

---

# **Gemeinde Happurg**

## **Einbeziehungssatzung**

### **“Happurg-Nord“**

---

**Begründung zum Entwurf vom**

**29.11.2023**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Grünordnung, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz
7. Wasserhaushalt

**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



## **1. Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Happurg im Landkreis Nürnberger Land am nördlichen Ortsrand des Hauptorts Happurg. Es umfasst Teile des Flurstücks 1366, Gemarkung Happurg, und hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Der Geltungsbereich ist überwiegend relativ eben, lediglich zur Hersbrucker Straße im Westen steigt das Gelände steil an.

## **2. Planungserfordernis**

Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten erforderlich. Die Gemeinde Happurg hat derzeit keine freien verfügbaren Bauflächen im Hauptort Happurg. Die Ausweisung neuer Flächen ist zudem durch die Topografie und natürliche Gegebenheiten extrem eingeschränkt. Mit dem gegenständlichen Geltungsbereich ergibt sich eine der wenigen Möglichkeiten für eine geringfügige Ausdehnung der Siedlungsfläche im Hauptort. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche im Hinblick auf den Gesamtort Happurg ist aus Sicht der Gemeinde Happurg eine detaillierte Bedarfsbegründung nicht erforderlich.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

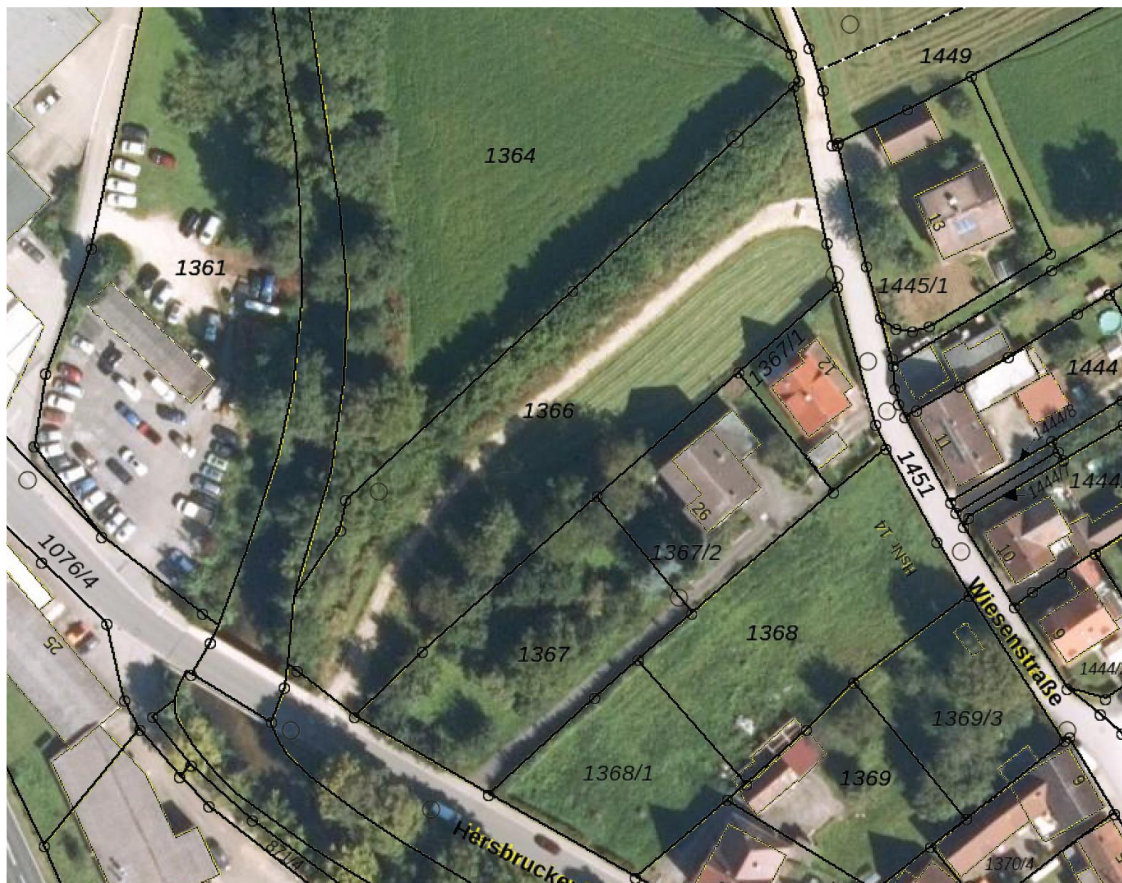
Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Happurg als potentielle Ausgleichsfläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte Nutzung entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung und auch nicht mehr den aktuellen Planungsabsichten der Kommune. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. Obwohl der FNP Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der vorhandenen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes.

Die Gemeinde stellt die Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als potentielle Ausgleichsfläche ausdrücklich in die Abwägung ein. Die damalige Planung aus dem Jahr 2004 bezog sich v.a. auf die Uferzonen des Happurger Baches. Diese sind durch die gegenständliche Planung aber kaum berührt. So dass auch diesbezüglich das Grundkonzept des Flächennutzungsplans nicht verändert wird.

Die Fläche wurde bisher auch nicht als Ausgleichsfläche aufgewertet oder gemeldet. Der Zustand entspricht einer landwirtschaftlichen Fläche mit einem Wirtschaftsweg und randlichen jüngeren Gehölzbeständen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Luftbildkarte des Geltungsbereichs



Blick von Nordosten auf den Einbeziehungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Er grenzt direkt an eine zusammenhängende Bebauung an. Im angrenzenden Bereich befinden sich Einzelwohnhäuser. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach dem Maß der Umgebung wird aufgenommen.

#### 4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,3 ha. Der Einbeziehungsbereich hat wie der angrenzende bereits bebaute Bereich des Ortsteils Happurg den Charakter eines Wohngebiets.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Grundzügen festgesetzt. Die Bebauung ist nur mit zwei Vollgeschossen und symmetrischem Satteldach zulässig. Damit ist eine Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt vom Wiesenweg aus. Die Erschließung für Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls vom Wiesenweg aus. **Es handelt sich um einen Mischwasserkanal, die Anschlüsse erfolgen durch Verlängerung an die vorhandenen Leitungen.**

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben

muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht die Gemeinde davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann. Das Grundstück ist genügend groß, um ggf. eine örtliche Versickerung zu ermöglichen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung in nennenswertem Umfang zulassen.

## 5. Grünordnung, Eingriffsregelung

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche, die teilweise als Zufahrt für eine frühere Baumaßnahme genutzt wurde. Im Zentrum der Fläche ist ein befestigter Wirtschaftsweg vorhanden, im Norden befindet sich eine junge Haselhecke, innerhalb der Fläche weitere, teils standortfremde Gehölze. Ein mittelalter Kirschbaum weist abplatzende Rindenpartien auf.

Um den Eingriff durch die geplante Bebauung zu minimieren und gleichzeitig eine künftige Ortseingrünung sicherzustellen ist die Erhaltung der nördlich angrenzenden Haselhecke mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Damit bleibt für eine naturnahe Heckenentwicklung ausreichend Raum, auch wenn die Hecke gegebenenfalls im Rahmen der Bauarbeiten nach Süden hin etwas zurückgeschnitten werden muss.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde aufgrund der einfachen Verhältnisse in Anlehnung an den älteren Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

### Bewertung der Eingriffsfläche (Einbeziehungsbereich ohne Erhaltungsgebot)

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Artenarmes, nährstoffzeigendes Intensivgrünland, teils bereits befestigt, Kategorie I (kleines jüngeres Gehölz, Kategorie II)
Boden	Tonboden, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie I-II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ A, hoch

→ Spanne Faktor. 0,3-0,6 bzw. bei Kategorie II 0,5-0,8

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen im unteren Bereich festgesetzt: 0,3 bzw. 0,7.

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

<b>Flst.</b>	<b>Bestand</b>	<b>Flächen- größe</b>	<b>Kategorie / Typ</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichs- bedarf</b>
1366	Grünland, Wirtschaftsweg mit artenarmen Saum auf Aus- hub	2.551	I / A	0,3	765
1366	Junger Gehölz- bestand	341 qm	II / A	0,8	273
<b>Summe</b>					<b>1.038 qm</b>

### Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche von 2.076 qm Fl.Nr. 1250, Gemarkung Kainsbach zugeordnet. Hierbei handelt es sich um mäßig artenreiches, extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese.

Maßnahmen: Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von ca. 10-15 m

Pflege: regelmäßiger Obstbaumschnitt, extensive Beweidung des Grünlands

Die zugeordnete Teilfläche umfaßt 2.076 qm. Dies ist erforderlich da die Fläche aufgrund der bestehenden Wertigkeit (mäßig artenreiches, extensiv genutzte Grünland) nur mit dem Faktor 0,5 angerechnet werden kann.

### Artenschutz

Aufgrund des Zustands der Fläche und der ortsnahen Lage mit der angrenzenden Bebauung ist nur im Bereich des kleinen Gehölzbestandes mit Vorkommen von streng geschützten Arten zu rechnen (gebüschbrütende Vogelarten, Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit).

An einem mittelalten Baum befindet sich ein größeres abplatzendes Rindenstück (Rindenspalt), das als Sommerquartier für Fledermäuse dienen könnte (siehe Fotos). Das Eintreten eines Verbotstatbestands ist bei Realisierung des Vorhabens möglich.

Abplatzende Rindenstücke sind keine dauerhaften Habitats. Abplatzende Rindenstücke haben die Eigenschaft, regelmäßig abzuplatzen. Ein abgeplatztes Rindenstück wiederum stellt kein Habitat für streng geschützte Arten dar. Derzeit liegen noch keine konkreten Planung für eine Bebauung vor. Es ist möglich, dass die Rinde ist bis zur Realisierung des Vorhabens bereits abgeplatzt ist.

Deshalb verzichtet die Gemeinde Happurg aktuell auf eine kostenintensive spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Auf der Satzung ist ein Hinweis angebracht, dass vor Baubeginn bzw. Rodung zu prüfen ist, ob das abplatzende Rindenstück bereits abgeplatzt ist oder noch abplatzend ist. Falls das Rindenstück noch nicht abgeplatzt ist, ist ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzw. eine CEF-Maßnahme erforderlich. Hierfür wäre die deshalb die ersatzweise Anbringung von einem Fledermausnistkasten in angrenzenden Gehölzbeständen möglich.

Die Vorgaben des Artenschutzes können also bei Realisierung der Planung problemlos beachtet werden, so dass sie der Planung nicht entgegenstehen.

Da Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig sind, sind bei Umsetzung der Planung keine anderweitigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.



Jüngerer Gehölzbestand mit mittelaltem Kirschbaum



Abplatzendes Rindenstück am Kirschbaum, vorübergehend potentielles Fledermaus-Sommerhabitat

## 6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe mit stark emittierender Tierhaltung.

Insofern bestehen nach Kenntnis der Gemeinde keine Konflikte mit dem Immissionsschutz.

## 7. Wasserhaushalt

Die Fläche befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereiches bzw. faktischen Überschwemmungsgebiets. Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde jedoch aufgrund der nur sehr geringen potenziellen Überflutung der Fläche bei Extrem-Regenereignissen grundsätzlich Einvernehmen erteilt.



Bearbeiter:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'BA', with a horizontal line extending to the right.

Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

### Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn    |
| <i>Betula pendula</i>   | Birke        |
| <i>Prunus avium</i>     | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i>     | Salweide     |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere   |
- b) Sträucher
- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Hartriegel         |
| <i>Corylus avellana</i>    | Hasel              |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn           |
| <i>Euonymus europaea</i>   | Pfaffenhütchen     |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Liguster           |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Heckenkirsche      |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe            |
| <i>Ribes alpinum</i>       | Berg-Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose          |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide           |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Holunder           |