BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung "Fröschgasse, Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 (Teilflächen)" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Viereth, Gemeinde Viereth-Trunstadt, Landkreis Bamberg

Der Gemeinderat von Viereth-Trunstadt beschließt für das Gebiet "Fröschgasse" hinsichtlich der Flurnummer 235 sowie von Teilflächen der Flurnummern 237 und 245/46, Gemarkung Viereth, Gemeinde Viereth-Trunstadt, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Durch die Satzung wird die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Viereth einbezogen.

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich dieser Änderungen zu gegebener Zeit angepasst.

Es sollen Flächen am Südwestrand von Viereth der vorhandenen Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Viereth Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 teilweise. Eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 245/46 wird dabei für die Erschließung des eigentlichen Planungsgrundstückes (Fl. Nr. 235) benötigt.

Neben dem eigentlichen Planungsgrundstück auf im östlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 235 wird auf einer weiteren westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 235 sowie auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 237 eine Ausgleichsfläche für den Eingriff festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese.

In der Gemeinde Viereth-Trunstadt leben aktuell 3.639 Einwohner. Der Gemeindeteil Viereth hat derzeit etwa 1.742 Einwohner (Stand jeweils 30.06.2025).

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung der Einbeziehungssatzung wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Für die ausgewiesene Fläche liegt bereits ein konkretes Bauinteresse vor. Im Plangebiet soll ein Einfamilienwohnhaus mit Carport und Nebenanlage im östlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 235 errichtet werden.

Die Umgebung entspricht den Eigenschaften eines Wohngebietes. Im Norden und Osten grenzt das Vorhaben an die bebaute Ortslage von Viereth, in der ebenfalls eine Wohnnutzung vorherrscht. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an die freie Flur bzw. an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erschließung sowie die Anbindung an die übrige Ortslage von Viereth erfolgt über einen bestehenden Flurweg, der im Zuge der Planungsmaßnahmen ausgebaut wird. Im Nordosten des Geltungsbereiches mündet diese Erschließungsstraße in die Weiherer Straße.

Die Anbindung an das Baugrundstück erfolgt demzufolge über eine gemeindeeigene Fläche (Teilfläche der Fl. Nr. 245/46), die in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde.

Es sind gem. § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das geplante Gebäude muss innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Fläche errichtet werden (offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig). Es ist ein dreigeschossiges Gebäude geplant, wobei das 3. Geschoss nur im Untergeschoss zulässig ist (U+II).

Die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Dachneigung wurden festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,35 und unterschreitet somit sowohl den Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,45 festgesetzt. Auch hier wird der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß BauNVO von 1,2 (für WA) deutlich unterschritten.

Bei Garagen, Carports oder Nebenanlagen mit Flachdach ist eine Dachbegrünung vorzunehmen. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen überall auf dem Grundstück errichtet werden, die grünordnerischen Festlegungen (Ausgleichsflächen sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen) sind aber hierbei zu beachten. Es gilt die jeweils aktuelle rechtsgültige "Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)".

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

In den Festsetzungen wurden weitere Gestaltungsvorgaben getroffen. Die Dacheindeckung hat als Ziegeleindeckung mit roten oder dunklen Farben zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen.

Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig. Die Bayerische Bauordnung ist jedoch entsprechend zu beachten.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) wird auf einem Höhenniveau von maximal 242,60 m ü. NN festgesetzt darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich liegen. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Niederschlagswasser darf nicht oberflächig auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Das auf den Dach- bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und ordnungsgemäß sowie unbeschadet Dritter zu

beseitigen. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen. Dem Bauherrn wird zudem empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Der Schmutzwasseranschluss sowie die übrigen Anschlüsse (Wasser, Strom) erfolgen über die Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 245/46. Die Schmutzwässer werden ab hier in den bestehenden Mischwasserkanal geleitet, dessen Dimensionierung ausreichend ist.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Aufgrund der Zunahme von extremen Starkniederschlägen und damit verbundenem, potenziell wild abfließenden Hangwassers wird eine entsprechende Bauvorsorge zur schadlosen Ableitung empfohlen (z.B. Aufkantung vor Lichtschächten).

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Folgende Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

Teilfläche Fl. Nr. 235 (Baurecht)		0,169 ha
Teilfläche Fl. Nr. 245/46 (inkl. Verkehrsfläche)		0,186 ha
davon reine Verkehrsfläche	0,050 ha	
Teilflächen Fl. Nrn. 235 und 237 (Ausgleichsfläche)		0,017 ha
Gesamt		**0,372 ha**

Bei der Aufstellung der Satzung ist gem. § 34 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Dabei ist betroffenen Bürgern und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB gilt, dass von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), dem Umweltbericht (§ 2a), von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) und der Regelung über die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (§ 4c) abgesehen wird.

Der Einbeziehungssatzung entgegenstehende Vorhaben in der Nachbarschaft sind derzeit nicht bekannt. Gemeindliche Belange stehen der Einbeziehungssatzung nicht entgegen.

GRÜNORDNUNG

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Es sollen Flächen am Südwestrand von Viereth der vorhandenen Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Viereth Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 teilweise. Eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 245/46 wird dabei für die Erschließung des eigentlichen Planungsgrundstückes (Fl. Nr. 235) benötigt, die Teilfläche der Fl. Nr. 237 für einen Teil der Ausgleichsfläche.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete im Planungsumgriff vorhanden.
In der Nähe von FFH-Gebiet 6030-371 "Maintalhänge um Viereth-Trunstadt" (ca. 100 m entfernt).

Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Das Planungsgebiet liegt im Bereich "Strukturreiche Kulturlandschaft am Steigerwaldtrauf".

Feuchtgebiete

Keine Aussage des ABSP zum Planungsgebiet.

Gewässer

Keine Aussage des ABSP zum Planungsgebiet.

Trockenstandorte

Aus dem ABSP: Erhaltung, Optimierung und Vernetzung von Trockenlebensräumen und Gebieten mit wertvollen Einzelflächen und hohem Potential zur Neuschaffung und Vernetzung von Mager- und Trockenstandorten
In der Nähe von Erhaltung, Sicherung und Optimierung strukturreicher Trockenhänge am Steigerwaldtrauf durch Förderung eher kleinräumiger Nutzung (Magerrasen, Streuobstwiesen, Hecken, etc.)

Wälder und Gehölze

Aus dem ABSP: Erhaltung und Optimierung aller Streuobstbestände, insbesondere an den Maintalhängen, am Kraiberg sowie am Albtrauf, als einen der bayernweiten Verbreitungsschwerpunkte des stark gefährdeten Wendehalses sowie als Lebensraum des stark gefährdeten Ortolans am Rand seines unterfränkischen Schwerpunktvorkommens

⇨ Ausgleichsfläche Anlage einer Streuobstwiese

Es sind keine Biotope oder Ökoflächen im Planungsumgriff vorhanden.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet stellt eine landwirtschaftliche Lagerfläche dar.

Die Fläche für die geplante Ausgleichsmaßnahme am Westrand wird derzeit als Weihnachtsbaumkultur genutzt.

Beschreibung der Auswirklungen nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7

Arten und Lebensräume

Durch die Umsetzung der Planung werden geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen in geringem Maße zerstört. Benachbarte Strukturen werden nicht zerstört.

Boden und Fläche

Es werden zusätzliche Flächen versiegelt. Der Boden verliert damit seine Puffer- und Filterfunktion und Lebensraumfunktion sowie Wasserspeicherfunktion.

Wasser und Starkregenereignisse

Gewässer sind nicht betroffen. Es werden aber zusätzliche Flächen versiegelt. Der Boden verliert damit seine Puffer- und Filterfunktion und Lebensraumfunktion sowie Wasserspeicherfunktion. Niederschlagswasser fließt schneller ab.

Klima und Luft

Es werden keine Umweltauswirkungen erwartet.

Landschaftsbild

Es werden keine Umweltauswirkungen erwartet. Die umgebenden Grünstrukturen (Hecken) werden nicht beeinträchtigt.

Kultur und Sachgüter

Es werden keine Umweltauswirkungen erwartet.

Mensch, Lärm, Erholung

Es werden keine bedeutsamen Umweltauswirkungen erwartet. Evtl. kommt es zu mehr Verkehr.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Dächer von Nebenanlagen werden im Falle einer Flachdachausbildung mit Dachbegrünung festgesetzt. Das wirkt sich auf die Regenwasserrückhaltung, das Kleinklima durch Verdunstung und die Vielfältigkeit der Lebensräume aus.

Ebenso der Hinweis auf Begrünung der Fassaden.

Dacheindeckungen müssen in wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien erfolgen um das Grundwasser vor Verschmutzung zu schützen.

Es ist ein Laubbaum auf dem Grundstück zu Pflanzen um Lebensraum zu schaffen und das Kleinklima zu verbessern.

Es werden Hinweise zum Vogelschutz und Artenschutz gegeben
"Zum Schutz einheimischer Vogelarten dürfen Baufeldfreimachungen, die Beseitigung von Gehölzen, sowie sonstige Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten (Februar - Oktober, vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden. Sämtliche Bauarbeiten sind außerdem auf den unmittelbaren Baubereich zu beschränken."

Ausgleich

Als Ausgleichsfläche werden Teilflächen der Fl. Nrn. 235 und 237, Gmkg Viereth, mit insgesamt 170 m² festgesetzt.
Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

Interne Ausgleichsflächen:
Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
(Ausgleichsfläche A1)

Entwicklungsziel:
B 441 Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
Prognosezeitraum 25 Jahre

Planung:
- Vielfältiger Lebensraum und Trittstein für Tier- und Pflanzenarten
- Verbesserung des Landschaftsbildes
- Gehölze müssen zu Weg- und Nachbargrundstücken einen Abstand von min. 3 m einhalten.

Maßnahmen:
- Es sollen historische Obstsorten verwendet werden. Die Pflanzgröße beträgt Stammumfang 12-14 cm. Es ist BDB-Qualität zu verwenden.
- Die Baumreihen sind 10 m breit anzulegen. Einzelne Baumstandorte sind freizulassen um mehr Artenvielfalt zu erreichen.
- Es ist eine autochtone, artenreiche Wiesenmischung (UG 12: Fränkisches Hügelland) anzusäen.
- Die Fläche ist hierfür aufzureißen und das Saatgut anzuwalzen.
- Ersatz ausgefallener Pflanzen ist geboten.

Pflege:
- Pflegeschnitt der Obstbäume und zweimalige Mahd der Wiesenflachen ab dem 15.06. und ab dem 01.09. mit Entfernung des Mahdgutes. Evtl. Beweidung.
- Auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung ist zu verzichten.

Fazit

Durch die Planung kommt es zu geringen Eingriffen in Schutzgüter. Diese sind zu minimieren und auszugleichen. Das erfolgt durch Maßnahmen und Regelungen auf dem Grundstück und in direkter Nachbarschaft.

IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmäler.

Auf die Meldepflicht von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen.

BETEILIGTE FACHSTELLEN

1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
7	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
10	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
11	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
12	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
13	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
14	Gemeinde Oberhaid	96173 Oberhaid
15	Gemeinde Bischberg	96120 Bischberg
16	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
17	Gemeinde Priesendorf/VG Lisberg	96170 Lisberg
18	Stadt Eltmann	97483 Eltmann
19	Gemeinde Viereth-Trunstadt	96191 Viereth-Trunstadt
20	Kathrin Nißlein - Landschaftsarchitektin	91315 Höchstdt-Aisch
21	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 24.11.2025

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,
Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

Anhang

- Tabelle Bestandserfassung und Ausgleichsberechnung

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB - Stand: November 2025
Gemeinde Viereth-Trunstadt - Fröschgasse - Fl.-Nr. 235 und 245/46 TF

Fläche Grundstück gesamt	1.783,00	m2
GRZ	0,35	

Eingriff: neues Wohnhaus und Teilfläche Zufahrt (Nebengebäude und Zufahrt im Bestand)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume - Eingriffsfläche, neu

Bezeichnung	Fläche in m²	Bewertung (WP)	GRZ /Eingriffsf:	Ausgleichsbedarf (WP)
Baugrundstück	1.783,00	2 lw Lagerplatz (P42)	0,35	1.248,10
Summe				1.248,10

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	
sockellose Zäune		Festsetzung BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Baumpflanzung		Festsetzung BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Summe (max 20 %)			5%

Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	1.185,70

Ausgleich

		Aufwertung	
Ziezustand: Streuobstwiese mit intensiv bzw. extensiv genutztem Grünland (B432)mittlere Ausprägung mit 10 Wertpunkten Bestand: Weihnachtsbaumkultur (B51) mit 3 Wertpunkten Fl.-Nr. 235 und 237, Gem Viereth-Trunstadt	170,00	7	1.190,00
Summe Ausgleich in Wertpunkten			1.190,00