

# Landratsamt Bamberg

Staatliches Landratsamt  
Bauleitplanung

-1-



Landratsamt Bamberg | 96045 Bamberg

Über die  
Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld  
an die Gemeinde Wattendorf  
Steinfeld 86  
96187 Stadelhofen

## Hausanschrift

Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg  
Tel. 0951/85-0  
www.landkreis-bamberg.de

Ⓜ Haltestelle  
Bahnhof/Post

## Bankverbindung

Sparkasse Bamberg

IBAN-Nr.

DE58 7705 0000 0000 0710 01

SWIFT-BIC

BYLADEM1SKB

## Öffnungszeiten

Mo 7:30 - 16:00 Uhr

Di 7:30 - 14:00 Uhr

Mi 7:30 - 16:00 Uhr

Do 7:30 - 17:30 Uhr

Fr 7:30 - 12:00 Uhr

Wir wollen Ihnen gezielt helfen:  
Bitte vereinbaren Sie daher einen  
Termin.

| Unser Zeichen  
41.2-6100-004260

| Sachbearbeiter/-in  
H. Dorsch

| Tel. 0951  
85-404

| Fax 0951  
85-8404

| Zimmer  
H 213

| E-Mail  
ralph.dorsch@lra-ba.bayern.de

7. September 2022

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wattendorf Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

## Naturschutz:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen zum vorgelegten Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wattendorf keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich Teilbereiche von geplanten Bauflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ befinden. Abhängig vom Umfang der Bebauung ist hier ggf. eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope oder Landschaftselemente ein gleichartiger Ausgleich zu erbringen ist.



metropolregion nürnberg

KOMMEN. STAUNEN. KLEINEN.

## **Immissionsschutz:**

Von Seiten des Immissionsschutzes wird zur 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wattendorf im Bereich Wattendorf - Mährenhüll - Bojendorf - Gräfenhäusling - Schneeberg wie folgt Stellung genommen:

### Allgemein:

Bei der Ausweisung gemischter Bauflächen ist darauf zu achten, dass diese auch entsprechend „gemischt“ bebaut werden. Steht die Wohnnutzung im Vordergrund sollte eine Fläche i.d.R. auch als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

### Wattendorf:

W4: Wegen der Nähe zu dem Aussiedlerhof ist bei Vorhandensein von Tierhaltungen das AELF zu beteiligen (wg. notwendigem Abstand). Zur Verträglichkeit (Lärmschutz) der geplanten Nutzung mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen (laut Luftbild: Lagerhallen, Holzlager etc.) ist der Nutzungsumfang auf den bereits bebauten / genutzten Grundstücken darzustellen und zu bewerten.  
W3: Die Fläche bildet zur Biogasanlage einen neuen maßgeblichen Immissionsort. Dieser ist - insbesondere bei der derzeit laufenden Erweiterung SO-Gebiet „Biogas“- entsprechend zu berücksichtigen.

### Mährenhüll:

Wegen der Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen ist das AELF (wg. ggf. notwendiger Abstände zu Tierhaltungen) zu beteiligen.

### Bojendorf:

Die Grundstücke im Südwesten (B3, B4) bilden neue maßgebliche Immissionsorte zum Holzbearbeitungsbetrieb Brennholz Sponsel. Es ist zu eruieren, in wie weit hier unzulässige Lärmimmissionen vorliegen.

B3: Auf notwendige Abstände zum Sportplatz (Lärmschutz, vgl. 18. BImSchV) wird hingewiesen.

### Gräfenhäusling:

Gräfenhäusling hat sich laut Begründung zu einem Wohnort entwickelt. Die tatsächliche bauliche Entwicklung dürfte damit eher Wohn- als Mischgebieten entsprechen. Die Flächen sind entsprechend der tatsächlichen Nutzung auszuweisen.

Erforderliche Mindestabstände zu vorhandenen Tierhaltungsanlagen (z.B. G4) oder Fahrsiloanlagen (G1) sind zu berücksichtigen. Hierzu ist das AELF zu beteiligen.

### Schneeberg:

Laut Begründung soll eine Neuausweisung für Wohnbebauung im angrenzenden Bereich der gewerblichen Bauflächen (S1) ausgeschlossen werden. Im Plan sollte dafür ein hinreichender Puffer zwischen der Gewerbefläche S1 und der gemischten Baufläche S2 ausgewiesen werden (keine schutzbedürftige Bebauung näher als die bereits bestehende Wohnbebauung zur Gewerbefläche S1).

## **Bodenschutz:**

Die gemäß Nrn. 3.1 der Begründungen zu den einzelnen Teiländerungen von den Planungen betroffenen Grundstücke

Fl.-Nrn. 677, 1132/8, 15, 592, 595, 596, 662, 663 und 664 der Gemarkung Wattendorf (OT Wattendorf),

Fl.-Nrn. 820/2, 646, 821, 829/6, 1053, 1053/1, 1054, 651/3 1034, 1036, 681/1, 681/2, 767, 767/2, 56, 625, 627, 1184, 642, 643, 1169, 1170, 1171 und 1172 der Gemarkung Bojendorf (OT Mährenhüll),

Fl.-Nrn. 460, 469, 478/1, 479, 479/1, 482, 22, 475, 476/2, 478, 478/2, 481, 55, 73, 64, 64/1, 67, 68/1, 74, 65, 63, 43, 45, 183, 1603, 36, 182, 186, 187, 187/1, 1600 und 1602 der Gemarkung Bojendorf (OT Bojendorf),

Fl.-Nrn. 211/4, 210, 211/5, 212/2, 212/1, 238/4, 238/5, 39/1, 41, 612/1, 606, 607, 609, 619, 61, 61/2, 61/3, 58, 59, 60, 62, 64, 64/1, 64/2, 64/4, 65, 5, 7, 7/2, 8/2, 11, 15, 15/1, 64/3, 103, 839 und 858 der Gemarkung Gräfenhäusling (OT Gräfenhäusling),

Fl.-Nrn. 1249, 1256/1, 1256/2, 1256/4, 1325/1, 1158/1, 1159, 1254, 1254/3, 1255, 1255/1, 1256, 1256/3, 1288/4, 1289/1, 1288, 1289, 1289/2 und 1290 der Gemarkung Wattendorf (OT Schneeberg)

sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem nicht erfasst. Für die im Planungsgebiet liegenden Flächen besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans 1994/95 erfolgte keine Darstellung der im Gemeindegebiet liegenden Altlastenverdachtsflächen (vgl. Nr. 7.4.3 des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan vom 27.04.1994, zuletzt geändert am 07.12.1995). Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird dringend empfohlen, die beiden im Gemeindegebiet bekannten Altlastenverdachtsflächen „Müllplatz Wattendorf“ (Fl.-Nr. 1129 der Gemarkung Wattendorf) und Müllplatz Bojendorf (Fl.-Nr. 1383 der Gemarkung Bojendorf) im Rahmen der Aktualisierung des Flächennutzungsplans entsprechend darzustellen.

Bei entsprechender Berücksichtigung bestehen gegen die eingereichte Planung in der vorgelegten Form keine Einwände.

## **Wasserrecht:**

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Wattendorf beabsichtigt, in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans die Aktualisierung des bestehenden FNP an den Bestand sowie die Vorbereitung von verschiedenen kleinflächigen Bauleitplanungen im Bereich Wattendorf, Mährenhüll, Bojendorf, Gräfenhäusling und Schneeberg.

### Standort:

Die Vorhabenbereiche liegen weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Wassersensible Bereiche sind hier nicht bekannt.

### Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die FWO, hierzu bestehen keine Bedenken.

### Abwasserentsorgung:

Zur Abwasserentsorgung ist in den Unterlagen nichts beschrieben.

Die wasserrechtlichen Erlaubnisse der Kläranlagen Wattendorf, Bojendorf, Gräfenhäusling und Schneeberg sind seit 31.12.2013 abgelaufen und werden seitdem regelmäßig um ein Jahr Übergangsweise verlängert. Die Abwasserentsorgung ist als problematisch anzusehen, da die Kläranlagen aus hiesiger Sicht grundlegend saniert werden müssten oder eine andere gleichwertige Alternativlösung zur Abwasserentsorgung gefunden werden müsste.

Aus wasserrechtlicher Sicht kann den später geplanten Baugebietsausweisungen nur dann zugestimmt werden, wenn die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers sichergestellt ist.

## **Bauleitplanung:**

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wattendorf mit den entsprechenden Anpassungen an den Bestand ist sinnvoll und begrüßenswert.

Bei den geplanten Neuausweisungen ist Folgendes zu beachten:

Die Neuausweisungen von insgesamt ca. 4,8 ha (lt. Unterlagen) beziehen sich zwar größtenteils auf städtebaulich empfehlenswerte Abrundungen, die Begründungen hierzu sind allerdings sehr kurz und allgemein gehalten. Insbesondere der Bedarf der neu dargestellten „Gemischten Bauflächen“ ist wesentlich ausführlicher zu begründen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach dem Satz 4 des § 1a Abs. 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden. Diese Regelung steht im inhaltlichen Zusammenhang mit der sog. Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, nach der landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt, also vor allem für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollen.

§ 1a Abs. 2 Satz 4 1. Halbsatz bezieht sich auf die Pflicht zur Begründung der Bauleitpläne nach § 2a BauGB und ergänzt sie um eine besondere Begründungsanforderung bei Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen, die im Wesentlichen den von Bebauung freizuhaltenden Außenbereich bilden. Damit soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuansprüchen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung und die oben genannte Bodenschutzklausel.

Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuanspruchnahme auch im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nachvollziehbar zu machen. Daneben soll sich die Gemeinde mögliche Alternativen zu einer Flächenneuanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen.

Angesichts der durch § 1a Abs. 2 BauGB unterstrichenen Bedeutung des Flächensparziels gehören die Ausführungen zur Berücksichtigung dieses Gesichtspunktes zu den im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB wesentlichen Ausführungen des Bauleitplans.

Bei Flächenneuansprüchen sollen im Rahmen der Begründung unter anderem Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen.

Zu berücksichtigen sind dabei auch z.B. durch Bebauungsplan ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen (beispielsweise die zahlreichen Baulücken im B-Plangebiet „Truhendinger Weg“, Wattendorf) sowie im Flächennutzungsplan dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.

Soweit theoretisch vorhandene Potenziale nicht genutzt werden können, sollten nicht nur die Gründe aufgeführt, sondern auch dargestellt werden, inwieweit sich die Gemeinde bemüht hat, Hinderungsgründe für deren Nutzung zur Erreichung des Planungsziels auszuräumen.

Zur Nachvollziehbarkeit der Begründung ist auch eine plausible Darstellung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung notwendig. Ein „bloßer“ Verweis auf den Erläuterungsbericht zum FNP 07.12.1995 (Daten sind nahezu 30 Jahre alt) genügt diesbezüglich nicht.

Dieser gesetzlichen Begründungspflicht wird in der 3. Flächennutzungsplanänderung allenfalls nur ansatzweise und auch nur sehr allgemein nachgekommen.

Es ist auf jeden Fall notwendig und gesetzlich vorgeschrieben, die Flächenneuanspruchnahme von immerhin ca. 4,8 ha fundiert, nachweisbar und ausführlich unter Berücksichtigung sämtlicher oben genannter Anforderungen zu begründen; eine plausible Darstellung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist dabei unentbehrlich.

Die Begründung zur 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wattendorf ist daher - wie im Baugesetzbuch vorgegeben - entsprechend zu überarbeiten.

Da ein Flächennutzungsplan immer für das ganze Gemeindegebiet die sich aus dem Bestand und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt und die zusammenfassende räumliche Planungsstufe auf der örtlichen Ebene ist, sollten die zahlreichen Änderungen nicht nur auszugsweise für jeden einzelnen Gemeindeteil dargestellt werden, sondern auch im (zusammenfassenden) Plan der Gemeinde Wattendorf.

Aus Sicht der Fachbereiche **Kreiseigener Tiefbau** und **Verkehrswesen** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dorsch  
Verw.-Amtsrat

## WG: 3. FNP-Änderung Gemeinde Wattendorf - Ihr Schreiben vom 04.08.22

**Von:** Tiedemann, Julia (Reg. Oberfranken) [mailto:julia.tiedemann@reg-ofr.bayern.de]

**Gesendet:** Donnerstag, 15. September 2022 13:43

**An:** Bauamt <bauamt@steinfeld-oberfranken.de>

**Betreff:** 3. FNP-Änderung Gemeinde Wattendorf - Ihr Schreiben vom 04.08.22

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Wattendorf bitten wir um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise:

Wie allen Kommunen bekannt gemacht worden ist, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zur Steuerung und insbesondere Verringerung des Flächenverbrauchs die Flächensparoffensive ins Leben gerufen. Insoweit ist die Notwendigkeit des zusätzlichen Flächenbedarfs dezidiert und nachvollziehbar darzulegen (§ 1 Abs. 3 BauGB Grundsatz der Erforderlichkeit).

Zudem liegen die gemäß vorliegendem Flächennutzungsplanentwurf geplanten Flächen teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst". Eine Ausweisung von Baufläche ist gem. § 1 Abs. 3, § 6 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn eine Änderung der LSG –Verordnung möglich ist und erfolgt oder eine sog. "Befreiungslage" vorliegt. Dies ist durch die zuständige Naturschutzbehörde abschließend zu beurteilen.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung des Bauleitplans mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

**Julia Tiedemann**

Regierung von Oberfranken

Sachgebiet 24

Ludwigstraße 20

95444 Bayreuth

Tel. : 0921 604-1515

Fax. : 0921 604-41258

[Julia.Tiedemann@reg-ofr.bayern.de](mailto:Julia.Tiedemann@reg-ofr.bayern.de)

[www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)



FreeMail

-3-

## AW: 1. EMail Pläne - 3. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wattendorf

**Von:** "rpv" <rpv@lra-ba.bayern.de>  
**An:** ""bauamt@steinfeld-oberfranken.de"" <bauamt@steinfeld-oberfranken.de>, "Stadelhofen (Gemeinden)" <vg@steinfeld-oberfranken.de>  
**CC:** ""Architekt-Georg-Dietz@web.de"" <Architekt-Georg-Dietz@web.de>  
**Datum:** 12.09.2022 07:15:09

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf die einzelnen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplanentwurf weisen wir darauf hin, dass die geplanten gemischten Bauflächen S 2 und S 3 im Ortsteil Schneeberg sowie G 1 bis G 4 im Ortsteil Grafenhäusling nach Regionalplankarte 3 „Landschaft und Erholung“ komplett oder teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 50 „Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“ liegen. Hier kommt, nach Grundsatz B I 1.5.1. den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Außerdem liegen die o. g. Flächen ganz oder teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ für das eine Befreiung oder Herausnahme aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung notwendig wäre.

Die geplanten Vorhaben sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz als Leitmaßstab der Landes- und Regionalplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung sind in den Raumordnungsplänen u.a. die Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke formuliert, welche im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat hierzu eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie der Staatsregierung entwickelt, welche die Gemeinden bei einer nachhaltigen Entwicklung Ihres Siedlungsgebietes unterstützen soll. Um den Festlegungen im Bayerischen Landesplanungsgesetz, im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan Oberfranken-west gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

In den bereitgestellten Planunterlagen ist der Bedarf an den neu ausgewiesenen Flächen nicht begründet und kann somit nicht nachvollziehbar bewertet werden. In diesem Zusammenhang verweist der Regionale Planungsverband auch auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Nadine Holzwarth

Regionaler Planungsverband

WEB.DE - AW: 1. EMail Pläne - 3. Änderung des rechtskräftigen...

<https://3c-bap.web.de/mail/client/mail/print;jsessionid=74F40B...>

Oberfranken-West

Ludwigstraße 23

96052 Bamberg

Tel +49 951 85205

Fax +49 951 858205

[www.oberfranken-west.de](http://www.oberfranken-west.de)

[rpv@lra-ba.bayern.de](mailto:rpv@lra-ba.bayern.de)