**Stadtplanungsamt**
**Umweltamt**

NÜRNBERG

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4686

# "GOLDBACH"

für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße

Stand: Oktober 2026




Luftbild Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

# INHALTSVERZEICHNIS


**I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5**

**I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5**

**I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7**

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 9

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 13

**I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 16**

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 17

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 19

I.4.3. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 19

I.4.4. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.) 20

I.4.5. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 21

I.4.6. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT 21

I.4.7. GENDER UND DIVERSITY 22

**I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 22**

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 22

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 23

I.5.3. BAUWEISE 24

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 25

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 26

I.5.6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN 26

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN (GGF. BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG) 27

I.5.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 27

I.5.9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 27

I.5.10. ERHALTUNGSGEBOT BÄUME 28

I.5.11. FLÄCHEN MIT ERHALTUNGS- UND PFLANZGEBOTEN 28

I.5.12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 29

I.5.13. FLÄCHEN FÜR WALD 30

I.5.14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 30

I.5.15. WASSERFLÄCHEN UND WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE 31

I.5.16. VERMERKE 31
I.5.17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 31
I.5.18. HINWEISE 31

**II. UMWELTBERICHT (STAND: FORTSCHREIBUNG) 34**

**II.1. EINLEITUNG 34**
II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN 34
II.1.2. PLANGRUNDLAGEN 34

**II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASIS-SZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 35**
II.2.1. FLÄCHE 35
II.2.2. BODEN 36
II.2.3. WASSER 37
II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 37
II.2.5. LANDSCHAFT 39
II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT 39
II.2.7. LUFT 41
II.2.8. KLIMA 41
II.2.9. ABFALL 42
II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER 42
II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN 43

**II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE 43**

**II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 43**
II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 45
II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 45

**II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 46**

**II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 46**

**II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 46**

**II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 48**

**II.9. ZUSAMMENFASSUNG 48**

**III. VERFAHREN 49**

**III.1. BETEILIGUNGEN 49**

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 49

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 50

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 50

III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 50

**IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS 50**

**V. KOSTEN 50**

**VI. QUELLENANGABEN 51**

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
# ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4686
# "GOLDBACH"
# für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße

# PLANBERICHT

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

Am 18.01.2024 beschloss der Stadtplanungsausschuss (AfS) die Einleitung des Bebauungsplans (BP) Nr. 4686 „Goldbach“. Die Einleitung wurde im Amtsblatt 31.01.2024 bekannt gemacht.

Im Stadtteil Zerzabelshof verläuft der Goldbach (Gewässer III. Ordnung) mit seinem zugehörigen Gewässerkorridor zwischen der Bebauung entlang der Valznerweiherstraße / Neuweiherstraße und Urbanstraße.

Das Fließgewässer mit den begleitenden Retentions- und Auenflächen stellt ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement innerhalb des Siedlungsbereiches dar (siehe Grünzug, Abbildung 1). Charakteristisch sind die vorhandenen Gehölzbestände mit einer ausgeprägten Baumüberschirmung, die den Bachlauf und die angrenzenden Grünbereiche räumlich fassen und gliedern. Entlang des gesamten Verlaufs des Goldbachs liegen zum Teil öffentliche Grünflächen, wie z.B. der Aussiger Platz. In einzelnen Teilgebieten verläuft er in einem gefassten schmalen Bachbett, wie im Ortskern von Zerzabelshof. Der Bach durchquert dabei den gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 4686 „Goldbach“.

Die Aufstellung des BP Nr. 4686 „Goldbach“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der gewässerbegleitenden Grün- und Retentionsräume entlang des Goldbachs, den Erhalt ihrer ökologischen Funktionen sowie der städtebaulichen Ordnung der bestehenden und künftigen Bebauung zu schaffen. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB angestrebt.

Rechtsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan werden die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans wird auf die aktuelle Version des BauGB abgestellt.

## I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,4 ha und einer Länge von etwa 250 m befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz. Das Gewässerumfeld und der Grünzug entlang des Goldbachs sind bereits abschnittsweise durch Bebauung und intensivere Nutzungen eingeengt. Der verbliebende Gewässerkorridor mit seinen begleitenden Grünstrukturen übernimmt daher eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen den Freiräumen im Siedlungsbereich und soll dauerhaft erhalten werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, einer weiteren Einengung des Grünzugs am Goldbach, beispielsweise durch zusätzliche Bebauung und Nutzungsintensivierungen,

entgegenzuwirken und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung des Retentionsraums sowie der prägenden Grün- und Gehölzbestände zu schaffen. Weiterhin wird die städtebauliche Entwicklung der bestehenden Bebauung durch die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen entlang der Valznerweiherstraße geordnet. Die bisher bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten werden damit an die tatsächliche Bestandssituation angepasst. Die Sicherung dieses Gebiets ist aus Gründen der Klimaanpassung, des Arten- und Biotopschutzes, des Hochwasserschutzes und der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Das Plangebiet ist von einem gewachsenen Baumbestand sowie strukturreichen Grünflächen entlang des Gewässerraums geprägt. Im Waldbereich im Südosten bestehen naturnahe Strukturen. Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm handelt es sich dabei um einen regional bedeutenden Lebensraum für Flora und Fauna.



Abbildung 1: Zusammenhang Grünzug als übergeordnete Grünstruktur mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Sicherung des gewässerbegleitenden Freiraums trägt zum Erhalt der biologischen Vielfalt, der Biotopverbundfunktionen sowie der ökologischen Funktionen des Gewässerraums bei. Über den gesamten Grünzug des Goldbachs wird gemäß Stadtklimaanalyse (2024/2025) Kaltluft nach Nordwesten in Richtung der über die Hauptgleisanlagen verlaufenden Kaltluftleitbahn transportiert. Dadurch leistet der Grünzug einen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung einer der sechs wichtigen Kaltluftleitbahnen Nürnbergs und bewirkt (sehr) günstige bioklimatischen Bedingungen in weiten Teilen der angrenzenden Siedlungsflächen.

Die rückwärtigen Bebauungen entlang der Valznerweiherstraße sowie die angrenzenden Grundstücke an der Urbanstraße begrenzen den gewässerbegleitenden Grünraum entlang des Goldbachs. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sind teilweise historisch gewachsen und wurden bislang nach § 34 BauGB oder nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Baulinienplan Nr. 2829 von 1925 beurteilt. Dieser Baulinienplan spiegelt die heutige Situation nicht mehr vollständig wider und es ist eine Neuordnung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden die bestehenden Bebauungsstrukturen gesichert und zugleich Möglichkeiten für eine maßvolle, ortsverträgliche Weiterentwicklung geschaffen. Dabei stehen der Schutz des gewässerbegleitenden Grün- und Retentionsraums sowie die Sicherung seiner ökologischen und klimatischen Funktionen im Vordergrund.

Die Hauptplanungsziele sind:

- Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur
- Erhalt und naturnahe Weiterentwicklung des gewässerbegleitenden Grünraums mit Gehölzstrukturen
- Erhalt des Kaltluftentstehungsgebietes und Bedeutung für das Stadtklima
- Bewahrung der Biodiversität und Stärkung des Biotopverbunds durch die Aufrechterhaltung bedeutsamer Vernetzungsstrukturen für von Flora und Fauna
- Schutz der Retentionsflächen sowie des naturnahen Auenbereiches des Goldbachs
- Bewahrung der bestehenden Waldflächen mit naturnaher Ausprägung
- Umsetzung der Planungsziele des Masterplans Freiraum, des Beschlusses „Nürnberg grün und lebenswert“ und des Plankonzepts „Grüne Finger“

## I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

#### I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet und gehört zum statistischen Stadtteil Östliche Außenstadt (9) sowie zum statistischen Bezirk Zerzabelshof (95). Der Geltungsbereich befindet sich entlang des Goldbaches zwischen Urbanstraße und Valznerweiherstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und weist ein Höhengefälle von Südwesten (316 m über NHN) in Richtung Nordosten zum Bachlauf auf. Im Bereich des Bachlaufs erreicht das Gelände eine Höhe von etwa 314 m über NHN. Jenseits des Bachlaufes steigt das Gelände im nordöstlichen Bereich teilweise wieder auf 315 m über NHN an.

#### I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Im Geltungsbereich befindet sich bestehende Bebauung auf den Fl. Nr. 675/2, 675/4, 688 und 688/6, jeweils Gemarkung Mögeldorf. Diese liegt teilweise außerhalb der Baugrenzen des Baulinienplans Nr. 2829 von 1925. Vereinzelt befinden sich im Geltungsbereich Nebenanlagen der Gebäude (z.B. Fl. Nr. 675/2, Gmkg. Mögeldorf).

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie aus Reihenhäusern entlang der Valznerweiherstraße, der Neuweiherstraße und Vorchtelstraße. Die Bebauung an der Urbanstraße ist durch freistehende ein– bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften geprägt. Die Dachtypologie umfasst Satteldächer, Walmdächer und auch Mansarddächer, die teilweise mit mehreren, großen Gauben versehen sind. Nebenanlagen wie Garagen sind teilweise auch mit einem Flachdach ausgebildet.

Die Gebäude sind hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt und entsprechen dem Charakter eines sogenannten „faktischen“ allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Vereinzelt gibt es nicht störendes Gewerbe wie z.B. einen Kosmetiksalon (Vorchtelstraße 3).

Im Geltungsbereich liegt zudem ein kleiner Teilbereich des Hotel- und Restaurantbetriebs in der Valznerweiherstraße 75.

Die Wohnhäuser im Geltungsbereich verfügen über sehr große Gartenbereiche, welche sowohl intensiv (gärtnerisch) als auch extensiv (Gewässeraue) genutzt werden.

#### I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die angrenzenden Straßen sind für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Grünflächen im Plangebiet selbst sollen in ihrem bestehenden Umfang und ihrer Ausprägung erhalten bleiben, es ist derzeit keine weitere Erschließung geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Entlang der Valznerweiherstraße befinden sich mehrere Bushaltestellen der Linie 44 (Nürnberg Hbf – Nürnberg Langwasser Mitte) und der Linie N3 (Nürnberg Hbf – Nürnberg Heinemannbrücke).

Fahrrad

Die angrenzenden Straßen sind als Tempo-30-Straßen ausgebildet, verfügen somit über keine separaten Fahrradwege und können aufgrund der Tempobegrenzung gut durch Radfahrende genutzt werden. Ein Geh- und Radweg zwischen der Vorchtelstraße und der Urbanstraße durchquert den Geltungsbereich aus südwestlicher in nordöstliche Richtung. Dieser öffentliche Weg gliedert das Gebiet in zwei Teilbereiche. Der Geh- und Radweg führt über den Goldbach hinweg und schließt direkt an das Wegenetz des Lorenzer Reichswalds an.

#### I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Bericht der Sozialraumtypisierung der Städte Nürnberg und Fürth vom 06. Februar 2024 zufolge gehört der Stadtteil Zerzabelshof, angrenzend zum Planungsgebiet, teilweise zu den sog. etablierten Familienquartieren und zu den sog. verdichteten Quartieren in Randlage.

Die sog. etablierten Familienquartiere sind dadurch charakterisiert, dass sie eine unterdurchschnittliche Ausprägung bei den Indikatoren zur sozialen Anspannung, dem Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund und der Bebauungsdichte aufweisen. Sehr stark ausgeprägt sind hier die Wohnbindung und die Haushaltsstruktur in Form von größeren Ein- und Zweifamilienhaushalten mit sowohl jüngeren als auch älteren Menschen.

Die sog. verdichteten Quartiere in Randlage sind überwiegend durch viele Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, weisen jedoch auch größere Mehrfamilienhäuser mit 20 und mehr Wohneinheiten auf. Kennzeichnend sind zudem ein geringer Anteil von Personen, die Sozialleistungen beziehen, eine niedrige Arbeitslosenquote sowie ein überdurchschnittlicher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Anteil ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Wohndauer ist, wie bei den etablierten Familienquartieren, vergleichsweise lang und es leben dort viele Familien mit Kindern.

#### I.3.1.5. Vorbelastungen

Altlasten

In der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg sind keine Einträge zu Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Lärm

Vom Plangebiet gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus, ebenso wirken keine erheblichen Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

### 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)

Die für die kommunale Bauleitplanung der Stadt Nürnberg gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden verbindlichen Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie dem Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (Leitbild Vision Bayern 2035).
- Grünzüge sind zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. (LEP 7.1.4. Ziel und Grundsatz)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden. (LEP 7.1.5. Grundsatz)
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. (LEP 7.1.6. Grundsatz)

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

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 12.08.2026) (FNP) ist der Bereich um den Goldbach als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung der Goldbachaue erstreckt sich vom Zeltnerweiher bis zum Großen Valznerweiher als zusammenhängende, übergeordnete Freiraumstruktur. Nordöstlich und südwestlich der Grünfläche sind Wohnbauflächen dargestellt.

Darüber hinaus sind für den Goldbach zwei weitere übergeordnete landschaftsplanerische Darstellungen eingetragen:

- Hauptverbundachsen im Biotopverbundsystem der Feuchtgebiete
- lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern.

Die geplanten Festsetzungen des BPs entsprechen den Darstellungen des FNP. Damit gilt dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Ein FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

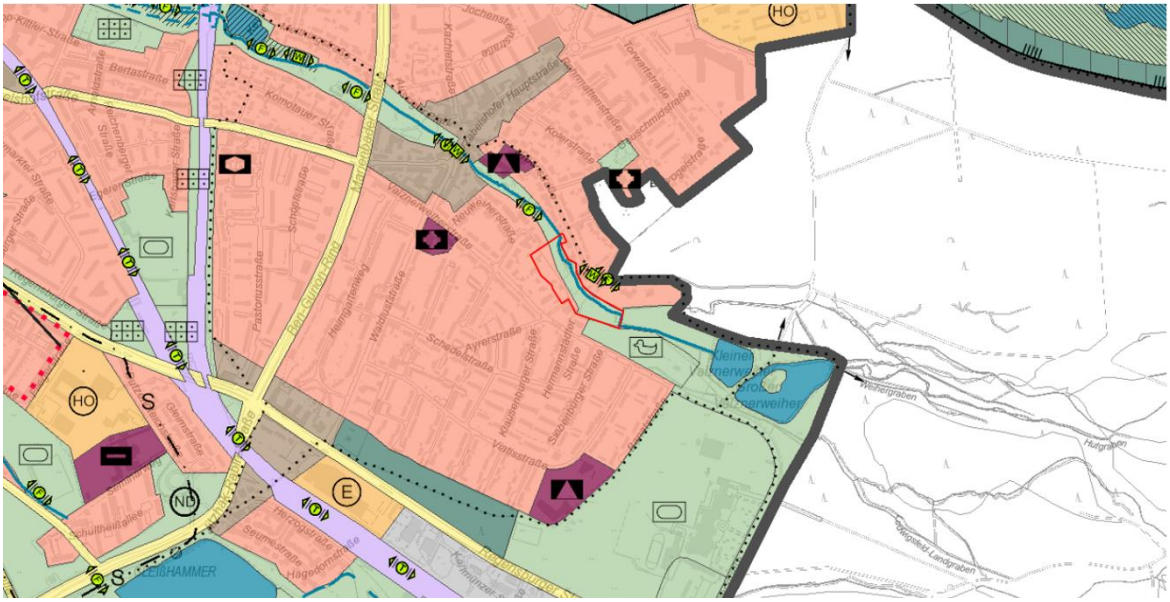


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

### I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für Teile des Plangebiets und die nähere Umgebung gilt der übergeleitete Baulinienplan Nr. 2829 vom 18.10.1925, der überbaubare Grundstücksflächen und Grünflächen festsetzt.

Am 11.07.2024 hat der Stadtplanungsausschuss die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ für das Flurstück Nr. 675/4 (teilweise), Gmkg. Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße erlassen. Diese wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 31.07.2024 am 01.08.2024 rechtsverbindlich. Die Veränderungssperre wurde mit dem Beschluss vom 29.04.2026 vom AfS verlängert. Die Verlängerung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 20.05.2026 rechtsverbindlich.

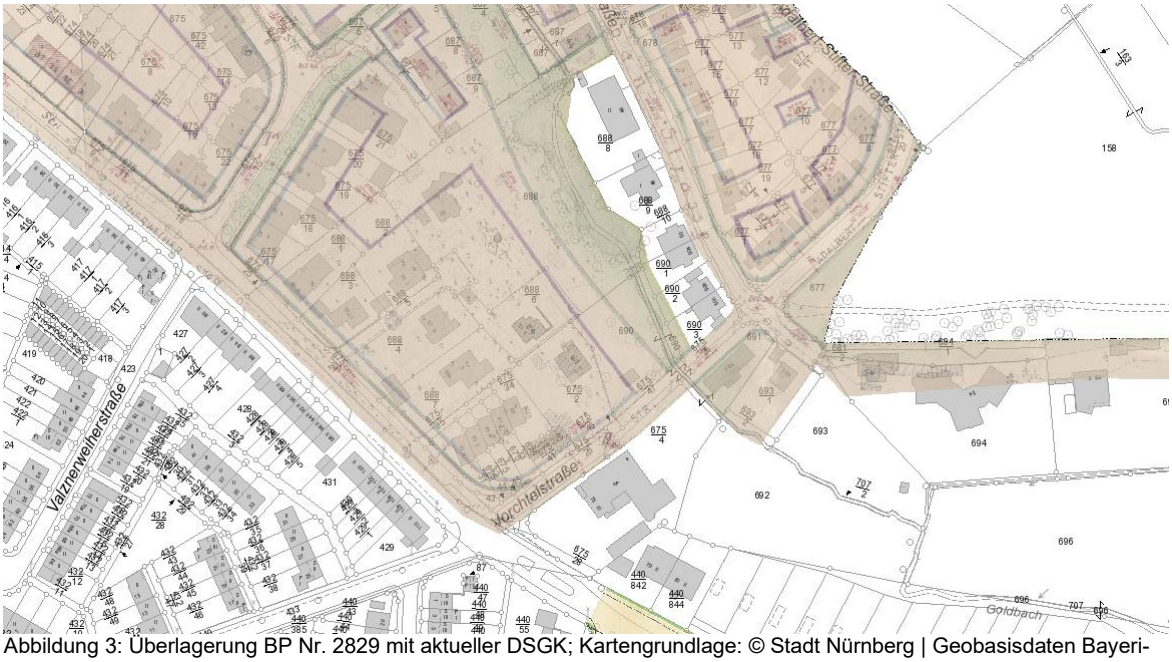
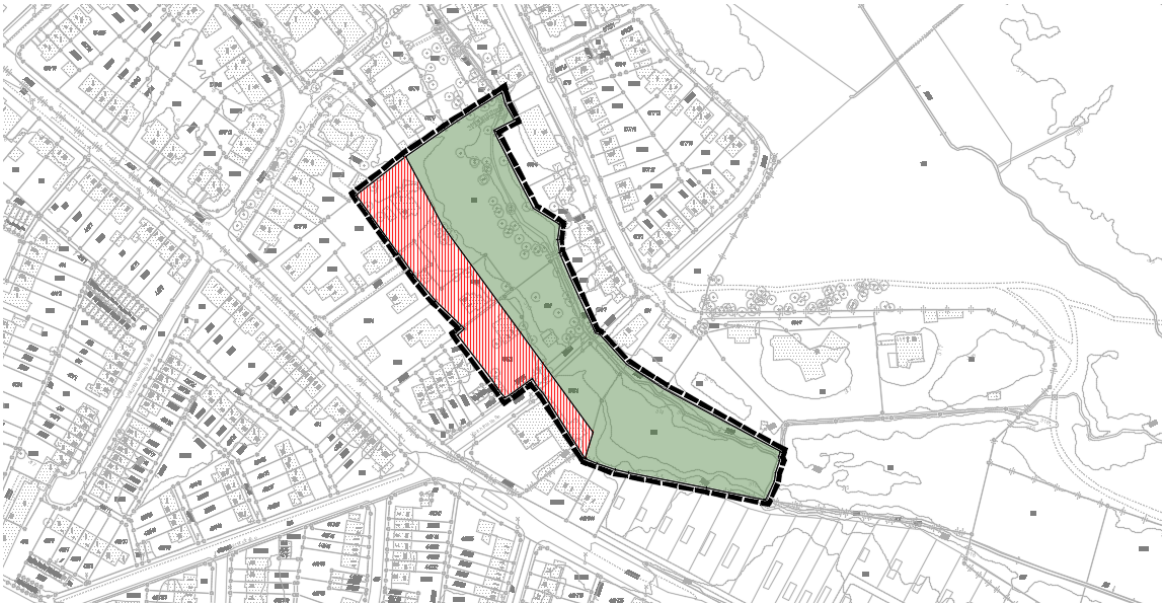


Abbildung 3: Überlagerung BP Nr. 2829 mit aktueller DSGK; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

### I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung richtete sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Bereich des Baulinienplans Nr. 2829 nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB oder auch § 35 BauGB.

Im übrigen Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich - sowie in Teilbereichen im Plangebiet nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.


Abbildung 4: Darstellung Bewertung von Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB oder nach § 34 BauGB (rot) und nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB oder nach § 35 BauGB (grün) mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

### I.3.2.2. Fachplanungsrecht

#### I.3.2.2.a. Naturschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Plangebiet konnten laut Biotop- und Nutzungstypenkartierung innerhalb der Waldfläche gesetzlich geschützte Lebensräume/Biotope nach Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG festgestellt werden. Es handelt sich hier um Erlen-Eschen-Auwald (L512/513). Damit ist dieser Waldbereich auch als prioritärer FFH-Lebensraumtyp *91E0 Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwald an Fließgewässern (Alno-Padion, Alnion incanaer, Salicion albae) eingestuft.

#### I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Einzeldenkmäler (Baudenkmale): Eine zweigeschossige Villa aus dem späten 19. Jh., Fl. Nr. 688/6, Gmkg. Mögeldorf (Valznerweiher straße 59), sowie ein Gartenpavillon, Fl. Nr. 688, Gmkg. Mögeldorf (Valznerweiherstraße 55) (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abfrage vom 02.02.2024). Das Erdgeschoss der Villa wurde aus Sandstein errichtet, das Obergeschoss und der Zwerchgiebel hingegen bestehen aus Fachwerk. Die Formensprache des Gebäudes ist charakteristisch für den Heimatstil des späten 19. Jh. Der auf einem Hügel errichtete Gartenpavillon ist als erdgeschossiger polygonaler Walmdachbau im 3. Viertel des 19. Jh. errichtet worden.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

#### I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb der Lärmschutzzonen des Nürnberger Verkehrsflughafens.

#### I.3.2.2.d. Wasserrecht / Hochwasserschutz

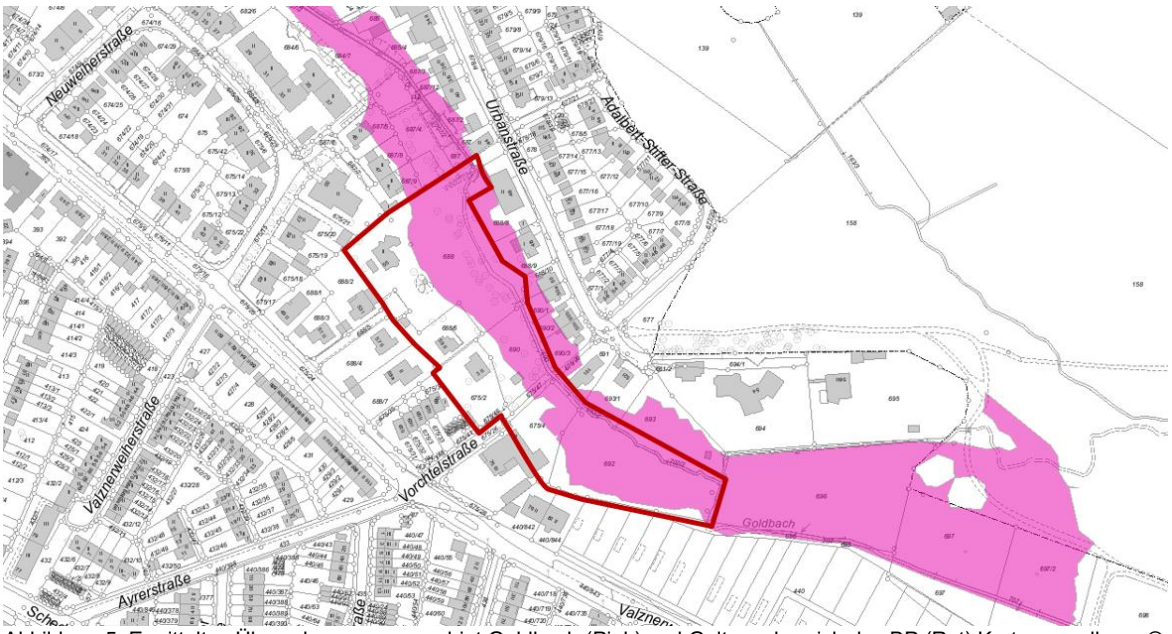



Abbildung 5: Ermitteltes Überschwemmungsgebiet Goldbach (Pink) und Geltungsbereich des BP (Rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet befindet sich weitgehend im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs. Gemäß. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind solche Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Der Goldbach ist ein

sogenanntes „gewässerrandstreifenpflichtiges Gewässer“. Hierbei gilt die Pflicht aus Art. 16 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BayNatSchG. Dies bedeutet, dass in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie garten- und ackerbauliche Nutzungen untersagt sind.

## I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

### I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Durch das Bauleitplanverfahren wird die infrastrukturelle Bedarfssituation nicht nennenswert verändert.

### I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Im Eigentum der Stadt Nürnberg stehen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Wendehammer Valznerweiherstraße und Geh- und Radverbindung in der Verlängerung der Vorchtelstraße) sowie die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Grünzuges entlang des Goldbachs.

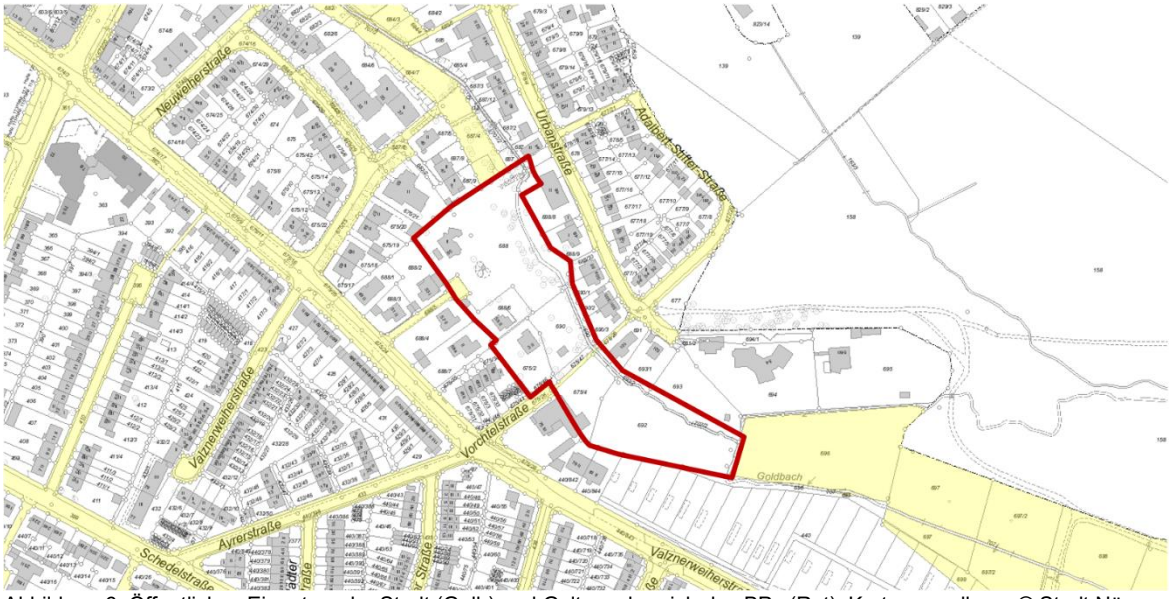



Abbildung 6: Öffentliches Eigentum der Stadt (Gelb) und Geltungsbereich des BPs (Rot), Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

### I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

<u>vKlima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung</u>

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 BP 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.

Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“

Mit dem Beschluss des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 14.06.2023 bekräftigt die Stadt Nürnberg das Bekenntnis zu den Grenzen des aktuellen Flächennutzungsplans. Im Rahmen der Bauleitplanung sind grundsätzlich Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen. Dabei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen und Freiräumen.
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald.
- Keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich bedeutsamer Flächen.
- Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftleitbahnen, insbesondere solcher Gebiete, die der Kaltluftversorgung der Kernstadt dienen.

Stadtklimaanalyse 2024/25

Die Verwaltung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Umwelt- und Stadtplanungsausschusses vom 29.04.2026 u.a. beauftragt, die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse sowie die Ergebnisse für ausgewählte Fokusräume und die Maßnahmenempfehlungen als fachliche Grundlage und Abwägungsmaterial in die relevanten formellen und informellen Planungen und Konzepte der Stadt Nürnberg einfließen zu lassen, 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. Hinweise zur Hitzebelastung sowie Ausgleichsräumen finden sich zudem in der Hinweiskarte Hitze (HKH). Die Umsetzung der im Bericht genannten Klimaanpassungsmaßnahmen, sowohl im Bestand als auch in der zukünftigen Stadtentwicklung, sind gemäß den neuen rechtlichen Vorgaben (z.B. Klimaanpassungsgesetz) und der damit verbundenen Rechtsprechung anlassbezogen zu prüfen und umzusetzen**.**

Masterplan Freiraum

Im Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg wird für den Planungsbereich 20 „Zerzabelshof“ eine sehr starke Unterversorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen ausgewiesen (siehe Abbildung 7, dunkelviolette Flächendarstellung). Die Bewertung basiert auf der Einwohnerzahl sowie der vorhandenen Bebauungsstruktur. In die quantitative Gesamtbewertung der Grünversorgung fließen neben den öffentlichen Grünflächen teilweise auch private Grünflächen ein. Der hohe Anteil an kleinteiligen Bebauungsstrukturen mit privaten Gartenflächen wirkt sich dabei positiv auf die Gesamtbewertung aus (siehe Abbildung 7, gelbe Kreismarkierung). Ungeachtet dessen besteht im Planungsgebiet weiterhin ein Defizit an öffentlichen Grünflächen von rund 16 ha (Stand Juli 2023).

Das Gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg (2014) sieht im Bereich des Plangebiets, das sich im strategischen Handlungsraum „Außenstadt“ befindet, in Bezug auf die Grün- und Freiraumentwicklung die Leitidee „Freiräume aktiv entwickeln“ vor. Die vorsorgende Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungslinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Freiräume sollen gesichert und langfristig als durchgehendes Freiraumnetz entwickelt werden.

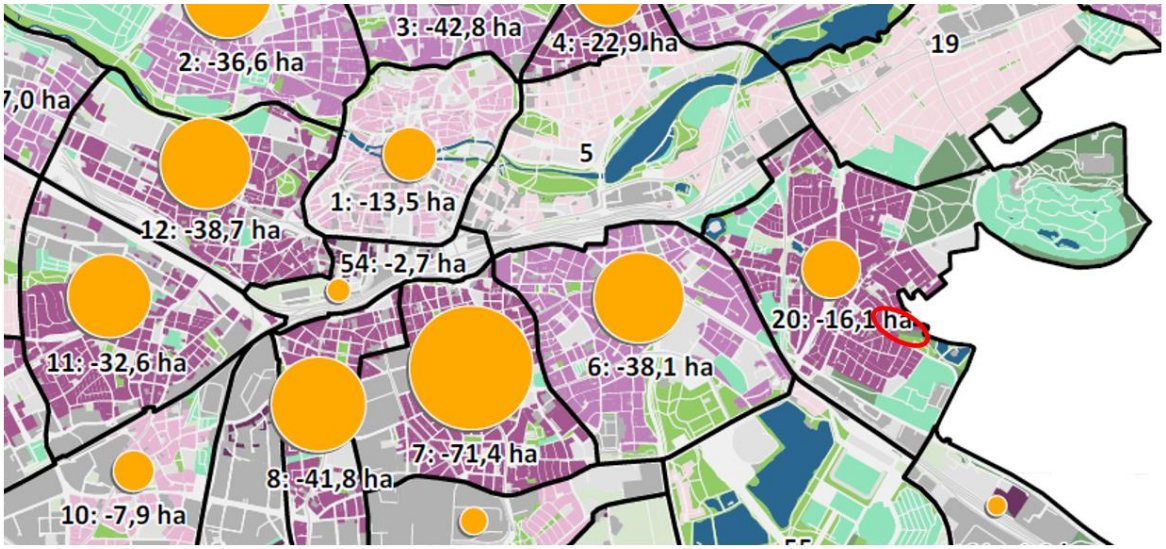


Abbildung 7: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) aus: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, Stand Juli 2023, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg; Eintragung Plangebiet in Rot

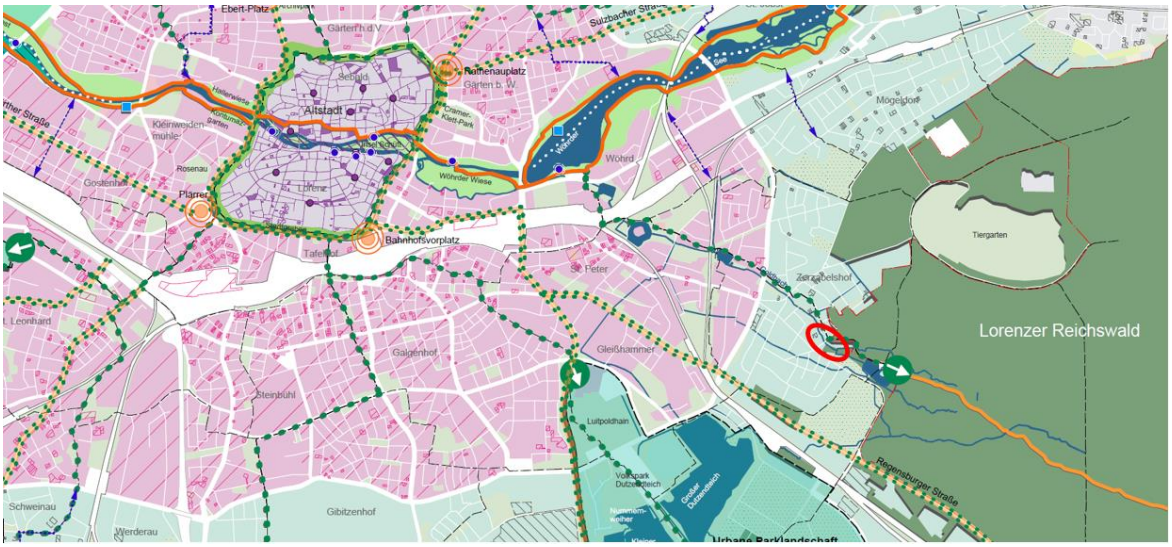


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept des Masterplans Nürnberg (2014), Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 (c) Stadt Nürnberg Eintragung Plangebiet in Rot

## Plankonzept „Grüne Finger“

Im Plankonzept der “Grünen Finger” ist der Grünzug des Goldbachs als „Grüner Finger“ im Osten der Stadt Nürnberg dargestellt. Das Konzept zeigt auf, wie das historisch gewachsene und teilräumliche Grünflächendefizit in Nürnberg langfristig strukturiert und sinnvoll vernetzt werden kann. Grundidee des Plankonzeptes ist es, die dicht bebaute Stadt über “Grüne Finger” (Grünzüge und grüne Achsen) bestmöglich mit den umgebenden Landschaftsräumen zu verknüpfen. Ziel des Fingerkonzeptes ist es, diese vorhandenen Grünzüge zu sichern und durch Lückenschlüsse und Arrondierungen zu stärken.

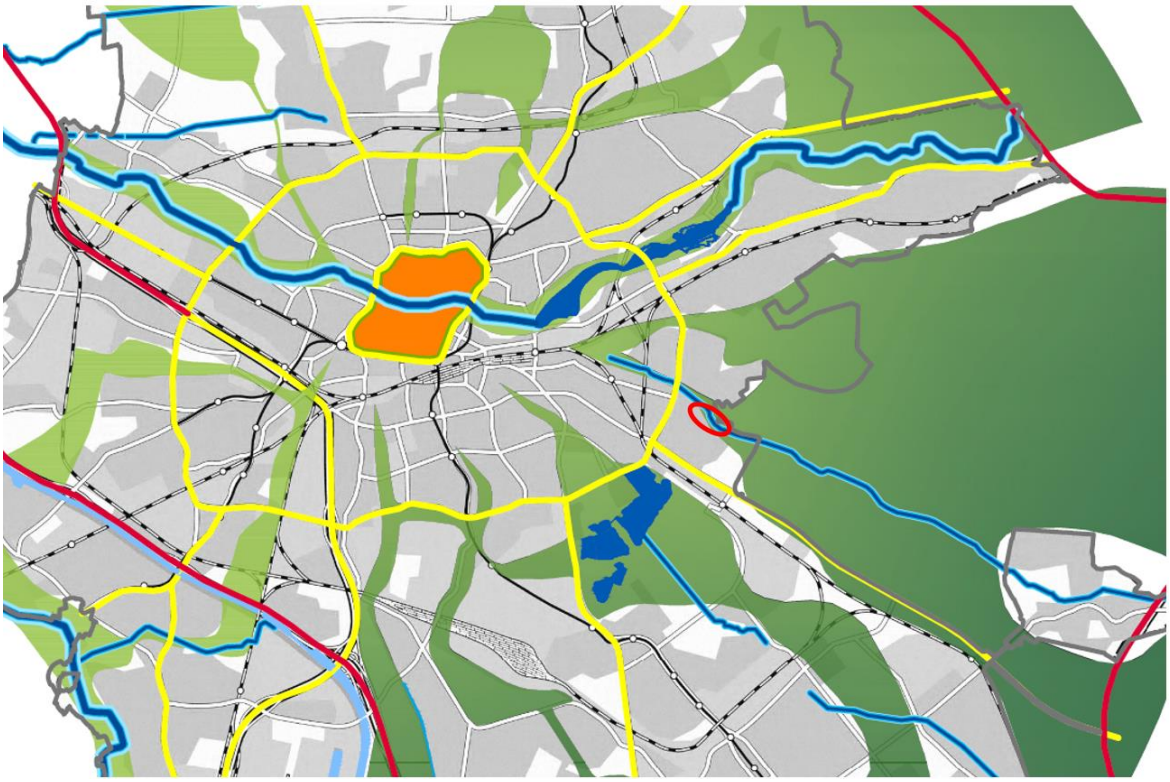


Abbildung 9: Plankonzept der "Grünen Finger" (2020), Eintragung Plangebiet in Rot, Kartengrundlage: © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse

## I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4686 „Goldbach“ wurde im Zuge der Entwurfsfindung, im Vergleich zum Plan vom 13.12.2023 (Aufstellungsbeschluss), erweitert. Die Erweiterung ist zur städtebaulichen Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden unterschiedliche Möglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung des gewässerbegleitenden Grünzugs geprüft. Dabei wurden mehrere Varianten untersucht, in denen der Grünzug entweder als öffentliche oder als private Grünfläche vorgesehen war. Zentrales Ziel ist die Erhaltung und naturnahe Entwicklung des gewässerbegleitenden Grün- und Retentionsraums als ökologisch wertgebenden Bereich.

Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sowie der angestrebten dauerhaften Sicherung des wertgebenden Grünbestands und der Retentionsfunktion wird der Grünzug als private Grünfläche festgesetzt. Ergänzend werden die vorhandenen Gehölzstrukturen mit Erhaltungs- und Entwicklungsfestsetzungen planungsrechtlich gesichert. Dabei bleibt die bestehende Freiraumstruktur erhalten und eine ökologische Weiterentwicklung wird gewährleistet.

## I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Abbildung 10: Ideenskizze Grünzug zum BP Nr. 4686 „Goldbach“, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus der bestehenden Siedlungs- und Freiraumstruktur im Geltungsbereich. Es verfolgt das Ziel, die vorhandene Struktur zu sichern, behutsam weiterzuentwickeln und gleichzeitig den baukulturellen Charakter des Quartiers zu bewahren. Die Planung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und berücksichtigt sowohl die ortsbildprägenden Elemente als auch die funktionalen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnumfeld.

Ein großer Teil des Plangebiets wird durch private Grünflächen geprägt, insbesondere entlang des Grünzugs am Goldbach (vgl. Kapitel 0). In diesen Bereichen wird keine neue bauliche Struktur angestrebt, da die strukturreiche Ausprägung dieser Flächen erhalten bleiben soll. Der Bachlauf, seine Uferbereiche sowie Retentionsbereiche mit wertgebenden Gehölzbestand werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Der Grünzug bildet eine durchgehende Nordwest-Südost-Verbindung durch den gesamten Geltungsbereich und stellt ein zentrales Element des übergeordneten Freiraumkonzepts „Grüne Finger“ dar (vgl. Kapitel I.3.3.3). Er erfüllt wichtige naturschutzfachliche und klimatische Funktionen und trägt zur Durchgrünung des Quartiers bei.
Im südöstlichen Teil des Plangebiets (Fl. Nr. 692, Gmkg. Mögeldorf) befindet sich ein Waldgebiet nach Bundeswaldgesetz, das als regional bedeutsamer Lebensraum sowohl artenschutz- als auch biotopschutzfachlich bedeutend ist. Die Erhaltung dieses Bereichs ist ein zentrales Anliegen des städtebaulichen Konzepts.

Die bestehenden Baugrenzen des Baulinienplans Nr. 2829 aus dem Jahr 1925 spiegeln die Bebauung nicht wider. Die Baugrenzen werden teilweise nicht eingehalten bzw. nicht ausgenutzt – sowohl straßenseitig als auch rückwärtig. Vor allem innerhalb des Geltungsbereichs wurde das damals eingeräumte Baurecht bislang nicht vollständig ausgeschöpft, wodurch sich strukturreiche Grünräume entwickeln konnten.

Das städtebauliche Konzept greift die vorhandene Situation auf und unterstützt den Schutz des Grünzugs und Retentionsraums sowie des z. T. denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Gleichzeitig wird aber auch eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Die Bauflächen werden zurückgenommen und ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Bestandsnutzungen ausgewiesen. Lediglich im Baugebiet südlich der Vorchtelstraße werden Bereiche die dem § 34 BauGB zugeordnet sind, als Baufläche festgesetzt. Diese Entwicklung knüpft an bereits überwiegend versiegelte Flächen an und umfasst einen Bereich, der bislang dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet und entsprechend beurteilt wurde.

Besondere Berücksichtigung bei der Rücknahme der Baugrenzen erhalten die im Geltungsbereich liegenden Baudenkmäler (vgl. Kapitel I.3.2.2.b). Deren Schutz- und Wirkungsbereich wird dadurch gestärkt, sodass eine angemessene Einbindung in die städtebauliche Struktur gewährleistet ist (vgl. Kapitel I.5.4).

Im WA 1 wird durch die Zulassung von bis zu drei Vollgeschossen die Möglichkeit geschaffen, bestehende Gebäude aufzustocken. Somit wird eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Bestands ermöglicht. Diese Regelung trägt zur effizienten Nutzung vorhandener Flächen bei. Der auf der Grundstücksfläche befindliche denkmalgeschützte Gartenpavillon am Rand des Gehölzbestands ist bei der weiteren Gestaltung und baulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Im WA 2 hingegen wird zur Wahrung des dort befindlichen Einzeldenkmals in Form einer Villa sowie des nahegelegenen Gartenpavillons auf dem Nachbargrundstück die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Begrenzung trägt zum Erhalt des historischen Charakters des Gebäudes bei und verhindert eine übermäßige bauliche Dominanz in dessen unmittelbarer Umgebung. Im WA 3 wird ein Anbau an das bestehende Hotel, entweder als Wohnhaus oder Erweiterung des Hotels ermöglicht. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen wird eine flexible bauliche Erweiterung ermöglicht, die sowohl funktionalen Anforderungen als auch gestalterischen Aspekten gerecht wird.

Ein weiteres gestalterisches und baukulturelles Element des städtebaulichen Konzepts ist, dass in WA 1 und WA 2 ausschließlich geneigte Dächer vorgesehen sind (vgl. Kapitel I.5.14). Diese Dachformen fügen sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild ein.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept eine ausgewogene Balance zwischen dem Erhalt und der Weiterentwicklung der baulichen Strukturen unter besonderer Berücksichtigung des gewässerbegleitenden Grünzuges und dessen hohe ökologische Wertigkeit.

Städtebauliche Kenndaten

Folgende städtebaulichen Daten werden im weiteren Verfahren zugrunde gelegt:

| | |
|---|---|
| Baufelder Allgemeines Wohngebiet | ca. 2.880 m² |
| Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Bereich“ | ca. 3.460 m² |
| Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ | ca. 3.820 m² |
| Fläche für Wald | ca. 3.750 m² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 250 m² |
| **Gesamt:** | **ca. 14.140 m²** |

Tabelle 1: Städtebauliche Kenndaten

## I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Allgemeines Ziel des Grünordnungskonzepts ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der charakteristischen Eigenart des Plangebietes mit seinem orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzbestand und dem Retentionsraum entlang des Gewässerverlaufs des Goldbachs. Gleichzeitig sollen der geringe Versiegelungsgrad erhalten und Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß begrenzt werden. Der Erhalt der zusammenhängenden Grünstrukturen mit dem Umfeld dient insbesondere der Sicherung ihrer ökologischen, wasserwirtschaftlichen und stadtklimatischen Funktionen sowie ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das grünordnerische Konzept sieht im gewässerbegleitenden Schutz- und Entwicklungsbereich des Goldbachs private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ vor. Diese begleiten den Gewässerverlauf von Südost nach Nordwest und werden dauerhaft gesichert. Der gewässerbegleitende, ökologisch wertvolle Grünbereich umfasst beidseits des Gewässers einen etwa 15 m breiten Streifen, der sich abschnittsweise aufweitet. Daran schließen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ an, die als Übergangsbereich zwischen dem extensiv geprägten Grünbereich und den Baugrundstücken mit einer intensiveren und gärtnerischen Nutzung dienen. Im Bereich der Vorchtelstraße wird der Grünzug durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ gequert.

Das Konzept greift die vorhandenen vernetzenden Grünstrukturen entlang des Gewässerkorridors auf und entwickelt diese entsprechend ihrer Funktion weiter. Der Erhalt der Gehölzbestände trägt wesentlich zur Sicherung der Lebensraumfunktion, des Biotopverbunds sowie stadtklimatischer Ausgleichsfunktionen bei. Weiterhin bleiben die gewässerökologisch bedeutsamen Retentionsräume entlang des Goldbachs dauerhaft von Bebauung freigehalten und können ökologisch aufgewertet werden.

Das Plangebiet wird durch einen gewachsenen Baumbestand geprägt. Neben einzelnen heimischen, ortsbildprägenden Bäumen finden sich vereinzelt Strauchbestände sowie Bereiche mit spontanem Gehölzaufwuchs. Die Grünflächen sind überwiegend durch private gärtnerische Nutzung geprägt. Demgegenüber weist der Waldbereich im Südosten naturnahe Auenwaldstrukturen mit hochwertiger Biotopausstattung auf. Dort befinden sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie ein FFH-Lebensraumtyp. Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) handelt es sich um einen regional bedeutsamen Lebensraum für Flora und Fauna. Die Freihaltung dieses Bereichs von Bebauung und intensiven Nutzungen sowie die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt des prägenden Gehölzbestands im Plangebiet dienen der Sicherung der biologischen Vielfalt, des Biotopverbunds sowie der ökologischen und klimatischen Funktionen des Gewässerkorridors.

Eine vollständige Bestandsaufnahme aller Bäume war aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit einzelner Privatgrundstücke nicht möglich, weshalb die Anforderungen an Schutz, Erhalt und Entwicklung des Baumbestandes auf Grundlage der in Kapitel II.7 erläuterten Methodik in generalisierter Form festgesetzt wurden. Die konkrete Prüfung und Umsetzung erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

## I.4.3. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 15-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht nicht für bereits zulässige Vorhaben.

Durch die Planung wird eine maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Diese umfasst mögliche Aufstockungen bestehender Gebäude sowie bauliche Ergänzungen auf bereits überwiegend versiegelten Flächen. Die zulässige bauliche Entwicklung bewegt sich somit innerhalb des bisher bestehenden planungsrechtlichen Rahmens. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Das Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bleibt hiervon unberührt.

#### I.4.3.1. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird die Nutzung und flächensparende Weiterentwicklung bestehenden baulichen Strukturen verfolgt. Die zulässige Nachverdichtung beschränkt sich überwiegend auf den Bestand sowie auf bereits versiegelten oder vorgeprägten Flächen. Dadurch werden zusätzliche Inanspruchnahmen bislang unbebauter Freiflächen weitgehend vermieden.

Der gewässerbegleitende Grünzug entlang des Goldbachs wird aufgrund seiner besonderen Bedeutung für Naturhaushalt, Wasserhaushalt und Stadtklima als private Grünfläche langfristig gesichert. Die Freihaltung von Bebauung erhält den Retentionsraum, stärkt den Biotopverbund und sichert die klimatischen Ausgleichsfunktionen. Die Festsetzungen zur naturnahen Entwicklung des Grünzugs entlang des Gewässerkorridors unterstützen zudem die langfristige ökologische Aufwertung des Grünzugs.

### I.4.4. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.)

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits durch den bestehenden Baulinienplan planungsrechtlich gesichert. Lediglich für das bislang dem Innenbereich zugeordnete Teilbaugebiet WA 3 erfolgt eine konkrete planungsrechtliche Steuerung. Insgesamt orientiert sich der Bebauungsplan eng am Bestand und ermöglicht nur eine maßvolle Weiterentwicklung, u.A. durch eine Erweiterungsmöglichkeit im WA 3. Ein über den bestehenden planungsrechtlichen Rahmen hinausgehender Kompensationsbedarf besteht nicht.

Die im Plangebiet vorhandenen strukturreichen Grünflächen mit Bachlauf, Retentionsbereichen und gewässerbegleitenden Auenstrukturen werden dauerhaft erhalten und durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen gesichert. Darüber hinaus werden bisher bestehende Bebauungsmöglichkeiten in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 zurückgenommen. Hierdurch werden wertvolle Lebensräume, klimatisch wirksame Freiflächen sowie Funktionen des Biotopverbunds langfristig gesichert.

Der Waldbereich im Südosten weist naturnahe Auenwaldstrukturen mit hochwertiger Biotopausstattung auf. Dort befinden sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie ein FFH-Lebensraumtyp. Nach dem ABSP handelt es sich hierbei um einen regional bedeutsamen Lebensraum für Flora und Fauna. Die dauerhafte Freihaltung dieses Bereichs von Bebauung und intensiven Nutzungen sowie der Erhalt des prägenden Gehölzbestands dienen der Sicherung der biologischen Vielfalt, des Biotopverbunds sowie der ökologischen und klimatischen Funktionen des Gewässerkorridors.

Die faunistische Planungsraumanalyse erläutert, dass innerhalb sowie angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäude-

und höhlenbewohnender Vogelarten sowie von Fledermäusen vorhanden sein können. Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden können Beeinträchtigungen dieser Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Lebensraumpotenziale besonders geschützter Arten (z. B. xylobionte Käfer und Amphibien), bestehen im Bereich des Fließgewässers und der gehölzbestandenen gewässernahen Retentions- und Auenbereiche. Da diese Bereiche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft erhalten und von Bebauung freigehalten werden, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen einschließlich gegebenenfalls erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-/FCS-Maßnahmen zu berücksichtigen und frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

### I.4.5. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Der Bebauungsplan führt zu keiner wesentlichen zusätzlichen Versiegelung bislang unversiegelter Flächen. Durch die dauerhafte Sicherung der bestehenden Grün- und Freiflächen sowie des Fließgewässers mit seinen Retentions- und Auenbereichen bleiben wichtige lokalklimatische Funktionen, insbesondere für die Kaltluftentstehung, den Wasserrückhalt und den Luftaustausch, wirksam.

Der Erhalt der Gehölzbestände sowie der Grün- und Retentionsflächen trägt zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen durch Verschattung und Verdunstungskühlung bei und unterstützt die Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse und zunehmende Hitzeperioden. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie die natürlichen Funktionen des Wasserhaushalts werden dadurch langfristig gesichert. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplans Rechnung getragen.

### I.4.6. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT

#### I.4.6.1. Wasserversorgung/Abwasser/Niederschlagswasserbewirtschaftung

<u>Wasserversorgung</u>

Die Trinkwassernotversorgung der Stadt Nürnberg ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Der nächstgelegene Notwasserbrunnen befindet sich auf dem Trainingsgelände des 1. FCN.

<u>Abwasser</u>

Das Plangebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) und der hierauf aufbauenden Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) im Mischsystem enthalten, so dass die abwassertechnische Erschließung gesichert ist.

<u>Niederschlagsbewirtschaftung</u>

Gemäß den Vorgaben der geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist Niederschlagswasser bevorzugt ortsnah zu versickern, um die natürliche Grundwasserneubildung zu fördern und die Kanalisation zu entlasten. Dies ist bei allen Bauvorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

Ein gesondertes Niederschlagswassermanagementkonzept auf Bebauungsplanebene ist aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur im Plangebiet nicht erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen einzelner Bauvorhaben zu prüfen. Bei An-/ Um- oder Neubauten wird jedoch angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser möglichst flächennah zu versickern oder zu verrieseln. Hierfür sollen geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, wasserdurchlässige Beläge oder ähnliche dezentrale Versickerungssysteme eingesetzt werden. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet des Goldbaches (HQ100) wird im Bebauungsplan dargestellt. Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich vollständig außerhalb dieses Bereichs, sodass eine Betroffenheit des Gewässers nicht zu erwarten ist.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Starkregenereignissen ist zu berücksichtigen, dass es auch außerhalb von Gewässerbereichen zu Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser kommen kann.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Müllsammelstellen dürfen max. 15 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen.

### I.4.7. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gesundheit.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4686 werden die vorhandenen Freiraumstrukturen und deren klimatische Ausgleichsfunktionen gesichert. Der Grünzug entlang des Goldbachs trägt durch den Erhalt und des lokalen Mikroklimas zur Minderung sommerlicher Wärmebelastung und damit zu gesundheitsfördernden Wohn- und Lebensbedingungen bei. Der Bebauungsplan berücksichtigt die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung im Rahmen seiner Möglichkeiten. Durch die bestandsorientierte Planung wird ein verträgliches und lebenswertes Wohnumfeld erhalten. Eine Benachteiligung einzelner Bevölkerungsgruppen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

## I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

### I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4686 „Goldbach“ unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Steuerung erfolgt eine Untergliederung in drei Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 3).

Ziel der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist der Erhalt der bestehenden Nutzungsstruktur im Quartier. Es handelt sich bereits jetzt, um ein sogenanntes „faktisches“ allgemeines Wohngebiet. Neben Wohngebäuden sind daher auch Nutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ebenso sind Beherbergungsbetriebe zulässig. Diese Nutzungsvielfalt trägt zur gewünschten funktionalen Durchmischung bei und spiegelt die bereits vorhandenen Strukturen im Plangebiet wider. So wird beispielsweise die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Hotels im WA 3 geschaffen. Obwohl Beherbergungsbetriebe gemäß § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, wird diese Nutzung

im Rahmen der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen, da sie bereits etabliert ist und sich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Darüber hinaus können ausnahmsweise auch Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese Nutzungen beeinträchtigen die Wohnfunktion nicht wesentlich und fördern ebenfalls die angestrebte Nutzungsdurchmischung. Eine übermäßige Konzentration solcher Nutzungen könnte jedoch die Wohnqualität beeinträchtigen, da sie über das Quartier hinaus Anziehungskraft entfalten und zusätzlichen Verkehr verursachen können.

Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei diesen Nutzungen in erheblichem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend ausgeschlossen werden.

### I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Es wird im Plangebiet eine gegenüber dem Bestand städtebaulich verträgliche Bauweise angestrebt.

Das Maß der baulichen Nutzungen lehnt sich an die Baustruktur des städtebaulichen Konzeptes und der Bestandsbebauung an. Dabei wird die Festsetzung des Nutzungsmaßes unter Anwendung des §§ 16 und 17 BauNVO i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO getroffen.

Das höchstzulässige Nutzungsmaß ergibt sich im WA 1 und WA 2 aus den im Planteil festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Im WA 3 kann eine bauliche Nutzung nur in Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude (z. B. Anbau) auf dem Fl. Nr. 675/4 Gmkg. Mögeldorf erfolgen. Daher werden hier Festsetzungen zu der maximal zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Geschosszahl getroffen. Durch die Festsetzung werden Freiheiten bei der baulichen Umsetzung eingeräumt, ohne dabei die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung der bestehenden Bebauung aufzuweichen.

| **Baugebiete** | **Baufläche** | **GR gem. § 19 Abs. 1 BauNVO** | **GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO** | **GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO** | **GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO** | **Anzahl der Vollgeschosse** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WA 1 | ca.1.010 m² | - | 0,4 | 0,6 | 1,2 | 3 |
| WA 2 | ca. 1.470 m² | - | 0,4 | 0,6 | 0,8 | 2 |
| WA 3 | ca. 400 m² | 260 m² | - | | - | 3 |
| **WA gesamt** | **ca. 2.880 m²** | | | | | |

Tabelle 2: Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) und Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 19 BauNVO

<u>Einhaltung der Orientierungswerte</u>

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 orientiert sich an den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und entspricht der städtebaulichen Dichte der umliegenden Bebauung.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von beispielsweise Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

In dem Plangebiet ist eine Überschreitung der GRZ über das gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 festgelegte Maß hinaus nicht zulässig.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen werden diese Flächen künftig nicht mehr als überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt. Die zulässige GRZ von 0,4 bezieht sich somit nur auf die Bauflächen und begrenzt die bauliche Inanspruchnahme auf ein städtebaulich verträgliches Maß. Dadurch wird eine angemessene bauliche Dichte gewährleistet und die städtebauliche Qualität des Gebiets gesichert.

Im WA 1 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt, im WA 2 von 0,8. Dies begründet sich mit der unterschiedlichen Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse.

Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 4 der BauNVO können zur Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse Höchstmaße festgesetzt werden. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um eine flächensparende Weiterentwicklung des Plangebiets zu ermöglichen und gleichzeitig die städtebauliche Struktur des Bestands zu wahren.

Für das WA 1 und das WA 3 wird eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich teilweise an der vorhandenen Bebauung und schafft zugleich planerischen Spielraum für eine verträgliche Nachverdichtung, etwa durch Aufstockungen bestehender Gebäude. Auf diese Weise wird eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglicht, die sowohl den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen als auch dem Erhalt des ortsbildprägenden Charakters gerecht wird.

Für das WA 2 wird eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch werden denkmalpflegerische Belange berücksichtigt und die Einfügung künftiger Bebauungen in das Umfeld des Einzeldenkmals im WA 2 auf der Fl. Nr. 688/6 Gmkg. Mögeldorf gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds dieses Baudenkmals durch zu nah heranrückende und übermäßig hohe Bebauung wird dadurch verhindert.

Die Festsetzungen ermöglichen weiterhin die Ausbildung eines Dachgeschosses, sofern dieses nicht als Vollgeschoss im Sinne der BayBO gilt. Dadurch bleibt eine maßvolle bauliche Nutzung möglich, ohne den denkmalgeschützten Charakter des Bestandsgebäudes und seiner Umgebung zu beeinträchtigen.

### I.5.3. BAUWEISE

Im Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Konzept zu unterstützen und eine Orientierung an der vorhandenen Bebauungsstruktur mit freistehenden Gebäuden zu gewährleisten. Ziel ist es, den baukulturellen Charakter dieser Bereiche zu erhalten und eine harmonische Einfügung in die bestehende Umgebung zu ermöglichen.

Im WA 3 wird ein Anbau an ein bestehendes Gebäude ermöglicht. Die offene Bauweise unterstützt auch in diesem Fall die städtebauliche Zielsetzung einer kompakten und zusammenhängenden Bebauung in diesem Bereich, da das Gebäude mit einem möglichen Anbau weiterhin unter 50 m Länge besitzt und somit die offene Bauweise zulässig ist. Auch kann der Anbau hin zum Bestandsgebäude keine Abstandsflächen bilden, da es sich um ein zusammenhängendes Gebäude handelt.

## I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den Baufeldern werden Baugrenzen festgesetzt, die unterschiedliche Baukörper ermöglichen und die Bestandsbebauung integrieren.

Im WA 1 und WA 2 sieht das Plankonzept vor, die vorhandenen Baugrenzen aus dem Baulinienplan Nr. 2829 von 1925 zurückzunehmen. Die Baugrenzen des Baulinienplans werden von der aktuellen Bebauung teilweise nicht eingehalten oder nicht ausgenutzt. So überschreiten die Gebäude auf den Fl. Nr. 688 und 675/21, Gmkg. Mögeldorf beispielsweise die rückwärtigen Linien des Baulinienplans (vgl. Abbildung 3). Auch die straßenseitige Grenze wird teilweise nicht beachtet, wie auf dem Fl. Nr. 675/31, Gmkg. Mögeldorf. Darüber hinaus wurde das Baurecht des Baulinienplans in den 100 Jahren seines Bestehens nicht vollständig genutzt. Daher soll über die Rücknahme der Baugrenzen innerhalb des Planungsgebietes eine klare städtebauliche Ordnung entstehen. Die neu definierten Baugrenzen orientieren sich am Gebäudebestand und dienen dessen langfristiger Sicherung. Gleichzeitig ermöglichen diese Spielräume für bauliche Veränderungen an der aktuell bestehenden Gebäudestruktur.

Dabei soll das Einzeldenkmal im WA 2 als freistehende Villa in seinem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Im WA 3 (Fl. Nr. 675/4, Gmkg. Mögeldorf) sieht das Planungskonzept vor, ein Baufenster entlang der sog. „faktischen“ hinteren Baugrenze entlang der Valznerweiherstraße zu schaffen. So wird der Bereich planungsrechtlich geordnet. Er orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und es wird eine klare Abgrenzung zwischen Baufläche und privater Grünfläche geschaffen. Darüber hinaus wird der Grünzug, welcher im FNP dargestellt ist, langfristig planungsrechtlich gesichert.

Durch die klare Definition der überbaubaren Grundstücksflächen wird einer weiteren Zersiedelung im Plangebiet entgegengewirkt. Die Festsetzung trägt dazu bei, die bauliche Entwicklung zu steuern, eine geordnete Siedlungsstruktur zu sichern und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern. Gleichzeitig wird das Einfügen neuer Bauvorhaben in die bestehende Umgebung gesteuert und das städtebauliche Gesamtbild gestärkt.

Balkone und Terrassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Balkone und Terrassen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen können im Rahmen des § 23 BauNVO zugelassen werden. Die Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind vorrangig für die Anlage von privaten begrünten Freiflächen.

Keller/Unterbauung

Unterbauungen sind nur in Bereichen unterhalb darüberliegender Geschosse der Hauptgebäude zulässig, um die natürliche Funktion des Bodens in Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.

Nebenanlagen

Bei der Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Baufelder sind die allgemeinen gesetzlichen Regelungen zu beachten. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichende Regelung.

Denkmalgeschützter Pavillon (siehe Abbildung 11: Standort Baudenkmäler (Orange Fläche) und Schutz- und Wirkungsbereich des Baudenkmals (Orange Linie): © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zwischen den Gebäuden der Valznerweiherstraße 55 und 59 befindet sich auf der Fl. Nr. 688, Gmkg. Mögeldorf, eine private Freifläche mit einem denkmalgeschützten Pavillon. Die Baugrenze aus dem Baulinienplan wird hier zurückgenommen, um das Baudenkmal vor Beeinträchtigungen zu bewahren (Schutz- und Wirkungsbereich des Denkmals).



Abbildung 11: Standort Baudenkmäler (Orange Fläche) und Schutz- und Wirkungsbereich des Baudenkmals (Orange Linie): © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

## I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg.

Die Baufenster in diesen Baugebieten lassen ausreichend Spielraum die Gebäude und die Grundrisse so zu gestalten, dass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten notwendiger Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gegeben sind.

## I.5.6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Anzahl der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze, die im Plangebiet untergebracht werden müssen, ergibt sich grundsätzlich anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS).

Die StS regelt in § 2 Abs. 1 in Verbindung mit der Richtzahlenliste die im Rahmen eines Bauvorhabens zu errichtenden erforderlichen Stellplätzen gem. Art. 47 BayBO.

## I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN (GGF. BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG)

Das Planungskonzept sieht keine Änderungen der Verkehrsflächen vor. Die bestehenden Verkehrsflächen, wie der Geh- und Radweg und der Wendehammer, werden durch die Festsetzungen gesichert.

## I.5.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds. Aufgrund der kompletten Neuverlegung von Leitungstrassen im gesamten Plangebiet ist eine entsprechende Umsetzung auch grundsätzlich als unproblematisch zu bewerten.

## I.5.9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des in Kapitel I.4.4.1 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzepts werden private Grünflächen festgesetzt.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“

Der gewässerbegleitende Schutz- und Entwicklungsbereich entlang des Goldbachs weist aufgrund seines strukturreichen Vegetationsbestands eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund sowie für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf. Der mäandrierende Gewässerverlauf bildet dabei eine prägende landschaftliche Struktur, deren naturnahe Entwicklung und Einbindung in das örtliche Grün- und Freiraumsystem gesichert wird.

Die Abgrenzung orientiert sich am Gewässerverlauf, am vorhandenen Vegetationsbestand und deren wertgebenden Gehölzstrukturen sowie an der Zielsetzung, einen durchgängigen Grünzug im Siedlungsraum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der Korridor verbindet das südlich gelegene Waldgebiet mit den nördlich anschließenden Grünzug und trägt damit wesentlich zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Die Breite des gewässerbegleitenden Grünbereichs beträgt beidseits des Gewässers etwa 15 m und wird abschnittsweise entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sowie der Ausprägung der vorhandenen Gehölzstrukturen erweitert. Damit werden ausreichend dimensionierte Entwicklungsräume für die uferbegleitende Vegetation und naturnahe Gewässerentwicklung gesichert.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ dient der dauerhaften Sicherung und ökologischen Aufwertung dieser wertgebenden Grünstrukturen. Durch eine extensive Pflege und eine naturnahe Eigenentwicklung wird der zusammenhängende Vegetationsbestand langfristig erhalten und die Entwicklung strukturreicher und durchgängiger Lebensräume unterstützt. Der vorhandene Gehölzbestand umfasst teilweise auch nicht standorttypische Arten. Eine gezielte Entfernung oder Ersatzpflanzung wird durch die Festsetzung nicht vorgegeben. Darüber hinaus werden die natürlichen Bodenfunktionen, die Funktionen des Wasserhaushaltes sowie die Retentions- und Ausgleichsfunktionen des Überschwemmungsbereiches gesichert und gestärkt. Als Bestandteil eines übergeordneten Gewässer- und Freiraumsystems stärkt der Korridor die ökologische Vernetzung und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Siedlungsraum.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erholungsgarten“

Die an die Bauflächen angrenzenden Grünflächen dienen vorrangig einer gärtnerisch geprägten und wohnungsbezogenen Freiraumnutzung und werden daher mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ festgesetzt. Sie ergänzen die bauliche Nutzung als private Aufenthalts- sowie Erholungsflächen und ermöglichen eine gärtnerische Gestaltung im unmittelbaren Wohnumfeld. Die Festsetzung erlaubt gegenüber den als „Naturnaher Bereich“ festgesetzte Grünfläche eine intensivere Nutzung, gewährleistet jedoch gleichzeitig den Erhalt des prägenden Grüncharakters in diesem Bereich. Zugleich wird einer übermäßigen Versiegelung und einer Gestaltung der Grünflächen, die den Freiraumcharakter beeinträchtigt, entgegengewirkt.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine konkreten baulichen Entwicklungen vorliegen, werden die Anforderungen an Brandschutz und Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Flächen für Feuerwehr- und Rettungszwecke können innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ nur ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind auf das technisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken, wasserdurchlässig herzustellen und dürfen die Zweckbestimmung der Grünfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

### I.5.10. ERHALTUNGSGEBOT BÄUME

Auch bei einer möglichen baulichen Entwicklung sollen der wertgebende, ortsbildprägende Baumbestand und seine ökologischen Funktionen gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Daher werden standortgerechte Laub- und Obstbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche, zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung ergänzt die Regelungen der Baumschutzverordnung, indem sie gezielt auch standortgerechte Obstbäume einbezieht. Diese stellen in den privaten Gartenbereichen teilweise einen wesentlichen Bestandteil des vorhandenen Baumbestands dar und tragen zur Vernetzung eines zusammenhängenden Grünzugs und seiner Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei.

Im Rahmen von Bauvorhaben sind die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um den vorhandenen Baumbestand insbesondere die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m vor Beeinträchtigungen des Wurzelraums, Bodenverdichtungen, Geländeveränderungen oder sonstigen baubedingten Einwirkungen zu schützen. Dadurch werden die langfristige Vitalität und Erhaltungsfähigkeit des Baumbestands gewährleistet.

Für unvermeidbare Baumverluste wird eine gleichwertige Ersatzpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die Vorgaben zur Pflanzqualität und -größe der Ersatzbäume dienen der Sicherstellung einer dauerhaften und nachhaltigen Begrünung. Durch die vorgeschriebene mehrfache Verpflanzung wird eine geeignete Ausgangsqualität gewährleistet. Ersatzpflanzungen in gleicher Qualität und Anzahl tragen dazu bei, die ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktionen des Baumbestands langfristig zu erhalten und unvermeidbare Verluste auszugleichen.

### I.5.11. FLÄCHEN MIT ERHALTUNGS- UND PFLANZGEBOTEN

Zur dauerhaften Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes und seiner Einbindung in die übergeordnete Grünstruktur werden „Flächen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Naturnaher Bereich“. Die Gehölzstrukturen tragen wesentlich zur Gliederung sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei und erfüllen wichtige ökologische sowie lokalklimatische Funktionen. Zudem übernehmen sie

bedeutende Lebensraum- und Vernetzungsstrukturen für heimische Tier- und Pflanzenarten. Die Vorgaben zu Ersatzpflanzungen sowie zur nur geringfügig zulässigen Auflichtung dienen der dauerhaften Sicherung der Gehölzstruktur und ihrer ökologischen Bedeutung.

Durch die Festsetzung geeigneter Pflanzqualitäten und die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze wird eine nachhaltige Durchgrünung des Plangebiets sowie eine hohe ökologische Qualität sichergestellt.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Sollten sich im Rahmen nachgelagerter Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren zusätzliche Kompensationserfordernisse aufgrund konkreter Eingriffe ergeben, werden die erforderlichen Maßnahmen im jeweiligen Verfahren festgelegt. Als mögliche Maßnahme kommen insbesondere Ersatzpflanzungen standortgerechter Laubbäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Betracht. Dadurch können bestehende Grünstrukturen ergänzt, ökologisch aufgewertet und langfristig gestärkt werden.

## I.5.12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Versickerungsfähige Beläge

Soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen, dient die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei baulichen Erweiterungen (befestigte und nicht überdachte Flächen) der Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelungen sowie der Förderung einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung und einer starkregenangepassten Bauweise. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge unterstützt den natürlichen Wasserhaushalt und reduziert den Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Der Aufbau der befestigten Flächen ist so auszubilden, dass die Versickerungsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt. Der Bestand bleibt hiervon unberührt.

Artenschutz

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gebäudenahen Grünflächen können potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter gebäude- und gehölzbewohnender Vogelarten sowie von Fledermäusen vorhanden sein. Eine abschließende Bewertung möglicher Betroffenheiten ist erst auf Grundlage einer konkreten Planung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren möglich. Durch den vorrangigen Erhalt geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden mögliche Beeinträchtigungen vermieden. Sollte ein Eingriff im Einzelfall unvermeidbar sein, sind entsprechende Maßnahmen zu planen und vorzusehen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Hierfür sind die Bestandsgebäude und ggf. betroffene Einzelbäume mit Habitatstrukturen im gebäudenahen Bereich durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal im Zuge einer Übersichtsbegehung auf bestehende Nist- und Quartierstrukturen zu überprüfen. Falls eine Quartiereignung für Vögel oder Fledermäuse festgestellt wird, sind entsprechende Maßnahmen anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards des besonderen Artenschutzes umzusetzen. Geeignete Maßnahmen sind unter anderem der Einsatz einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung sowie das Anbringen artspezifisch geeigneter Ersatzlebensräume im räumlich-funktionalen Zusammenhang im zeitlichen Vorlauf zum geplanten Eingriff.

## I.5.13. FLÄCHEN FÜR WALD

Das Plangebiet grenzt an Waldstrukturen im Bereich des Reichswaldes an. Aufgrund dieser räumlichen und funktionalen Verbindung wird im Planteil auf dem Flurstück Fl. Nr. 692, Gmkg. Mögeldorf eine „Fläche für Wald“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Zwischen der festgesetzten „Fläche für Wald“ und der Baugrenze im WA 3 wird ein Abstand von ca. 3 m eingehalten. Dieser Abstand wird als ausreichend erachtet, da lediglich eine potenzielle Erweiterung des Gebäudebestands in Richtung Wald ermöglicht werden soll. Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen am Waldrand sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder Gefährdungen zu erwarten. Die Festsetzung gewährleistet einen angemessenen Interessenausgleich zwischen dem Waldbestand und den Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Baugrundstücks.

Die Waldfläche trägt zur Gliederung des Landschafts- und Siedlungsraums bei, erfüllt lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und unterstützt die Qualität des Wohnumfeldes. Die dauerhafte Sicherung der Waldstruktur gewährleistet den Erhalt dieser vielfältigen ökologischen und landschaftlichen Funktionen (vgl. Kapitel I.5.18.2).

## I.5.14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung des baukulturellen Charakters des bestehenden Quartiers werden im WA 1 und WA 2 ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zugelassen. Diese Festsetzung trägt zur Erhaltung des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes bei (Erhalt der Baukultur) und unterstützt die denkmalpflegerischen Zielsetzungen im Plangebiet. Insbesondere wird durch die Begrenzung auf geneigte Dächer eine Überschattung des Einzeldenkmals im WA 2 vermieden, wodurch dessen städtebauliche Wirkung und Sichtbarkeit erhalten bleibt.

Für das Teilbaugebiet WA 3 wird eine größere gestalterische Flexibilität hinsichtlich der Dachform ermöglicht. Neben den in den übrigen Gebieten zulässigen geneigten Dachformen werden auch Flachdächer zugelassen, um eine angemessene bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem bestehenden Hotelgebäude zu ermöglichen. Die ergänzende Zulässigkeit von Flachdächern berücksichtigt die besondere städtebauliche Situation und die Anforderungen an eine mögliche Erweiterung oder Ergänzung der bestehenden Bebauung.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Begrünte Freiflächen übernehmen wichtige kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. In Anlehnung an die vorhandenen Grünstrukturen des Wohnumfeldes wird daher eine gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen festgesetzt.

Schottergärten sowie flächige Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstige Materialschüttungen in Verbindung mit wasserundurchlässigen Folien, Vliesen oder vergleichbaren Materialien werden ausgeschlossen, da sie die ökologischen Funktionen von Freiflächen, insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen, mindern.

## I.5.15. WASSERFLÄCHEN UND WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Im Plangebiet verläuft der Goldbach, ein Fließgewässer III. Ordnung. Sein Verlauf wird im Bebauungsplan entsprechend der aktuell vorgefundenen Gewässersituation festgesetzt. Dabei kann der festgesetzte Verlauf teilweise von den Darstellungen der Stadtgrundkarte abweichen. Unabhängig von der Darstellung im Planteil unterliegt der Goldbach einer natürlichen Gewässerdynamik. Insbesondere in den nicht begradigten Abschnitten können sich Gewässerverlauf und Uferbereiche im Laufe der Zeit verändern, etwa im Bereich der Auwälder.

Es ist zu berücksichtigen, dass zeitweise trockenfallende flache Uferbereiche weiterhin zum Gewässer gehören können. Ebenso ist bei stärkerer Wasserführung von einer Ausbreitung des Gewässerverlaufs auszugehen. Die wasserrechtlichen Vorgaben und die tatsächlichen Verhältnisse des Gewässers sind hierbei zu beachten.

## I.5.16. VERMERKE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ werden Flächen für den Hochwasserschutz vorgesehen. Weite Teile des Plangebietes befinden sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs. Solche Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Aktuell steht das Plangebiet im Falle eines Hochwasserereignisses aufgrund nicht vorhandener Bebauung als Rückhaltefläche zur Verfügung und leistet so einen Beitrag zur Hochwasservorsorge. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die vorgesehenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der im Überschwemmungsgebiet gelegene Teil des Geltungsbereichs auch in Zukunft von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Funktion des Plangebietes als Rückhaltefläche beeinträchtigen, bewahrt und so der entsprechenden Planungsdirektive des § 77 WHG genüge getan wird.

## I.5.17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

<u>Denkmalschutz</u>

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Einzelanlagen (Baudenkmäler), die im Planteil nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Darstellung informiert über die bestehende denkmalrechtliche Bindung und stellt die Belange des Denkmalschutzes bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung sicher.

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Baudenkmälern oder von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern ist denkmalrechtlich erlaubnispflichtig, wenn diese sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirkt. Es gelten die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

## I.5.18. HINWEISE

### I.5.18.1. Denkmalschutz

Aufgrund der Möglichkeit der Existenz bislang unbekannter Bodendenkmäler im Plangebiet wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG hingewiesen. Dadurch wird sichergestellt, dass archäologische Funde bei Erdarbeiten frühzeitig erkannt, gemeldet und entsprechend den denkmalrechtlichen Vorgaben behandelt werden können.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist nach Art. 8 Abs. 1 des BayDSchG dazu verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des

Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die aufgefundenen Gegenstände sowie der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG bis eine Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### I.5.18.2. Wertvoller Lebensraum

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung (GSP, 30.07.2026) weist den überwiegenden Teil der innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegenen Waldfläche als gesetzlich geschützte Lebensräume/Biotope nach Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG aus. Es handelt sich hier um Erlen-Eschen-Auwald (L512/513). Damit ist dieser Waldbereich auch als prioritärer FFH-Lebensraumtyp *91E0 Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwald an Fließgewässern (Alno-Padion, Alnion incanaer, Salicion albae) eingestuft.

Aufgrund seiner naturschutzfachlichen Bedeutung übernimmt der Waldbereich eine wichtige Funktion für den Biotopverbund und stellt eine Verbindung zu weiteren hochwertigen Lebensräumen im Umfeld her.

Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus sind sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können, verboten. Hierzu zählen u. A. Ablagerungen jeglicher Art.

#### I.5.18.3. Artenschutz

Die Rücknahme der bislang bestehenden Bebauungsmöglichkeiten sowie die dauerhafte Sicherung des strukturreichen und naturschutzfachlich wertgebenden Grünbestands mit den Auenbereichen entlang des Bachlaufs gewährleistet die Erhaltung der wichtigen Funktionen dieser Flächen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Bestandteil des regionalen Biotopverbunds.

Da innerhalb und angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen artenschutzrechtlich relevante Strukturen wie Gehölze, Einzelbäume, Gebäude oder gewässerbezogene Lebensräume vorhanden sein können, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung basiert auf der faunistischen Planungsraumanalyse (Anuva, 26.01.2026). Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit einzelner Grundstücke, ist im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung sowie gegebenenfalls notwendige Vermeidungs-, Minderungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) durchzuführen. Dadurch kann die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten und das Risiko eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG reduziert werden.

#### I.5.18.4. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den jeweiligen Grundstücken fördert den natürlichen Wasserkreislauf, entspricht den heutigen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und dient der Entlastung der Kanalisation. Gleichzeitig werden Abflussspitzen bei Starkregenereignissen reduziert, die Bodenfeuchte und die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation verbessert sowie die Grundwasserneubildung unterstützt. Darüber hinaus trägt die Regelung zur Klimaanpassung und zur Verminderung lokaler Überflutungsrisiken bei.

#### I.5.18.5. Schutz vor Starkregen und Hochwasser

Aufgrund möglicher Starkregenereignisse und damit verbundener oberflächlicher Wasserabflüsse werden Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise aufgenommen. Im Zuge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen. Die Hinweise dienen dem vorsorgenden Schutz von Gebäuden, insbesondere tieferliegenden Gebäudeteilen, und sollen mögliche Schäden durch eindringendes Wasser reduzieren. Die Ausführung entsprechender Schutzmaßnahmen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Trotz vorsorgender Maßnahmen können bei Extremwetterereignissen zeitweise Überflutungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

#### I.5.18.6. Gewässerschutz

Im Planteil wird ein Gewässerrandstreifen entlang des Fließgewässers dargestellt, der sich aus der gesetzlichen Verpflichtung gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG ergibt. Innerhalb eines Bereichs von mindestens 5 m ab der Uferlinie sind gartenbauliche sowie ackerbauliche Nutzungen ausgeschlossen.

# II. UMWELTBERICHT (STAND: FORTSCHREIBUNG)

## II.1. EINLEITUNG

Das Bebauungsplan-(BP-)Verfahren Nr. 4686 wurde am 18.01.2024 im Stadtplanungsausschuss (AfS) eingeleitet. Im Rahmen des BP-Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) erstellt.

Zum BP Nr. 4686 liegen bereits der Entwurf der Satzung und Begründung sowie eine faunistische Planungsraumanalyse und eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung vor.

### II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des entlang des Goldbachs verlaufenden Grünzugs. Durch die Festsetzungen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ im gewässerbegleitenden Gehölzbestand sowie „Erholungsgarten“ im Bereich hin zu den Bestandsgebäuden und als Fläche für Wald, werden die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen sowie Lebensräume für die Fauna langfristig gesichert. Die Festsetzungen zielen auch auf die Sicherung des Retentionsraums des Goldbachs und die Erhaltung der Kaltluftströmung ab. Ein weiteres Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung und maßvolle Weiterentwicklung der Bebauung entlang der Valznerweiherstraße.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in den Kapiteln I.2 und I.5.

### II.1.2. PLANGRUNDLAGEN

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Nürnberg wird als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach ausgewiesen.

- Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg (7):

Nürnberg wird als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt. Insbesondere die Erhaltung ökologisch bedeutsamer Gewässer und Naturräume sowie die Festsetzung von Grünzügen als Lebensgrundlage von Arten und als Erholungsraum des Menschen sind als Ziele zu beachten.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):

Das Plangebiet ist überwiegend als Grünfläche dargestellt. Diese ist übergeordneter Bestandteil der Hauptverbundachsen im Biotopverbundsystem der Feuchtgebiete und wird als linearer Maßnahmenbereich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern ausgewiesen. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs schließen Wohnbauflächen an. Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südwesten Wohnbauflächen an.

- Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:

Für Teilbereiche des Plangebietes gilt der Baulinienplan Nr. 2829 vom 18.10.1925.

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und Wasserschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs, einem Gewässer III. Ordnung.

- Geschützte Lebensräume/ Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:
  kommen laut Biotop- und Nutzungstypenkartierung auf den Flurstücken Fl. Nr. 692, 693/2 und 707/2 Gmkg. Mögeldorf, innerhalb des Überschwemmungsgebietes vor. Der gewässernahe Bereich ist durch einen Erlen-Eschen-Auwald (L512/513) geprägt.
- Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes (Fl. Nr. 692, Gmkg. Mögeldorf) ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Biotop Nr. 628) als regional bedeutsamer Lebensraum ausgewiesen.
- FFH- und/oder SPA-Gebiete:
  kommen im Plangebiet nicht vor, jedoch erfasst die BNTK nach BayKompV einen prioritären FFH-Lebensraumtyp *91E0 Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwald an Fließgewässern (Alno-Padion, Alnion incanaer, Salicion albae) auf der Waldfläche (Fl. Nr. 692, 693/2 und 707/2, Gmkg. Mögeldorf).
- Im Plangebiet befindet sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 692, 693/2 und 707/2 (Gmkg. Mögeldorf) Wald im Sinne des BWaldG.
- Im Plangebiet befinden sich Baudenkmäler, eine Villa (Fl. Nr. 688/6, Gmkg. Mögeldorf) und ein Gartenpavillon (Fl. Nr. 688, Gmkg. Mögeldorf).

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

Inwieweit bei der Aufstellung des BP Nr. 4686 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt auch eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase. Grundsätzlich lässt sich festhalten das mögliche Bebauungen bereits jetzt nach § 34 BauGB zulässig sind.

### II.2.1. FLÄCHE[1]

Ausgangssituation

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet (Gmkg. Mögeldorf). Die Flächen sind größtenteils unversiegelt und weisen zahlreiche Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume auf. Die privaten Grünflächen werden durch einen extensiv geprägten, naturnahen Bereich entlang des Gewässers sowie darüber hinaus durch einen gärtnerisch intensiver genutzten Grünbereich gekennzeichnet. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs liegen drei Wohnhäuser, darunter eine denkmalgeschützte Villa, sowie ein ebenso unter Denkmalschutz stehender Gartenpavillon. Südöstlich der Vorchtelstraße liegt ein kleiner Teilbereich eines Hotel- und Restaurantbetriebes im Plangebiet.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund des überwiegenden Freiraumanteils innerhalb des Überschwemmungsgebiets Goldbach, seiner Funktion als Retentionsraum und Kaltluftliefergebiet sowie aufgrund des vorhandenen strukturreichen Grünzugs mit hohem

[1] vgl. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.1 Schutzgut Fläche; Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S. 158 ff.

Entwicklungspotenzial für naturnahe Lebensräume ökologisch und naturschutzfachlich besonders wertvoll. Infolge des weitgehend sehr geringen Versiegelungsgrads (von circa 10% der Fläche) weist das Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche auf.

Auswirkungen / Prognose

Im Bereich der Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 erfolgt keine Flächeninanspruchnahme, da die Baugrenzen gegenüber dem rechtsverbindlichen Baulinienplan zurückgenommen werden. Im Teilbaugebiet WA 3 werden maßvolle bauliche Erweiterungsmöglichkeiten lediglich auf überwiegend bereits versiegelter Fläche geschaffen. Aufgrund der gering ausfallenden, möglichen Flächeninanspruchnahme und der Sicherung der derzeit zum Großteil unversiegelten und ökologisch hochwertigen Freiflächen im übrigen Plangebiet, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

### II.2.2. BODEN

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich geologisch betrachtet in einem durch quartäre Prozesse überprägten Gebiet des Sandsteinkeupers. Der anstehende Untergrund ist demnach charakterisiert durch eine Talfüllung aus fluviatilen Sedimenten. Die Quartärmächtigkeit beträgt ca. 4 – 10 m. Der Bereich entlang des Goldbachs weist gemäß der ÜBK25 (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000) vorwiegend Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden auf. Der Bereich in Siedlungsnähe wird als besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen dargestellt.

Gemäß den Untersuchungen zu den ökologischen Bodenfunktionen im ABSP der Stadt Nürnberg finden sich im Plangebiet überwiegend Böden mit weitgehend intakten Bodenfunktionen bei einem geringen Versiegelungsgrad (1 – 30 %). der Teilbaugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 weisen die Böden, aufgrund eines höheren Versiegelungsgrads von 31 – 70 %, eingeschränkt intakte Bodenfunktionen auf. In der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg finden sich keine Einträge zu Verdachtsflächen. Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der überwiegend intakten Bodenfunktionen für das Schutzgut Boden eine hohe Bedeutung auf.

Auswirkungen / Prognose

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen durch die Planung herauszustellen. Durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Grünzugs und der Auenbereiche entlang des Goldbachs wird der Erhalt der weitgehend unversiegelten Böden und ihrer Bodenfunktionen berücksichtigt. Dies wirkt sich langfristig positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch gegebenenfalls erforderliche kleinflächige Versiegelungen in WA 3 ist aufgrund des geringen Umfangs als nicht erheblich einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, z.B. die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Versickerung anfallender Niederschläge auf angrenzenden Flächen des Grundstücks, können mögliche Beeinträchtigungen zusätzlich reduziert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

## II.2.3. WASSER

Ausgangssituation

Durch das Plangebiet fließt der Goldbach, ein Gewässer III. Ordnung. Das Grundwasser steht vergleichsweise hoch an, wobei bei mittlerem Grundwasserstand mit einem Flurabstand von ca. 0-3 m zu rechnen ist (vgl. Flurabstandskarten der Grundwasserberichte 2011 und 2023). Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach WNW gerichtet, analog zur Fließrichtung des Goldbachs.

Laut BNTK ist das Ufer des Goldbachs im Nordwesten des Geltungsbereichs mit Holzbohlen eingefasst. Der begradigte Gewässerverlauf mündet in eine Verrohrung unterhalb der Vorchtelstraße. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets hingegen mäandriert der Goldbach naturbelassen. Aufgrund der natürlichen Gewässerdynamik und der Sedimentationsprozesse unterliegt der dort flache Uferbereich ständigen Veränderungen, sodass sich die Gewässerlinie je nach Wasserführung des Goldbachs verlagern kann.

Der Goldbach ist ein sogenanntes „gewässerrandstreifenpflichtiges Gewässer“. Dadurch kommt die Pflicht aus Art. 16, Abs. 1, Satz 1, Nr. 3 BayNatSchG zur Anwendung. Dies bedeutet, dass in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie garten- und ackerbauliche Nutzungen untersagt sind.

Das Plangebiet befindet sich weitgehend im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs. Solche Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Aktuell steht das Plangebiet im Falle eines Hochwasserereignisses aufgrund nicht vorhandener Bebauung als Rückhaltefläche zur Verfügung und leistet so einen Beitrag zur Hochwasservorsorge. Insgesamt ist das Plangebiet für das Schutzgut Wasser von hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Grünzugs und die Berücksichtigung des ermittelten Überschwemmungsgebiets wird die Funktion des Plangebietes als Retentionsfläche im Sinne des Hochwasserschutzes sowie die Gewässerökologie des Goldbachs bewahrt. Der entsprechenden Planungsdirektive des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird dadurch genüge getan. Somit steht die Planung auch im Einklang mit den Vorgaben und Zielen der Wasserrahmenrichtlinie der EU (WRRL).

Lediglich im bisher unversiegelten Teilbereich der durch die Planung geschaffenen, maßvollen Entwicklungsmöglichkeit im Teilbaugebiet WA 3 könnte die Grundwasserneubildung minimal beeinträchtigt werden. Da der unversiegelte Anteil der Fläche jedoch sehr gering ist und WA 3 nicht im ermittelten Überschwemmungsgebiet liegt, werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Durch geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, z.B. die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Versickerung anfallender Niederschläge auf angrenzenden Flächen des Grundstücks, können mögliche Beeinträchtigungen zusätzlich reduziert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

## II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

Ausgangssituation / Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend von einem strukturreichen, gewässerbegleitenden Grünzug entlang des Goldbachs mit wertgebenden, z.T. alten Gehölz- und Vegetationsbeständen geprägt. Die gemäß BNTK vorhandenen heimischen Laubbäume, wie u.a. Buche, Esche, Ahorn, Eibe, Linde, Birke und verschiedenen nicht heimischen Nadelbaumarten,

wie Kiefer und Tanne weisen ein hohes Potenzial für die Entwicklung naturnaher Lebensräume sowie für die Vernetzung von Biotopstrukturen auf.

Der südöstlich der Vorchtelstraße gelegene Abschnitt des Grünzugs wird als Wald im Sinne des BWaldG eingestuft. Im (mittel-)alten Auwald kommen u. A. verschiedene Ahorn-, Erlen-, Eschen- und Weiden-Arten vor. Aufgrund der strukturellen Verbindung mit den angrenzenden (Au-)Waldbereichen besitzt dieser Bereich eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Biotop Nr. 628) ist dieser Bereich als regional bedeutsamer Lebensraum dargestellt und dem Naturraumziel „Sandgebiet östlich der Rednitz/Regnitz-Achse“ zugeordnet. Der im Überschwemmungsgebiet gelegene Bereich des Waldes ist in der BNTK als § 30 BNatSchG geschützter Lebensraum/ Biotop sowie als prioritärer FFH-Lebensraumtyp *91E0* erfasst und wird den Erlen-, Eschenwäldern und Weichholzauenwäldern an Fließgewässern zugeordnet.

Im Rahmen der faunistischen Planungsraumanalyse wurde der weitläufige Grünzug entlang des Fließgewässers aufgrund seiner Strukturvielfalt, gewässerbegleitenden Vegetation und der bestehenden Biotopverbundfunktion als Bereich mit hoher faunistischer Bedeutung bewertet. Es ergeben sich Lebensraumpotenziale für verschiedene Artengruppen.

Im Bereich nordwestlich der Vorchtelstraße kann das Vorhandensein möglicher Nist- und Quartierstrukturen an den Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden. Der angrenzende, ältere Baumbestand weist Specht- und Faulhöhlen, Spechtspuren, Vogelnistkästen und Totholz auf. Damit stellen die beschriebenen Strukturen potenzielle Nist-, Quartier- und Nahrungshabitate für Brutvögel und Fledermäuse dar. Insgesamt bietet dieser Teil des Plangebietes Lebensraum für baumhöhlen- und gebäudebewohnende Brutvögel und Fledermäuse sowie potenziell totholzbewohnende Käfer.

Auch für den Waldbereich südöstlich der Vorchtelstraße ergeben sich anhand der faunistischen Planungsraumanalyse besondere Habitatpotenziale für Brutvögel, Fledermäuse und totholzbewohnende Käfer, insbesondere aufgrund der vorhandenen Totholzstrukturen, der naturnahen Gehölzzusammensetzung, sowie der Verbindung zu angrenzenden Wald- und Auenbereichen. Der Goldbach weist in diesem Bereich des Plangebietes aufgrund der gewässernahen Auenstrukturen eine Habitateignung für den Feuersalamander auf.

<u>Auswirkungen / Prognose</u>

Das Vorhaben sieht die planungsrechtliche Sicherung des strukturreichen Grünzugs einschließlich der gewässerbegleitenden Auenbereiche und der damit einhergehenden Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere vor. Dadurch werden der regional bedeutsame Lebensraum, die vorhandenen Habitatstrukturen und die Biotopverbundfunktion langfristig erhalten.

Die Waldfläche, die als §30 BNatSchG geschützter Lebensraum mit erfasstem FFH-Lebensraumtyp eingestuft ist, besitzt eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Veränderungen dieses Bereichs sind aufgrund der bestehenden Schutz- und Erhaltungsziele zu vermeiden und bedürfen einer gesonderten naturschutzrechtlichen Prüfung.

Potenzielle Beeinträchtigungen können sich durch eine spätere konkrete Umsetzung auf Vorhabenebene ergeben. Bei Eingriffen am oder im Gebäudebestand oder in gebäudenahe Einzelbäume können erhebliche Auswirkungen auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Brutvogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind daher erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Aufgrund der weitgehenden Sicherung der wertgebenden Grünstrukturen und der potenziell nur geringfügigen Eingriffsmöglichkeiten durch Aufstockungen im Teilbaugebiet WA 1 sowie maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten im Teilbaugebiet WA 3 werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt insgesamt, unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen, als nicht erheblich eingestuft.

### II.2.5. LANDSCHAFT

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen Siedlungsbereich und dem Naherholungsgebiet Lorenzer Reichswald. Der Bereich ist Teil des Grünzugs entlang des Goldbachs und wird durch einen Wechsel aus heterogener Wohnbebauung, weitläufigen privaten Gärten sowie strukturreichen Gehölzbeständen geprägt. Insbesondere der gewachsene Baumbestand und die gewässerbegleitenden Vegetationsstrukturen haben eine besondere Wirkung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Bereich der Privatgrundstücke ist durch eine Mischung aus standorttypischen Gehölzen und gärtnerisch geprägten Pflanzungen gekennzeichnet, weist jedoch einen zusammenhängenden und landschaftsbildprägenden Baumbestand auf. Der angrenzende Waldbereich ist stärker naturnah ausgeprägt und übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion zu den umliegenden Waldflächen. Der Goldbach ist östlich der Vorchtelstraße naturnah ausgebildet, im Abschnitt westlich des Geh- und Radweges jedoch durch anthropogene Veränderungen wie Einfassungen und Begradigungen geprägt.

Aufgrund der hochwertigen Gehölzstrukturen, der landschaftlichen Einbindung am Siedlungsrand sowie der Bedeutung des Grünzugs für die Freiraumstruktur ist die Bedeutung des Plangebiets für das Orts- und Landschaftsbild insgesamt als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die prägenden Landschaftselemente gesichert. Mögliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich insbesondere durch die zulässige Erhöhung bzw. Erweiterung baulicher Strukturen (z. B. Geschossigkeit, mögliche Aufstockungen und Anbauten). Aufgrund der Begrenzung der baulichen Entwicklung auf den bestehenden Siedlungsbereich, der Rücknahme der Baugrenze in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 und überwiegenden Sicherung der landschaftsbildprägenden Grünstrukturen sowie der Lage der Erweiterungsmöglichkeiten im direkten Anschluss an vorhandene Gebäude im Teilbaugebiet WA 3 werden die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

### II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

#### II.2.6.1. Erholung

Ausgangssituation

Die Erholungsnutzung des Grünzugs am Goldbach für die Öffentlichkeit ist im Bereich des Plangebiets nicht gegeben. Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum. Eine öffentliche Nutzbarkeit ergibt sich lediglich in einigen Teilabschnitten im weiteren Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs (z.B. die Grünanlage am Aussiger Platz). Trotz der fehlenden öffentlichen Nutzbarkeit entfaltet der gewachsene Baumbestand aufgrund seiner orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung eine indirekte Erholungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche. Die Urbanstraße wird zudem von Hundebesitzern, Joggern und

Radfahrern als Wegeverbindung in Richtung des Naherholungsgebiets Lorenzer Reichswald genutzt. Die Flächen besitzen demnach eine Bedeutung für die ortsnahe, private Erholungsnutzung sowie für das Landschaftserleben im Wohnumfeld.

Der durchgehende Grünzug entlang des Goldbachs schließt direkt an den Lorenzer Reichswald an. Durch die zusammenhängende Grünstruktur wird im Plangebiet in sehr hohem Maße Kaltluft aus den Grün- und Freiflächen in die Siedlungsflächen transportiert. Der Grünzug verringert die UV-Exposition und trägt in windschwachen, hochsommerlichen Hochdrucklagen dazu bei starke Hitzebelastungen zu vermindern und die umliegenden Siedlungsbereiche mit Kaltluft zu versorgen. Eine Reduzierung des Hitzestresses wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus und kann die Ausweitung der Pollensaison und folglich Allergien abschwächen. Die hitzeregulierenden Gehölzflächen des Grünzugs am Goldbach tragen einen wichtigen, indirekten Beitrag zum Erholungswert im Stadtteil bei, indem die umliegenden Siedlungsflächen gekühlt werden. Gerade auf baumbestandenen Grünflächen in Grundwassernähe, werden Gehölze in Trockenperioden ausreichend mit Wasser versorgt und können somit Verdunstungskühle an die Umgebung abgeben. Um den indirekten Beitrag zum Erholungswert im Stadtteil und die privaten Erholungsflächen dauerhaft zu erhalten, ist der Grünzug Goldbach langfristig zu schützen.

Die hochwertigen ökologischen und teilweise naturnahen Strukturen des Betrachtungsraumes mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und Anbindung an Waldflächen, begründen eine hohe Eignung für die naturbezogene Erholung. Da im zentralen Bereich ein Geh- und Radweg durch das Gebiet verläuft, ist der Raum nicht nur für das direkte bauliche Umfeld von Bedeutung, sondern entfaltet auch darüber hinaus sein Naherholungspotenzial.

Auswirkungen / Prognose

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die prägenden Grünstrukturen und deren Bedeutung für das Landschaftserleben sowie die ortsnahe Erholungsfunktion langfristig gesichert. Eine zusätzliche Inanspruchnahme öffentlich nutzbarer Erholungsflächen erfolgt nicht, da sich die betroffenen Bereiche im Bestand bereits in Privateigentum befinden. Insgesamt werden die Auswirkungen für das Schutzgut Erholung durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

### II.2.6.2. Lärm

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend unbebaute Grünfläche. Die Ausnahme bilden die Wohnhäuser im südwestlichen Bereich. Das Gebäude in der Vorchtelstraße 3 wird gewerblich als Schönheitssalon genutzt. Im Geltungsbereich liegt zudem ein kleiner Teilbereich des Hotel- und Restaurantbetriebs in der Valznerweiherstraße 75. Vom Plangebiet gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus. Im direkten Umfeld liegen Wohngebiete. Im Geltungsbereich befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen, welche von Lärmimmissionen des an den Geltungsbereich angrenzenden Hotel- und Restaurantbetriebs, der Wohnnutzung oder der umliegenden Verkehrsflächen erheblich negativ beeinflusst wären.

Auswirkungen / Prognose

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung aus lärmtechnischer Sicht als nicht erheblich eingestuft.

### II.2.6.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bei vorliegender Planung sind keine Anhaltspunkte für eine relevante Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erkennen.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18[2]) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

### II.2.7. LUFT

Ausgangssituation

Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist die Lage zwischen der Valznerweiherstraße und der Urbanstraße zu berücksichtigen. Zur Schadstoffbelastung der Außenluft existieren für das Plangebiet keine direkten Messdaten oder Modellrechnungen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die lufthygienische Situation dem städtischen Hintergrund entspricht. Die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen tragen durch ihre Filterwirkung, Staubbindung und klimatischen Ausgleichsfunktionen zur Erhaltung der bestehenden Luftqualität bei und können darüber hinaus eine Verbesserung bewirken.

Auswirkungen / Prognose

Durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grün- und Gehölzflächen wird die Luftqualität im Plangebiet nicht verändert. Die Auswirkungen für das Schutzgut Luft durch die Realisierung der Planung werden somit als nicht erheblich eingestuft.

### II.2.8. KLIMA

Ausgangssituation

Laut Stadtklimaanalyse (2024/25) liegt die im Folgenden beschriebene lokalklimatische Ausgangssituation im Plangebiet vor. Das Plangebiet weist mit 16-18,5° C ein für städtische Verhältnisse niedriges nächtliches Temperaturfeld auf. Die Physikalisch Äquivalente Temperatur (PET, „gefühlte Temperatur“) weist tagsüber eine schwache bis mäßige Belastung auf. Des Weiteren liegt das Plangebiet inmitten einer Zone mit hoher Kaltluftproduktionsrate sowie hohem Kaltluftvolumenstrom, welcher ein Maß für den Transport von Kaltluft aus den Grün- und Freiflächen in die Siedlungsflächen darstellt. Der Geltungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an einen Grünzug mit sehr hoher Kaltluftlieferung an, der Wind ist aus Osten kommend. Die dabei lokal entstehenden Strömungssysteme reichen hierbei in die angrenzende Bebauung, weshalb das Plangebiet als bioklimatisch sehr günstig zu beurteilen ist.

[2] Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) mit Ergänzungen

Die bioklimatische Bedeutung der Grünflächen zur Klimaregulierung ist sowohl nachts als auch tagsüber als sehr groß einzustufen. Grünstrukturen wirken durch ihre Verschattung und Verdunstungskühlung auf Hitze regulierend. Zudem ist der Retentionsraum des Goldbachs von signifikanter Bedeutung für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen.

Auswirkungen / Prognose

Laut Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse 2024/25 wird das Plangebiet als klimaresilient bewertet. Es handelt sich um eine Fläche, die selbst bei einem starken Klimawandel nicht zu einem Belastungsraum mit erhöhter Wärmebelastung wird, vorausgesetzt, der Status Quo wird so erhalten. Durch die Planung wird die Fläche als Grünzug planungsrechtlich und in ihrer klimatischen Funktion gesichert. Folglich ist dies aus lokal- und globalklimatischer Sicht von großer Bedeutung, um die Kaltluftschneise entlang der Goldbachaue zu erhalten. Durch die Rücknahme der Baugrenzen in WA 1 und WA 2 entstehen keine zusätzlichen Bauflächen in diesem Bereich. Lediglich ein potenzieller Gebäudeanbau in WA 3 könnte eine geringfügige lokale Beeinträchtigung des Kaltluftstroms bedeuten. Die Auswirkungen für das Schutzgut Klima durch die Realisierung der Planung werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

### II.2.9. ABFALL[3]

Durch die Planung sind aufgrund des geringen Umfangs möglicher baulicher Ergänzungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Abfallaufkommen zu erwarten. Bei den langfristig im Bereich von WA1 – 3 anfallenden Abfällen, handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll. Die ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abfälle ist sicherzustellen.

### II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation

Südöstlich des Wohngebäudes Valznerweiherstr. 55 befindet sich ein Gartenpavillon, der im 3. Viertel des 19. Jh. errichtet wurde und als Baudenkmal eingetragen ist.
Das Gebäude Valznerweiherstr. 59, eine zweigeschossige Villa, steht ebenso unter Denkmalschutz.

Die Baudenkmäler sind in ihrer überlieferten Form, sowohl in Erscheinung als auch Substanz, schutzwürdig (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG). Es ist zu beachten, dass die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern denkmalrechtlich erlaubnispflichtig ist, wenn diese sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirkt (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Auswirkungen / Prognose

Die bestehenden Baudenkmäler werden durch die Planung nicht unmittelbar beeinträchtigt. Im Bereich des denkmalgeschützten Pavillons wird die Baugrenze zurückgenommen und der Bereich als private Grünfläche gesichert, sodass der Schutz- und Wirkungsbereich des Baudenkmals gestärkt wird. Bei zukünftigen Bauvorhaben im Umfeld sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

[3] gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und Anlage 1 Nr. 2 b) dd) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

### II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Insbesondere die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen erfüllen gleichzeitig Funktionen für Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Luft sowie das Landschaftsbild und die Erholung. Durch die planungsrechtliche Sicherung dieser Strukturen werden die bestehenden Wechselwirkungen weitgehend erhalten. 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 Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt.

Da für die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes derzeit in Teilbereichen der Baulinienplan Nr. 2829 gilt, sind Teile des bestehenden Grünzugs aktuell noch als Baufläche ausgewiesen. Diese potenzielle Bebauung mit erforderlichen Eingriffen, könnte erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft, Erholung, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter) haben. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre demnach möglicherweise mit einer signifikanten Änderung des Ist-Zustandes zu rechnen.

Durch die beabsichtigte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung entlang der Valznerweiherstraße und die Festsetzungen als private Grünfläche werden derartige Eingriffe im Vergleich zur Nullvariante künftig nicht mehr zulässig sein.

Zwar würde bei Nichtdurchführung der Planung eine Aufstockung in WA 1 sowie eine potenzielle, geringflächige bauliche Entwicklung bei WA 3 nicht festgesetzt werden, dies betrifft jedoch im Planfall nur einen kleinen, nach § 34 BauGB eingestuften Teilbereich, ohne dass hiermit erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden sind.

Insgesamt wäre die Nullvariante somit im Vergleich zum Planfall potenziell mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden.

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

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

| Rechtsinstrument | Umweltbelange | Rechtsfolgen |
|---|---|---|
| **BauGB[4]**<br>Umweltprüfung | Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F. | Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen. |
| **BNatSchG[5]** | | |
| Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG | Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes | Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich |
| Artenschutz / saP[6] | Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB | Je nach Ergebnis:<br>CEF[7]-/FCS[8]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar. |
| FFH-/SPA – Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung | Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG | Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist. |

Tabelle 3: Instrumente des Umweltrechts

Es sind lediglich Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendig, sobald Eingriffe in oder nahe der Bestandsgebäude erfolgen. Für diesen Fall können zudem mögliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch untenstehende Maßnahmen reduziert werden.

| nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen) | **vorgeschlagene Maßnahme** | positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e | Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./ zeichn. Festsetzung im BP / Regelung im StbV) |
|---|---|---|---|
| Möglicher Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Brutvogel- und Fledermausarten | • Übersichtsbegehung durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal | Tiere | Verweis auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren |

[4] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

[5] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

[6] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

[7] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

[8] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

| | | | |
|---|---|---|---|
| | • Einsatz einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung | | |
| Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung infolge Überbauung/Versiegelung | • Bewirtschaftung des auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück durch flächenhafte Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung | Boden<br>Wasser | Hinweis |
| | • Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Boden<br>Wasser | Textliche Festsetzung |

Tabelle 4: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

### II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND), WSG oder Biotope der Stadtbiotopkartierung vor. Es befindet sich der im ABSP (Nr. 628) als regional bedeutsam ausgewiesene Lebensraum im Plangebiet, der als gewässerbegleitendes Gehölz bzw. feuchtes Biotopkomplex beschrieben wird. Der Auwald ist ein gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG ein geschützter Lebensraum/ Biotop.

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4686 befinden sich auf Fl. Nr. 692, 693/2 und 707/2 (Gmkg. Mögeldorf) als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestufte Gehölzbestände, die als prioritärer FFH-Lebensraumtyp *91E0 Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwald an Fließgewässern gelten.

Durch die Planung werden nach aktuellem Stand keine Eingriffe im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ausgelöst, weshalb auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

### II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

Auf Ebene der Bauleitplanung kann das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen im Zuge von Bauvorhaben ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mithilfe geeigneter Maßnahmen zu vermeiden und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES

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

## II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN[9]

Während des Planungsprozesses wurde eine Variante im Rahmen einer möglichen Nutzbarmachung (fußläufige, öffentliche Erschließung) der Grünflächen entlang des Gewässers im Geltungsbereich geprüft. Ziel der Variante wäre gewesen, das Konzept der Grünen Finger zwischen Valznerweiher und Zeltnerweiher langfristig zu erweitern und eine durchgängige öffentliche, fußläufige Erschließung zu etablieren. Dies hätte sich angeboten, da die nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewässernahen Flurstücke im öffentlichen Eigentum stehen. Da mehrere Sachverhalte gegen die Umsetzbarkeit sprechen (u.a. Eingriff in Gehölzstrukturen), ist eine Nutzbarmachung an dieser Stelle jedoch nicht möglich. Daher wurde diese Variante nicht weiter in Betracht gezogen.

## II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, s. Kapitel II.3) soll ermittelt und bewertet werden. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel II.2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel II.4).

Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit einzelner privater Grundstücksflächen konnte keine abschließende faunistische Bewertung durchgeführt werden. Eine vollständige Baumbestandsaufnahme war ebenfalls nicht möglich. Die Bewertung erfolgte daher auf Grundlage von Ortsbegehungen, äußerer Inaugenscheinnahme, Luftbildauswertungen sowie der Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach BayKompV.
Folglich sind bei konkreten Bauvorhaben die artenschutzfachlichen Belange frühzeitig zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird auf den in der faunistischen Planungsraumanalyse dargestellten Untersuchungsbedarf verwiesen. Auch hinsichtlich des Baumbestandes erfolgt die konkrete Prüfung und Umsetzung von Schutz- und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen im jeweiligen Genehmigungsverfahren.

Folgende Informationsquellen wurden für die Fortschreibung des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/25: Aktualisierung und ortschreibung der Stadtklimaanalyse, November 2025

- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) / Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum:
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
- Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Freiraumkonzept für den Nürnberger Süden (2022)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (Hrsg.): Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25). Augsburg. Verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/boden/karten_daten/uebk25/index.htm (Abgerufen am [09.07.2026]).
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg (2011/2017/2023)
- Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg
- Strategische Lärmkarte LfU 2022 (Straßenlärm, Fluglärm), EBA 2022 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016, Fortschreibung 2019)
- Lärmaktionsplan für Haupteisenbahnstrecken (2018)
- Lärmaktionsplan für Nebeneisenbahnstrecken (2019)
- Lärmaktionsplan für den Verkehrsflughafen Nürnberg (2020)
- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Ortsbegehungen am 22.03.2024, 12.11.2025, 28.04.2026, 08.07.2026
- Anuva Stadt- und Umweltplanung: Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ Faunistische Planungsraumanalyse (26.01.2026)
- GSP Landschaftsarchitekten & Stadtplaner GmbH: Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ (30.07.2026)

## II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des BPs zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger und Bürgerinnen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die Notwendigkeit eines Monitorings entfällt im vorliegenden Fall, da durch die Planung und Durchführung der vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## II.9. ZUSAMMENFASSUNG

Für den BP Nr. 4686 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) in der Sitzung vom 18.01.2024 ein Verfahren eingeleitet. Der vorliegende Umweltbericht (Fortschreibung) stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB dar.

Ziel des BP Nr. 4686 ist die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche, die eine Erhaltung der naturnahen Lebensräume und Grünstrukturen, des Retentionsraums des Goldbachs und der Kaltluftströmung gewährleistet. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erwartet.

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

Tabelle 5: Zusammenfassende Bewertung

# III. VERFAHREN

## III.1. BETEILIGUNGEN

### III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ fand vom 11.11.2024 bis 09.12.2024 statt. Dabei gingen 2 Stellungnahmen von Verbänden ein.

Die Verbände begrüßen ausdrücklich das Ziel private Grünflächen entlang des Grünzuges am Goldbach und damit verbundene Lebensräume von Flora und Fauna langfristig zu sichern.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Themen Baumerhalt, städtebauliche Dichte, Geschossigkeit und das Landschaftsbild. Die Stellungnahmen wurden geprüft und relevante Stellungnahmen in der Umplanung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Dabei wurden auf folgende Punkte eingegangen:

- Rücknahme Baufläche im WA 2 aufgrund von Belangen des Denkmalschutzes und des Baumschutzes
- Anpassung der Geschossigkeit sowie der maximalen Geschossflächenzahlen im WA 2 aufgrund von Belangen des Denkmalschutzes

### III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 11.11.2024 bis zum 09.12.2024. Während dieser Zeit gingen mehrere Stellungnahmen zur Planung ein. Die vorgebrachten Hinweise bezogen sich insbesondere auf den Hochwasserschutz und das Niederschlagsmanagement, den Denkmalschutz sowie die Flächen für Wald. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Ausführungsplanung eingebracht.

Die relevanten Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

# IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

# V. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan entstehen Kosten für Gutachten. Durch die Ausführung entstehen keine Kosten für die Stadt.

Nürnberg, den 19.10.2026

| | |
|---|---|
| Stadtplanungsamt | Umweltamt |
| gez. Dengler | gez. Köppel |
| Dengler<br>Leiter Stadtplanungsamt | Dr. Köppel<br>Leiter Umweltamt |

# VI. QUELLENANGABEN

1. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006, mit der letzten Änderung vom 12.08.2026
2. Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Onlineabfrage: 02.02.2024
3. Gutachterbericht Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK), Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Februar 2014
4. Beschluss Stadtrat „Nürnberg grün und lebenswert“, 14.06.2023
5. Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, November 2014
6. Statistischer Bericht der Sozialraumtypisierung der Städte Nürnberg und Fürth M544, 06.02.2024, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
7. GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/25: Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse, November 2025
8. Anuva Stadt- und Umweltplanung: Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ Faunistische Planungsraumanalyse (26.01.2026)
9. GSP Landschaftsarchitekten & Stadtplaner GmbH: Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ (27.07.2026)

## 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*