
Gemeinde Happurg

Einbeziehungssatzung

“Fl.Nrn. 867/1, 867/2, 869, Gmkg Happurg“



Begründung zum Entwurf vom

08.07.2026

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

Bearbeitung:

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

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 westlichen Ortsrand von Happurg. Es umfasst die Flurstücke 867/1, 867/2 (Zufahrt) und 869, Gemarkung Happurg und hat eine Größe von knapp 0,27 ha.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Gemeinde Happurg möchte aufgrund aktueller Nachfrage bedarfsgerecht Wohnbauflächen am Hauptort entwickeln und hierfür eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (hier dem Hauptort Happurg) angrenzende Fläche, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen ist. Aufgrund ihres räumlichen Zusammenhangs mit der bestehenden Ortslage sowie der vorhandenen städtebaulichen Situation eignet sich die Fläche für eine Einbeziehung in den Innenbereich. Die angrenzende Bebauung besitzt eine hinreichende Prägungswirkung für die künftige bauliche Entwicklung des Satzungsgebietes.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Einbeziehung der Fläche nicht beeinträchtigt. Vielmehr stellt die Satzung eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers dar und führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Ortslage.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich bereits teils als Wohnbaufläche und teils als Mischbaufläche dar. Die beabsichtigte Entwicklung entspricht damit den gemeindlichen Planungszielen und steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Ebenso bestehen durch die vorliegende Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

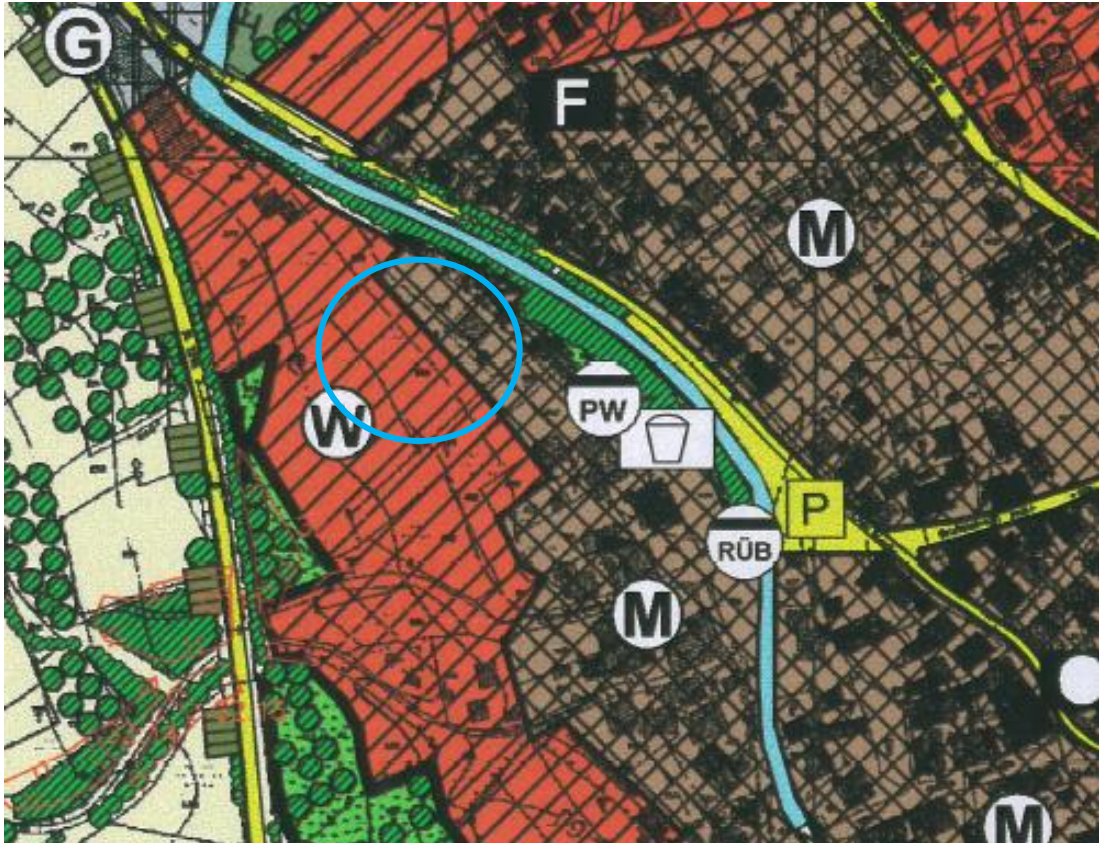


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (gescannte Fassung) mit Verortung des Plangebietes (blauer Kringle)

4. BAUFLÄCHEN, VER- UND ENTSORGUNG

Bauflächen

Der Einbeziehungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha. Er schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und wird durch die angrenzende Bebauung städtebaulich geprägt. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Angestrebt ist eine wohnbauliche Nutzung mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der baulichen Anlagen wird in den Grundzügen festgesetzt (mit max. 2 Vollgeschosse, symmetrisches Satteldach), um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine verträgliche Einfügung in das bestehende Ortsbild sicherzustellen. Die Festsetzungen gewährleisten einerseits die Wahrung der ortstypischen Bebauungsstruktur und ermöglichen andererseits eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke zur Schaffung von Wohnraum.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung weist trotz seiner Lage am Ortsrand kaum Fernwirkung gegenüber der freien Landschaft auf, da der Bereich durch die Baumreihe entlang der weiter westlich verlaufenden St2236 sowie weitere zwischenliegende Gehölze abgeschirmt ist.

Die Verkehrserschließung ist gesichert und erfolgt vom Weg „Schulanger“ aus über die im Geltungsbereich der Satzung gelegene Fl.Nr. 867/2. Die Erschließung erfolgt dabei über eine den „Happurger Bach“ querende Brücke, die über eine max. Tragfähigkeit von 12 t verfügt. Die Bauherrschaft hat die Baustellenlogistik und die Anlieferung von

Materialien sowie den Einsatz von Baufahrzeugen und -geräten entsprechend zu organisieren. Die Einhaltung der zulässigen Brückenbelastung ist während der gesamten Bauausführung sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Abwasser, Wasser und Strom erfolgt ebenfalls vom Weg „Schulanger“ aus.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der erforderliche Nachweis einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sowie gegebenenfalls die wasserrechtliche Zulässigkeit von Versickerungsanlagen sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), zu erbringen.

Da gemäß Bodenübersichtskarte grundwasserbeeinflusste Böden (z.B. Gleye) im Plangebiet anstehen, müsste die Versickerungsfähigkeit anhand eines Bodengutachtens geprüft werden.

5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, EINGRIFFSREGELUNG

Bei der Einbeziehungsfläche (rot schraffiert in dem auf der nächsten Seite abgebildeten Bestandsplan) handelt es sich um einen strukturreichen Privatgarten, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juni 2025 drei mittelalte Obstbäume aufwies (2*Apfel, 1*Kirsche) und darüber hinaus von mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland, zwei Unterständen, einem Schuppen, einem kleinen Gartenhäuschen und einem Holzstoß mit randlichen Grasfluren gekennzeichnet war. Die Gartenfläche wird als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) „Privatgarten, strukturreich“ (P22), die Bebauungen werden als BNT „Gebäude der Siedlungsgebiete“ (X4) eingestuft.

Im Bereich der Zufahrt ist der nördliche Abschnitt versiegelt (entspricht dem BNT V31) und der südliche Abschnitt als Grünweg ausgebildet (BNT V332).

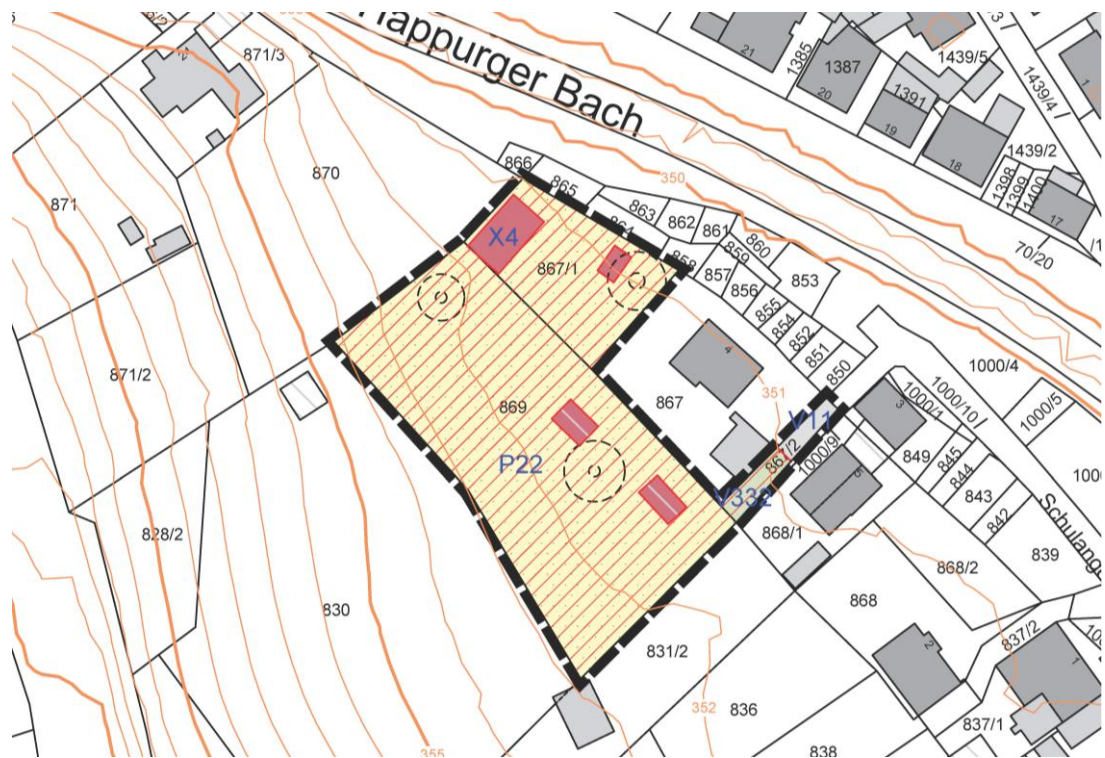


Abb.: Bestandsplan mit Darstellung der Eingriffsfläche



Abb.: Luftbild mit Parzellarkarte (Quelle Bayernatlas)

Bewertung der Eingriffsfläche (entspricht dem Einbeziehungsbereich)

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens.

Als worst-case-Annahme wird für die Wohnbebauung von einem Eingriffsfaktor (GRZ) von 0,4 ausgegangen, für die Zufahrt von einem Eingriffsfaktor von 1,0.

Eingriffsbereich (siehe Plan im Anhang)				
Bestandserfassung/-bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
P22: Privatgärten, strukturreich	2.421	7	0,4	6.779
X4: Gebäude der Siedlungsbereiche	155	0	0	0
V31: Versiegelter Wirtschaftsweg	35	0	1	0
V332: unbefestigter Grünweg	49	3	1	147
Summe Ausgleichsbedarf				6.926

Ausgleichsflächen

Da eine Eingrünung der Bebauung in Richtung der freien Landschaft aufgrund vorhandener eingrünender Strukturen entlang der weiter westlich verlaufenden St2236 nicht erforderlich ist, erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich extern. Konkret ist geplant, eine 990 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1684, Gmkg. Happurg, die sich ca. 750 m nord-östlich des Plangebietes befindet, für Ausgleichszwecke heranzuziehen. Bei der Fläche handelt es sich um den BNT „intensiv bewirtschafteter Acker“ (A11). Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war eine Kleesaat ausgebracht. Die Fläche wird im Süden von der auf einem Bahndamm verlaufenden S-Bahnlinie 1, im Westen von einem kleinen Streuobstbestand, im Norden von einem Feldweg und im Osten von weiteren Ackerflächen begrenzt.

Als Entwicklungsziel ist vorgesehen, auf einer Teilfläche im Westen, die an den bestehenden Streuobstbestand anschließt, einen weiteren Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland anzulegen, um hierdurch den Lebensraum „Obstwiese“ in diesem Bereich mittelfristig aufzuwerten. Alternativ ist auch die Pflanzung und Pflege von Wildobstbäumen zulässig (Wildbirne, Holzapfel, Vogelbeere etc.).

Die Maßnahmen sind den Hinweisen durch Planzeichen in der Satzung zu entnehmen.

Ermittlung des Umfangs der zugeordneten Ausgleichsfläche/-maßnahme 1								
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	9 (10-1)	990	7	6.930
Summe								6.930

Die Ausgleichsmaßnahmen sind ausreichend, den Eingriff durch die Schaffung von Baurecht im Sinne des § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung zu kompensieren.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in Privatbesitz des Eingriffsverursachers. Dieser wird daher seitens des Marktes auf Grundlage von § 11 BauGB zur Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen auf der Fl.Nr. 1684, Gmkg. Happurg, wie oben beschrieben, verpflichtet (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Eine externe Zuordnung der Ausgleichsfläche durch Festsetzung ist bei einer Einbeziehungssatzung nicht möglich. Zusätzlich muss die Ausgleichsfläche vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert werden.

Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind bei späteren faktischen Eingriffen zu beachten, um Gefährdungen saP-relevanter Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) zu vermeiden oder zu mindern und um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG zu vermeiden:

- Sofern der Schuppen und/oder die beiden Unterstände abgerissen werden, hat dies außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Sollten Fledermäuse vermutet werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde).
- Gehölzrodungen sind auf das baubedingt zwingend notwendige Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatschG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Im Zuge von Gebäudeabrissen und von Gehölzfällungen ist auf Nester und/ oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises geeignete Maßnahmen vorzunehmen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine landwirtschaftliche Voll-erwerbsbetriebe mit Tierhaltung. Auch emittierende gewerbliche Betriebe sind im Umfeld nicht vorhanden. Immissionen die aus einer guten landwirtschaftlichen Praxis heraus entstehen, sind zu dulden.

Insofern sind keine erheblichen Konflikte mit dem Immissionsschutz zu erwarten.

7. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich und in dessen näheren Umfeld sowie im Bereich der externen Ausgleichsfläche befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Auf Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich des Auffindens von möglichen Bodendenkmälern bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

Bearbeiter:



Christoph Zeiler
Landschaftsarchitekt ByAK

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH