

# Gemeinde Wattendorf

Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld

Landkreis Bamberg



## 3. ÄNDERUNG des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

GEMEINDE WATTENDORF

Ortsteil GRÄFENHÄUSLING

Änderungsbeschluss vom 10.03.2022

Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom 12.09.2024

Feststellungsbeschluss vom .....

## BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNGSBERICHT

### Aufgestellt:

Gemeinde Wattendorf  
1. Bgm. Thomas Betz  
VG Steinfeld  
Steinfeld 86  
96187 Stadelhofen  
Fon 09207-981-0  
Fax 09207-981-23

\_\_\_\_\_  
Thomas Betz, 1. Bürgermeister

### Bearbeitet:

Architekturbüro Dietz  
Architekt Georg Dietz  
Architektin Astrid Ott  
Vizekanzler-Reuß-Str. 9  
96260 Weismain  
Fon 09575 1255  
Fax 09575 1244

\_\_\_\_\_  
Georg Dietz, Architekt



*Handwritten signature in blue ink.*

Stand 12.09.2024

## **Inhalt**

<b>1. Allgemeines zur Planung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass der Planung / Vorbemerkung .....	2
1.2 Übersichtslageplan .....	3
1.3 Rechtsgrundlagen.....	4
 <b>2. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
2.1 Flächennutzungsplan (Bestand) .....	6
2.2 Topografie .....	8
2.3 Naturraum.....	8
2.4 Aussagen der Raumordnung .....	9
 <b>3. Planung.....</b>	<b>11</b>
3.1 Plangebiet - Änderung .....	11
3.2 Ziele und Grundzüge .....	12
3.3 Flächenbilanz .....	16
 <b>4. Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft .....</b>	<b>18</b>
 <b>5. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>19</b>
 <b>6. Anlagen.....</b>	<b>21</b>
6.1 Flächenbilanzierung LSG.....	21
6.2 Baudenkmäler .....	22
6.3 Bodendenkmäler.....	23

## **1. Allgemeines zur Planung**

### **1.1 Anlass der Planung / Vorbemerkung**

Für die Gemeinde Wattendorf liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Datum vom 07.12.1995 vor.

Aufgrund des Alters des Flächennutzungsplanes ist eine generelle Aktualisierung mit Anpassung an den Bestand notwendig. Zudem sind Neuausweisungen in kleinem Rahmen im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung angedacht.

Daher plant die Gemeinde Wattendorf die Änderung ihres rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Die Änderung soll pro Ortsteil erfolgen. Die Gemeinde umfasst die folgenden Ortsteile: Wattendorf, Mährenhüll, Bojendorf, Gräfenhäusling, Schneeberg.

**Hier im Folgenden wird der Ortsteil Gräfenhäusling behandelt.**

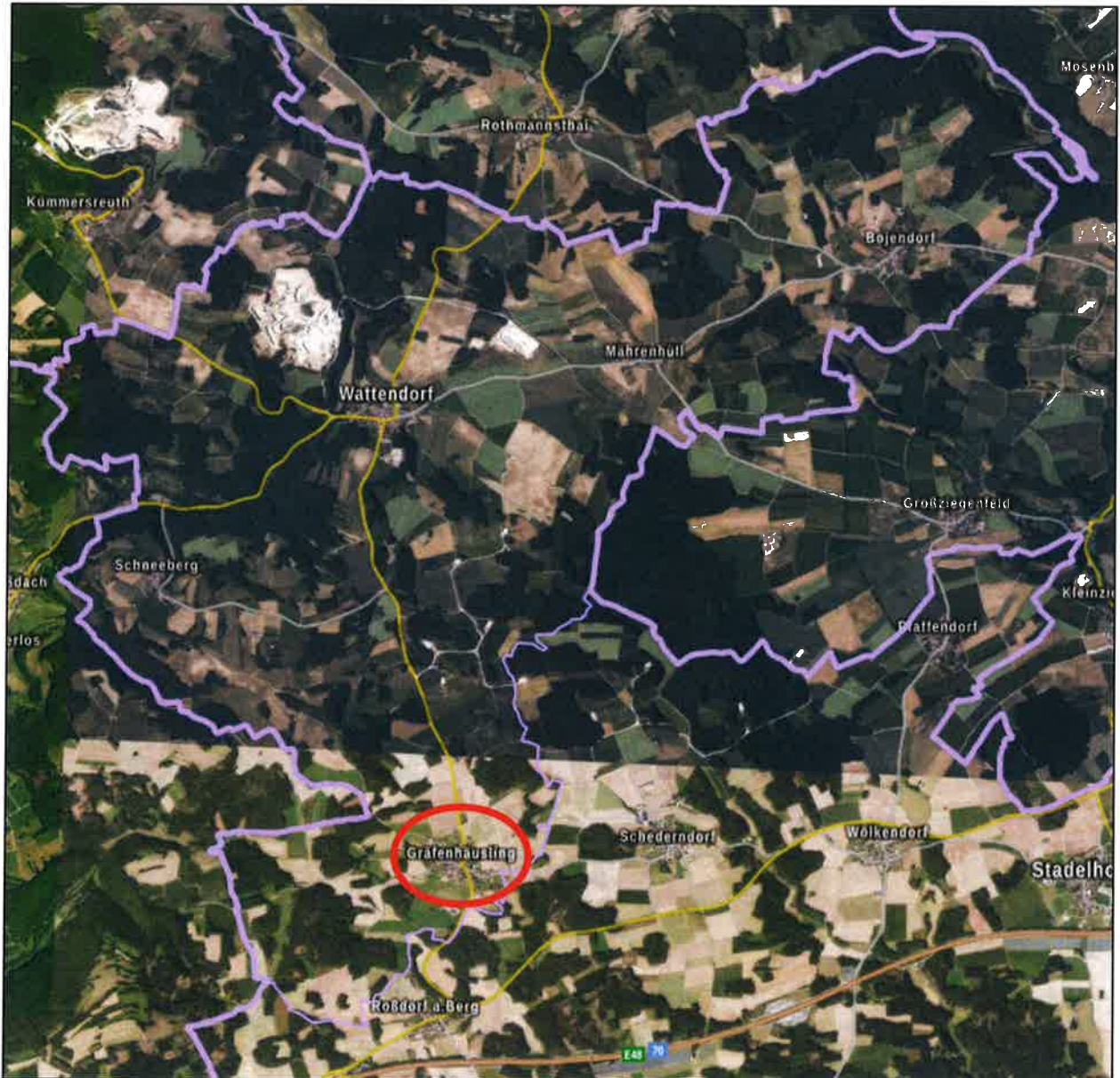
Da zum Teil relativ kleine Flächen von den Änderungen betroffen sind und um die Les- und Erkennbarkeit zu gewährleisten, werden die Änderungen in Absprache mit dem Landratsamt Bamberg im Maßstab 1 : 2.000 planlich abgebildet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wattendorf hat in seiner Sitzung am 10.03.2022 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit der Ausarbeitung des Änderungsverfahrens wurde das Architekturbüro Dietz in Weismain beauftragt.

## 1.2 Übersichtslageplan

Ausschnitt Luftbilder (Quelle Bayernatlas) – Gemeinde Wattendorf / OT Grafenhäusling, o.M.:





*OT Gräfenhäusling, o.M.*



### 1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemeinde Wattendorf – OT Gräfenhäusling“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Bayerische Bauordnung (BayBO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl.

S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landpflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNATSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

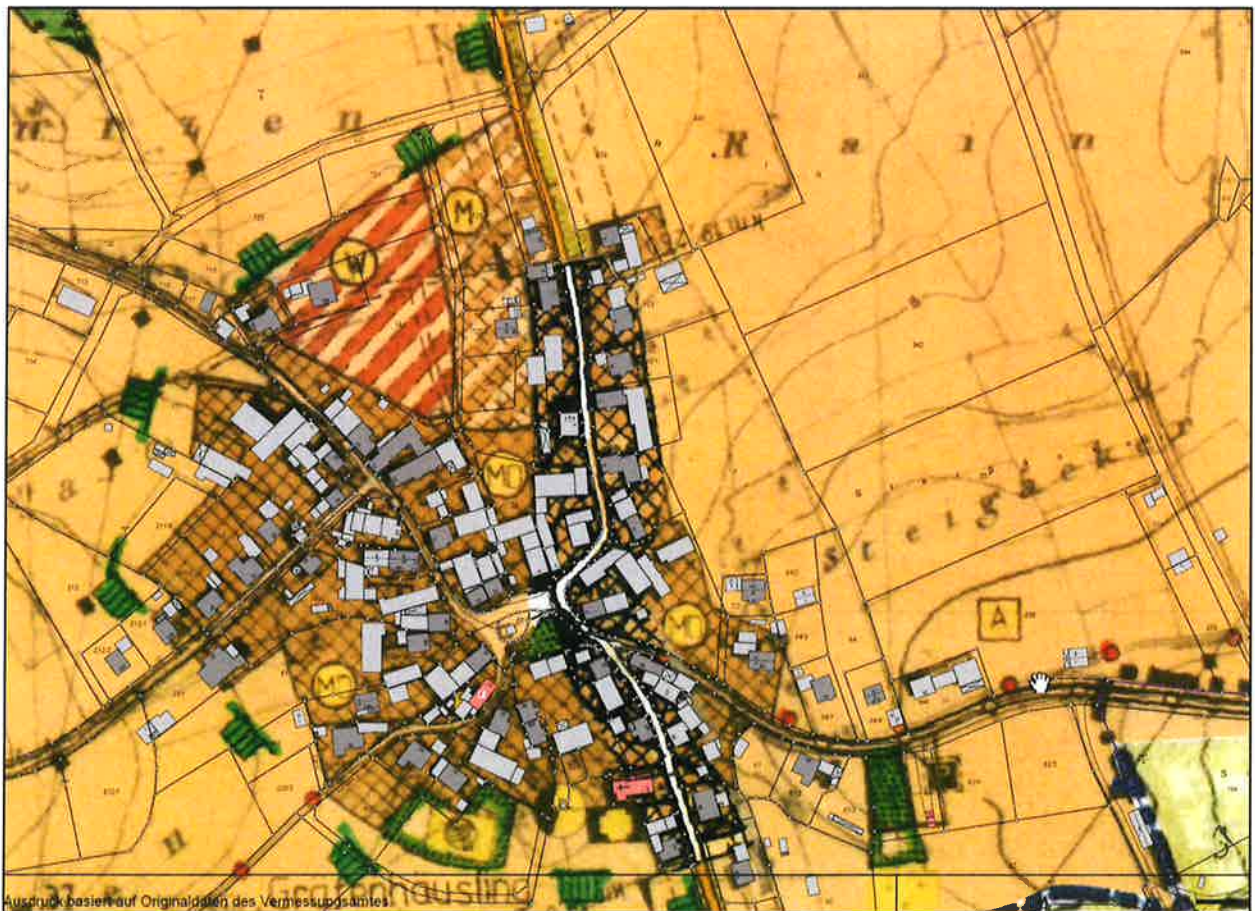
## 2. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes

### 2.1 Flächennutzungsplan (Bestand)

Für die Gemeinde Wattendorf liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (07.12.1995) vor, sowie für den Ortsteil Gräfenhäusling eine Ortsabrundungssatzung im Westen und eine Einbeziehungssatzung im Südwesten.

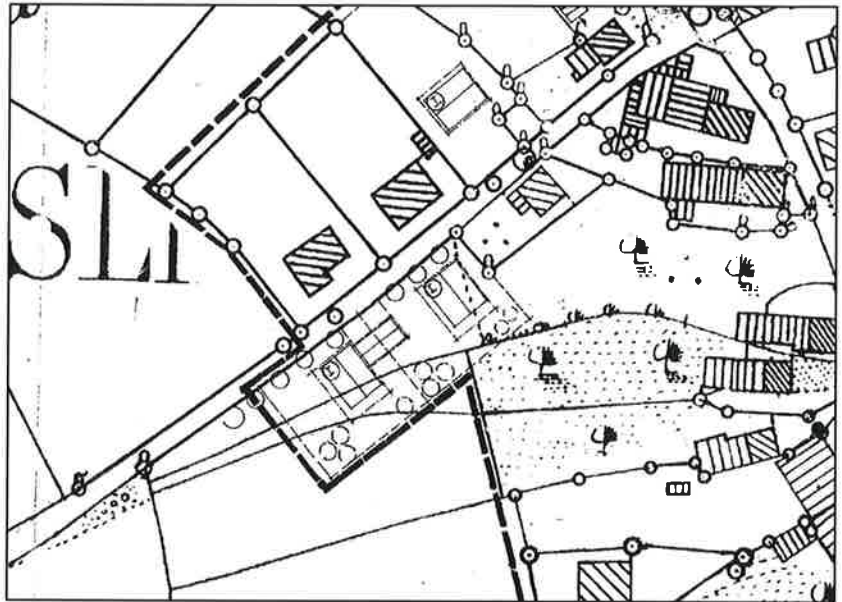
*Ausschnitt FNP Gemeinde Wattendorf, OT Gräfenhäusling*

*(Quelle; homepage der Gemeinde Wattendorf, 16.03.2021), o.M:*





*Ausschnitt Ortsabrundungssatzung OT Gräfenhäusling (19.04.1979), o.M.:*



*Ausschnitt Einbeziehungssatzung OT Gräfenhäusling (21.09.2020), o.M.:*





## 2.2 Topografie

Der Ortsteil Gräfenhäusling liegt auf ca. 510 m üNN.

*Topografische Karte Bayernatlas: Ausschnitt Plangebiet (o.M.)*



## 2.3 Naturraum

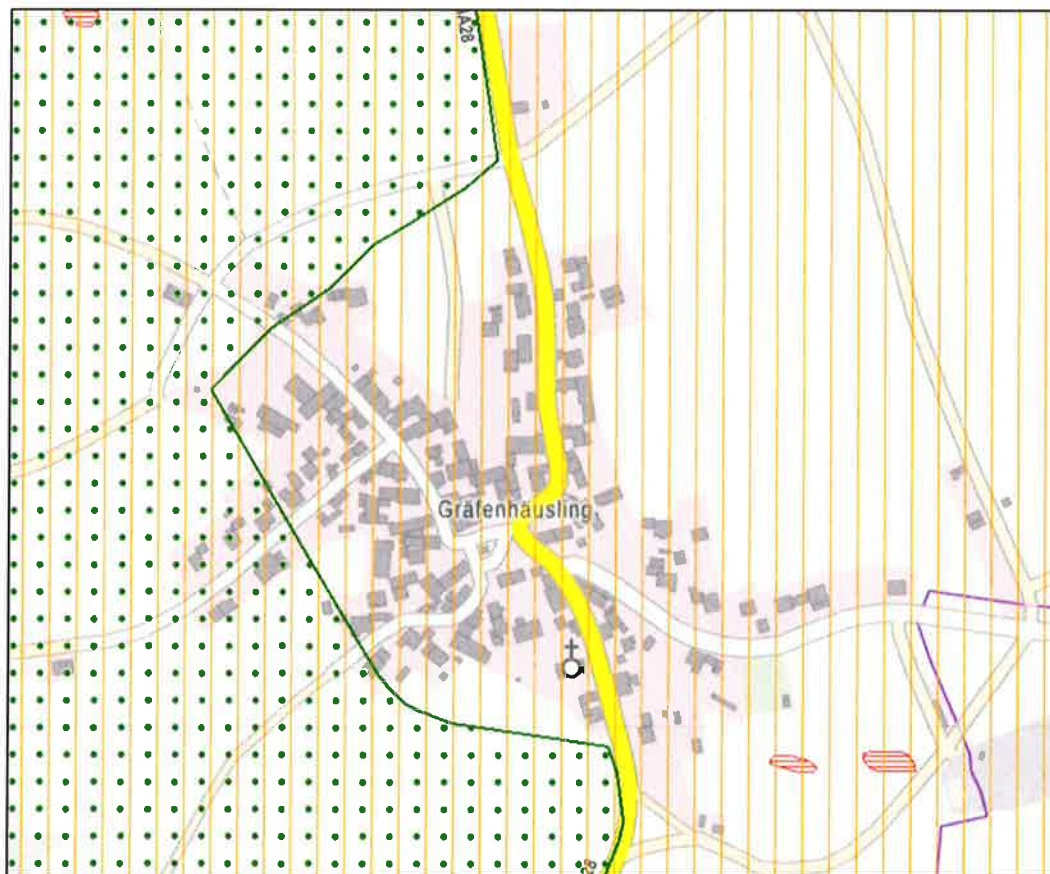
Der Gemeinde Wattendorf mit dem Ortsteil Gräfenhüll liegt im Naturraum „Nördliche Frankenalb“. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst (BAY-14).

Das Landschaftsschutzgebiet (Schutzgebiet des Naturschutzes) „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ mit ID: LSG-00556.01 Nr. OFR-27 umschließt den Ort vom Süden über Westen bis zum Norden. Teile des Ortes bzw. der Bebauung liegen bereits im Landschaftsschutzgebiet.

Südöstlich befinden sich kartierte Biotopflächen, die wie folgt gelistet sind:

Magerrasen mit magerem Altgrasbestand am südlichen Ortsrand von Gräfenhäusling, Biotophaupt Nr. 5932-1282, Magerrasen, basenreich (60 %) und Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (40 %) und Magerrasen mit Gebüsch am südlichen Ortsrand von Gräfenhäusling, Biotophaupt Nr. 5932-1283, Magerrasen, basenreich (70 %) und Mesophiles Gebüsche, naturnah (30 %)

*Naturraum Karte Bayernatlas: Ausschnitt Plangebiet (o.M.)*



## 2.4 Aussagen der Raumordnung

Die Gemeinde Wattendorf gehört zur Region Oberfranken-West.

Im Vorwort des Regionalplanes Oberfranken-West wird auf die landschaftliche Vielfalt und den kulturellen Reichtum, die gute Infrastruktur (Anbindung über die A70 Bayreuth-Bamberg an das überregionale Netz) und die vielseitige und innovative Unternehmensstruktur im Raum hingewiesen. Weiter wird auf die großen Herausforderungen bezüglich der demographischen Entwicklung hingewiesen, die sich vor allem im Norden durch signifikante Bevölkerungsverluste bemerkbar macht.

Hier gilt es die Zukunft zu gestalten und die folgende Generation bezogen auf Wohnraum und Arbeitsstätten im Raum zu halten.

Im Erläuterungsbericht zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird unter anderem die Altersstruktur dargelegt und eine Entwicklungsprognose für die Gemeindeentwicklung formuliert. Voraussetzung für diesen Zuwachs ist als erster Punkt „... eine ausreichende Ausweisung von Wohnbauland, um den Ortsansässigen das Bauen zu ermöglichen ...“ (S. 25, Erläuterungsbericht zum FNP 07.12.1995 genannt).

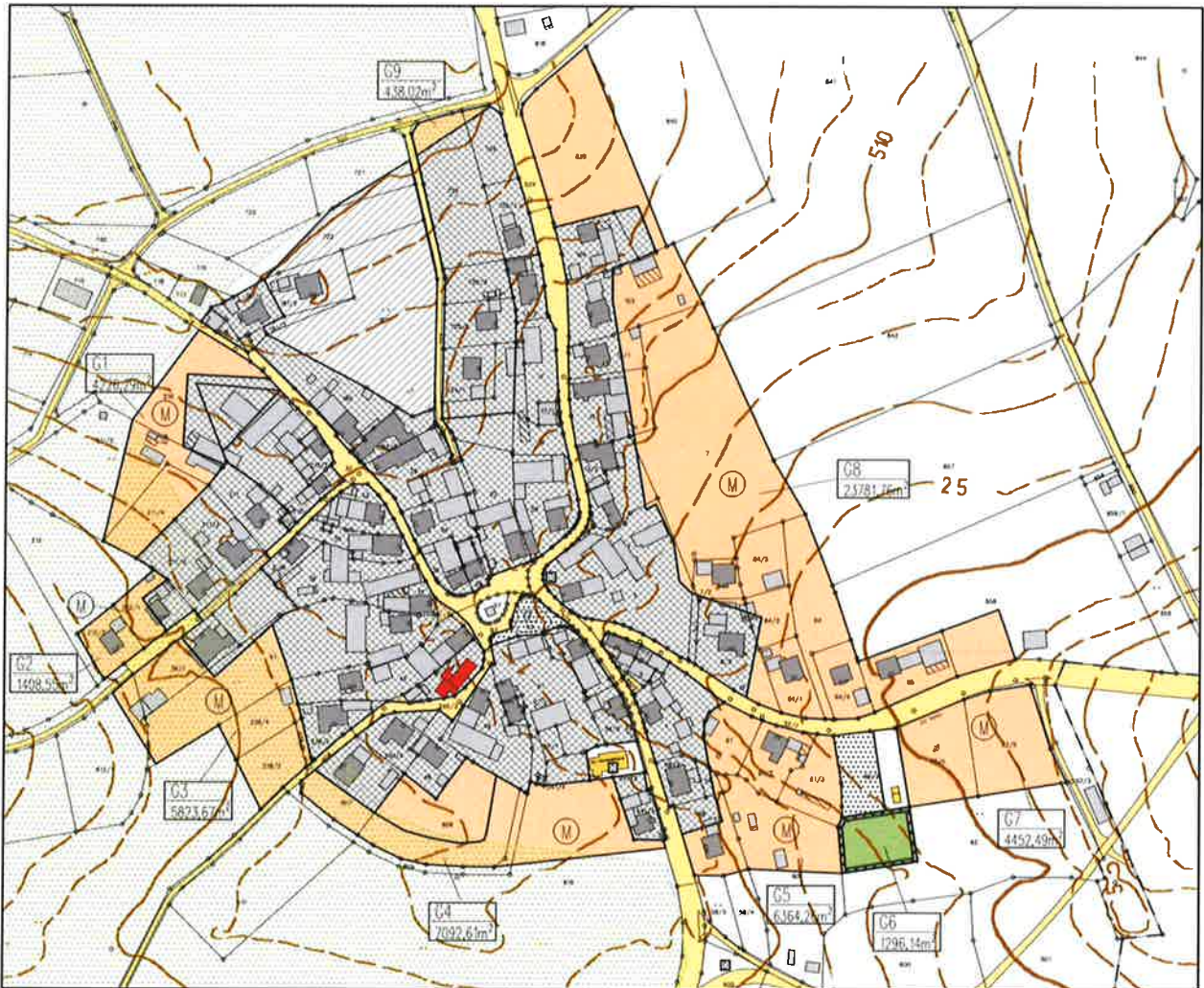


### 3. Planung

#### 3.1 Plangebiet - Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Gräfenhäusling beträgt in Summe ca. 5,49 ha (54.900 m<sup>2</sup>).

*Auszug Änderung FNP – OT Gräfenhäusling, o.M.*



Die Änderung umfasst folgende Teilflächen / Flurstücke, Gemarkung Gräfenhäusling:

G1: ca. 4.230 m<sup>2</sup>

Flurnummer 211/4 und Teilflächen der Flurnummern 210, 211/5

G2: ca. 1.410 m<sup>2</sup>

Flurnummer 212/2 und Teilfläche der Flurnummer 212/1



G3: ca. 5.820 m<sup>2</sup>

Flurnummern 238/4, 238/3, 238/5 und Teilflächen der Flurnummern 39/1, 41, 612/1

G4: ca. 7.090 m<sup>2</sup>

Flurnummer 606 und Teilflächen der Flurnummern 607, 609, 619

G5: ca. 6.360 m<sup>2</sup>

Flurnummern 61, 61/2, 61/3 und Teilflächen der Flurnummern 58, 59, 60

G6: ca. 1.300 m<sup>2</sup>

Teilfläche der Flurnummer 62

G7: ca. 4.450 m<sup>2</sup>

Flurnummer 62/4, 62/5

G8: ca. 23.780 m<sup>2</sup>

Flurnummern 64, 64/1, 64/2, 64/4, 65 und Teilflächen der Flurnummern 5, 7, 7/2, 8/2, 11, 15, 15/1, 64/3, 103, 839, 858

G9: ca. 440 m<sup>2</sup>

Teilflächen der Flurnummern 725, 726

### **3.2 Ziele und Grundzüge**

Die Gemeinde Wattendorf kommt den Anfragen nach Bauland nach. Bedarf ist anhand der Anfragen und einzelner Satzungen nachgewiesen. Der Ortsteil Gräfenhäusling hat sich aufgrund der hohen ländlichen Wohnqualität und der gleichzeitig guten Straßenverkehrsanbindung an die BAB A70 zu einem beliebten Wohnort entwickelt.

Auf eine behutsame Erweiterung des Ortsteiles mit Bauflächen an geeigneten Stellen wird Augenmerk gelegt. Die Größe der Neuausweisungen ist proportional und verhältnismäßig zum Ort angesetzt. Die Neuausweisungen sind vorausschauend für die nächsten ca. 20 Jahre getroffen. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Wattendorf vorausschauend im östlichen Ortsteil die Erweiterung von Bauflächen vorzusehen. Die Flächen werden für die Zukunft

vorgehalten, um wiederkehrenden Einzelsatzungen / Einzelvorhaben vorzubeugen und eine gesicherte Erschließung aufzubauen. Neue Erweiterungsflächen ergeben sich in der Ausweisungsfläche G8 mit einer Größe von ca. 2,55 ha. Die Anpassung an den Bestand sowie die Übernahme der bestehenden Planung (Satzung) umfasste eine Fläche von ca. 2,90 ha.

Die Neuausweisungen sind flächenmäßig vertretbar. Es wird darauf geachtet, dass der Charakter des Ortes sichtbar bleibt. Bei der Auswahl der Bauflächen wird auf die vorhandene Landschaftsstruktur, die Topografie und auf Gebiete des Naturschutzes Rücksicht genommen. Die Flächen östlich des Dorfgebietes bieten sich für eine bauliche Erweiterung an.

Im westlichen Teil des Ortes, an den die Landschaftsschutzgebiete angrenzen, wird lediglich der Bestand eingepflegt bzw. die Flächen an diesen angepasst. Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen.

#### **Immissionsschutz:**

Die Flächen werden entsprechend ihrem Gebietscharakter ausgewiesen. Die Flächen in den Ortsteilen sind ländlich und dörflich geprägt. Es existieren noch landwirtschaftliche Betriebe in Voll- und Teilzeit. Landwirtschaftliche Anwesen, Höfe mit Nebengebäuden werden gemischt genutzt (Gewerbe). Der Gebietscharakter gibt keine reinen Wohnbauflächen her. Daher erfolgt die Ausweisung entsprechend als gemischte Bauflächen.

#### **Naturschutz:**

Die Gemeinde Wattendorf wird den Antrag auf Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet Veldensteiner Forst stellen. Als Ersatz werden aus dem Gemeindegebiet Wattendorf Flächen an anderer Stelle in das Schutzgebiet aufgenommen, so dass die Flächenbilanz bei +/- 0 liegt.

Zu diesem Vorgehen sind Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

Die Pläne mit der Darstellung der Flächen, die dem LSG entnommen werden, sowie die Darstellung der „Ersatzflächen LSG Veldensteiner Forst“ liegen als Anlage bei. Der Flächenausgleich erfolgt quantitativ. Der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet (mit Ersatz an anderer Stelle) wird von der Gemeinde Wattendorf gestellt.

### **Bedarfsbegründung in der Bauleitplanung:**

Begründung zum Bedarf der neu dargestellten „Gemischten Bauflächen“ für alle Ortsteile:

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Gemeinde Wattendorf bzgl. konkreten Bauvorhaben mit Abrundungs- und Einzelsatzungen weitergeholfen. Die Gemeinde kann keine einzige Baufläche anbieten.

Die Gemeinde führt ein Flächenmanagement, in dem klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Leerstände, Wohngebäude mit Leerstandsrisiko usw. in regelmäßigen Abständen kartiert werden. Auf diese Weise kann zum Vermitteln von Leerständen und Nachverdichtungen innerorts beigetragen werden. Da sich die Flächen in privatem Eigentum befinden, beschränkt es sich auf ein Mitwirken und Vermitteln seitens der Gemeinde. Im Zuge der ILE (Integrierte Ländliche Entwicklung) soll u.a. das Bewusstsein für Nachverdichtung, innerörtliche Entwicklung und Altbausanierung geschaffen werden. Der Einbezug der Bürger soll mittels Workshops, Arbeitskreisen auf freiwilliger Basis erfolgen.

Die Gemeinde packt die Leerstandsproblematik an. Da es private Fläche sind, ist sie auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen. Ein Verkauf stellt gerade bei Landwirten oft ein steuerliches Problem dar.

Innerörtliche Bauflächen werden in der Regel für die eigenen Kinder aufgehoben. Es sind hinterliegende Flächen mit einer Hofzufahrt. Die Hofstelle und Nebengebäude werden gemeinsam genutzt. Eine Trennung solcher Grundstücke / Baurechte einer Hofstelle ist daher nicht oder schwierig umsetzbar.

Der Bebauungsplan „Truhendinger Weg“ im Ort Wattendorf wurde nicht voll umgesetzt, die Erschließung hat ca. zur Hälfte stattgefunden. Es sind zwei Baulücken vorhanden. Diese sind nicht in Gemeindehand und so nicht für Bauwerber verfügbar.

Auf sinnlose Flächenversiegelung wird geachtet. Bei den wenigen Neubauten wurde eine minimale überbaubare Fläche festgesetzt und auf die nachhaltigen ökologischen Aspekte hingewiesen.

Dass ein Bedarf an Bauflächen vorhanden ist, erfährt die Gemeindeverwaltung durch die immer wieder kehrenden Nachfragen. Diese kommen von Familien aus der eigenen Gemeinde und dem Umkreis. Gesucht wird das Leben auf dem Dorf, das heißt ein Haus mit Nebengebäude, ggf. mit Tierhaltung, Kleingewerbe o.ä. im typisch dörflichen Charakter und vorhandener Dorfgemeinschaft. Der Wunsch nach schnellverfügbarer Wohn-/ Baufläche im Dorf ist vor allem bei jungen Familien vorhanden.

Die Gemeinde plant Neuausweisungen für das gesamte Gemeindegebiet in sehr überschaubarem Maß.

Für den Ortsteil Wattendorf sind die Ausweisungen fast ausschließlich Bestandsanpassungen. Im Ortsteil Mährenhüll sind Neuausweisung in überschaubarer Größe (ca. 0,54 ha) angegliederte Flächen für Ortsabrundungen. Der Ortsteil Bojendorf umfasst in Summe ca. 1,58 ha an Neuausweisungen. Diese Ausweisungen dienen zum großen Teil den ansässigen Familien / Höfen zur Erweiterung (Hinterlieger). Für den Ortsteil Schneeberg sind die Ausweisungen durchwegs Bestandsanpassungen an vorhandene Satzungen und bestehende Gebäude und Abrundungen.

Da die Bauflächen in den vier oben genannten Ortsteilen fast ausschließlich für die ortsansässigen Familien bzw. deren Kinder vorbehalten sind, plant die Gemeinde die Ausweisung öffentlicher Bauflächen in Gräfenhäusling. Aufgrund der ländlichen Lage, jedoch mit kurzer verkehrstechnischer Anbindung an die BAB70 ist der Ortsteil ein attraktiver Wohnstandort.

Für den Ortsteil Gräfenhäusling sind es ca. 2,55 ha Neuausweisung. Dieser Flächenvorhalt soll dazu dienen, dass der Ort mit gemeindlichen Bauflächen sukzessive und mit Bedacht entwickelt werden kann. Die Gemeinde strebt die behutsame und bedachte Entwicklung an um den Dorfcharakter zu erhalten. Übergemeindlich ist die Begradigung der Kreisstraße geplant. Das eröffnet die Chance, den Dorfplatz zu gestalten - weg von der reinen Straßenverkehrsfläche zur Aufenthaltsstätte. Als Ausgleich für evtl. weichende Wohnfläche (Umnutzung als Gemeinschaftsfläche / gemeinschaftliche Nutzung) wird ein Teil der Neuausweisung G8 vorgehalten. Eine entsprechende Innenentwicklung bei Umlegung der Kreisstraße wird bedacht.

In Summe sind die Neuausweisungen in den Ortsteilen in absolut vertretbarem Maße und begründbar. Wie dargestellt ist der Großteil der Flächen Bestandsanpassung und Abrundung. Das Innenentwicklungspotential wurde abgeschöpft. Gebäudeleerstände, wenn vorhanden, sind nicht verfügbar. Das Flächensparziel wurde beachtet. Bedarf ist nachweislich vorhanden. Auf eine behutsame verträgliche Entwicklung wird geachtet.

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Wattendorf sind insgesamt relativ stabil.

Einwohnerzahlen Gemeinde Wattendorf				
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
<b>Bojendorf</b>	136	131	128	128
<b>Gräfenhäusling</b>	191	192	195	199
<b>Mährenhüll</b>	76	74	77	77
<b>Schneeberg</b>	67	62	61	57
<b>Wattendorf</b>	174	173	175	181

Quelle: Auszug Einwohnerzahlen Gemeinde Wattendorf



Die Entwicklung der Gemeinde Wattendorf mit ihren Ortsteilen und die plausible Darstellung des Bedarfs an Bauflächen darf nicht ausschließlich von der Bevölkerungsentwicklung (Zahlen der letzten Jahre) abhängig sein. Gerade im ländlichen Raum mit einer überschaubaren Zahl von Haushalten sind solche Darstellungen nicht unbedingt repräsentativ und können höchstens als Anhaltspunkt dienen. Die jüngere Generation verlässt in vielen Fällen die Gemeinde aufgrund von fehlendem Wohnraum oder verfügbaren Bauflächen.

Die ausgewiesenen gemischten Bauflächen dienen dazu, die nächste Generation in wachsendem Maß vor Ort zu halten und in vernünftiger Relation zur Größe des Ortsteils Neubürger zu gewinnen.

### **3.3 Flächenbilanz**

Ausweisung G1 als gemischte Baufläche:

- Abrundung bzw. Anpassung an Flurnummern / Bestand: ca. 0,42 ha
- Erweiterungsfläche / Neuausweisung: ----

Ausweisung G2 als gemischte Baufläche:

- Anpassung an Flurnummern / Bestand: ca. 0,14 ha
- Erweiterungsfläche / Neuausweisung: ---

Ausweisung G3 als gemischte Baufläche:

- Abrundung bzw. Anpassung an Flurnummern / bestehende Satzung: ca. 0,17 ha
- Erweiterungsfläche / Neuausweisung: ca. 0,41 ha

Ausweisung G4 als gemischte Baufläche:

- Abrundung bzw. Anpassung an Flurnummern: ---
- Erweiterungsfläche / Neuausweisung: ca. 0,51 ha
- Umwandlung Bolzplatz: ca. 0,2

Ausweisung G5 als gemischte Baufläche:

- Anpassung an Flurnummern / Bestand: ca. 0,64
- Erweiterungsfläche / Neuausweisung: ca. ---

## Ausweisung G6 als Grünfläche:

- Anpassung an Flurnummern / Bestand (Ausgleichfläche): ca. 0,13
- Erweiterungsfläche / Neuausweisung: ca. ---

## Ausweisung G7 als gemischte Baufläche:

- Anpassung an bestehende Satzung / Planung: ca. 0,45
- Erweiterungsfläche / Neuausweisung: ca. ---

## Ausweisung G8 als gemischte Baufläche:

- Anpassung an Flurnummern / Bestand: ca. 0,75 ha
- Erweiterungsfläche / Neuausweisung: ca. 1,63 ha

## Ausweisung G9 als gemischte Baufläche:

- Anpassung an Flurnummern / Bestand: ca. 0,04 ha
- Erweiterungsfläche / Neuausweisung: ca. ---

Nutzung im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>			
Anpassung besteh. Planung/Bestand: 2,61 ha		0,0 ha	- 2,61 ha
Anpassung besteh. Planung/Ausgleich: 0,13 ha		0,0 ha	- 0,13 ha
Neuausweisung: 2,55 ha		0,0 ha	- 2,55 ha
Umwandlung Bolzplatz-Baufläche: 0,20 ha		0,0 ha	- 0,20 ha
<b>Änderung FNP</b>			
M – Gemischte Baufläche	0,0 ha	5,36 ha	+ 5,36 ha
Ausgleichsfläche - Naturschutz	0,0 ha	0,13 ha	+ 0,13 ha
<b>Summe</b>	<b>5,49 ha</b>	<b>5,49 ha</b>	

Die Anpassung an den Bestand sowie die Übernahme der bestehenden Planung (Satzung) umfasste eine Fläche von ca. 2,94 ha. Die Fläche für Neuausweisungen beträgt ca. 2,55 ha.

#### **4. Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft**

Die Änderung sieht die Ausweisung als Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen vor.

Die Flächen grenzen an vorhandene dörfliche Bebauung an. Lage und Topografie sind für die Nutzung geeignet.

Die Hauptschließung erfolgt über bestehende Straßen und Flurwege. Die geplanten Grundstücke sind auf kurzem Weg und ohne weiteren Aufwand und bauliche Maßnahmen erschlossen.

Die (Neu-)Ausweisungen sind aufgrund folgender Kriterien schlüssig:

- Abrundung des Dorfgebietes
- Bestandsanpassung
- Neuausweisungen an geeigneter Stelle
- Anpassung / Einfügen an die Topografie und Gebiete des Naturschutzes
- Bedarf

„Sich-Einfügen“ bedeutet, dass ein Plangebiet einen sich aus der näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen in Bezug auf Lage und Anordnung, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise einhält.

Unter Berücksichtigung und Prüfung der Einfügekriterien fügen sich die Änderungen in das Orts- und Landschaftsbild ein.

## 5. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

### Allgemeiner Hinweis Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Durch die Bewirtschaftung von angrenzenden Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher Praxis können Emissionen (Geruch, Staub, Lärm), auch in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden, auf vorgesehene Wohnbebauung einwirken.

### Hinweis Autobahndirektion Nordbayern

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

### Hinweis Landesamt für Denkmalpflege

Die Bodendenkmäler, die auf Teilflächen der Ausweisungen W4, W2 und B10 liegen, werden nachrichtlich übernommen:

D-4-5932-0136 – „Siedlung der Linearbandkeramik“

D-4-5932-0123 – „Gräberfeld des frühen Mittelalters“

D-4-5933-0109 – „Grabhügel mit Funden der Bronzezeit“

Liste der Bodendenkmäler in der Gemeinde Wattendorf:

Im Ortsteil Wattendorf, auf der Teilfläche W4 (FStNr. 592, 595, 596, 662, 663, 664, Gmkg. Wattendorf) befindet sich das Bodendenkmal:

**D-4-5932-0136 - „Siedlung der Linearbandkeramik.“** (FStNr. 60, 588, 590, 591, 592, 593, 595, 596, 1759, 1760, 1761, Gmkg. Wattendorf)

Im Ortsteil Wattendorf, in unmittelbarer Umgebung der Teilfläche W2 (FStNr. 1132/8, Gmkg. Wattendorf), befindet sich das Bodendenkmal:

**D-4-5932-0123 - „Gräberfeld des frühen Mittelalters.“** (FStNr. 68/11, 942, 1133, Gmkg. Wattendorf)

Im Ortsteil Bojendorf, in unmittelbarer Umgebung der Teilfläche B10 (FStNr. 183, 1603, 36, 182, 186, 187, 187/1, 1600, 1602, Gmkg. Bojendorf) befindet sich das Bodendenkmal:

**D-4-5933-0109 - „Grabhügel mit Funden der Bronzezeit.“** (FStNr. 1600, 1601, 1602, 1605, Gmkg. Bojendorf)

Auf die besonderen Schutzbestimmungen wird hingewiesen (§5 Abs. 4-5 BauGB).

Die o.g. Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.



Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege der die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### Hinweis Telekom Deutschland GmbH

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### Hinweis Staatliches Bauamt

Anpflanzungen und Einfriedungen außerorts entlang der Staatsstraße dürfen nur in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen, wobei grundsätzlich die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) einzuhalten sind (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. mit Art. 29 BayStrWG).

Die Verkehrserschließung ist ausschließlich rückwärtig über das bestehende Ortsstraßennetz vorzunehmen. Einer unmittelbaren Zufahrt zur Staatsstraße 2210 wird außerorts nicht zugestimmt.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht beeinträchtigt werden (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Lärmschutz: Die für die Berechnung erforderlichen Daten über die jeweilige Straßenlängsneigung und den Straßenbelag sind in der Örtlichkeit zu erheben. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV)

#### Hinweis FWO Fernwasserversorgung Kronach

Die Anlagen der FWO sind durch Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert. Die Außengrenzen des Schutzstreifens (3m beidseitig von Rohrachse) werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Auf dem Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.

## 6. Anlagen

### 6.1 Flächenbilanzierung LSG

Bilanzierung der aus dem Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ entnommenen Flächen und der geplanten / vorgesehenen Ersatz- Ausgleichsflächen

*Flächenbilanzierung mit detaillierter Aufstellung in Tabellen und Plänen Siehe EXTRA HEFTUNG in Anlage*

### 3. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wattendorf



#### -Flächenbilanzierung-

Anlage 6.1 zur Begründung

**Bilanzierung der aus dem Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" entnommenen Flächen und der geplanten / vorgesehenen Ersatz- Ausgleichsflächen.**

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde Wattendorf bzw. Ortsteile der Gemeinde sind vom Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" umgeben. Oft grenzen bebaute Ortslagen direkt an oder liegen bereits im Schutzgebiet. Das ist dem Umstand geschuldet, daß manche Ortslagen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten haben und vom Schutzgebiet "umschlossen" sind.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wattendorf, bedingt durch Bestandsanpassungen und Abrundungen, befinden sich Teilbereiche von geplanten Bauflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst".

In April 2024 wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde das Thema "Ausgleich von Flächenentnahmen aus dem Landschaftsschutzgebiet" besprochen und abgeklärt.

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde einen entsprechenden Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet stellen.

#### Bilanzierung:

Bauflächen im Naturschutzgebiet:	
-laut S. 2 Tabelle, Anlage 1-	27.961,80 m <sup>2</sup>
Ersatzflächen für das Naturschutzgebiet:	
-laut Tabelle, Anlage 2-	28.043,16 m <sup>2</sup>
<b>=&gt; Mehreinlage:</b>	<b>+ 81,36 m<sup>2</sup></b>

#### Inhaltsverzeichnis:

- Tabelle der "Bauflächen im Naturschutzgebiet", S. 1 u. 2, vom 12.09.2024, Anlage 1
- Pläne mit Flächendarstellung, Blatt 1 + 2 + 3 + 4, vom 12.09.2024
- Tabelle "Ersatzflächen LSG", vom 12.09.2024, Anlage 2
- Pläne "Ersatzflächen", Blatt 1.1 bis 1.5, 2, 3, vom 12.09.2024

## 6.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler Gemeinde Wattendorf (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

### Baudenkmäler

- D-4-71-209-9** **Bojendorf 3.** Wohnstallbau, Obergeschoss Fachwerk, Verschieferung mit Silbermalerei, Satteldach, frühes 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-71-209-6** **Brunnenleite.** Bildstock, korinthische Säule mit Pflanzenornamenten, vierseitiger Aufsatz mit Reliefdarstellungen in Rundbogennischen, Steinkreuz, bez. 1724, wohl von Johann Georg Burckhart.  
**nachqualifiziert**
- D-4-71-209-11** **Brunnsteig; Haseneck.** Bildstock, Sandstein, toskanische Säule, vierseitiger Aufsatz mit leeren Bildfeldern, 17./18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-71-209-13** **Gräfenhäusling 8.** Kreuzigungsgruppe, Sandstein, neubarock, um 1890.  
**nachqualifiziert**
- D-4-71-209-12** **Gräfenhäusling 41.** Kath. Filialkirche St. Christopherus, massiver Saalbau mit Walmdach, Chor eingezogen, Fassadenturm, Turmobergeschoss oktogon, welsche Haube, neubarock, 1921-22 von Otto Schulz; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-4-71-209-3** **Hauptstraße 21.** Landgast- und Bauernhaus, Obergeschoss Fachwerk, verputzt, Satteldach giebelständig, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-4-71-209-4** **Hauptstraße 22.** Bauernhaus, eingeschossiger Massivbau mit Frackdach, um 1800; Austragshaus, um 1800..  
**nachqualifiziert**
- D-4-71-209-5** **Kirchberg 11.** Kath. Pfarrkirche St. Barbara, Saalkirche mit Satteldach, eingezogener Chor, Sakristeianbau, Chorturm mit Spitzhelm, 15. Jh., 1829, 1896 und 1948 verändert; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-4-71-209-7** **Kr BA 28.** Bildstock, sog. Eiserne Hand, Sandstein, Vierkantschaft, Aufsatz mit leeren Bildnischen und Blechbekrönung, bez. 1894.  
**nachqualifiziert**
- D-4-71-209-17** **Lücken.** Tabernakelbildstock, Sandstein, neuklassizistisch, bez. 1901.  
**nachqualifiziert**

## 6.3 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler Gemeinde Wattendorf (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

### Bodendenkmäler

- D-4-5932-0117** Höhle mit bronzezeitlichen, vermutlich hallstattzeitlichen und mittelalterlichen Funden sowie Siedlung der Michelsberger Kultur und der Bronzezeit.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0118** Höhle mit Funden des Neolithikums, der Bronzezeit und des Mittelalters sowie Siedlung des Neolithikums.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0121** Bestattungsplatz mit Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0122** Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung oder des frühen Mittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0123** Gräberfeld des frühen Mittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0125** Siedlung der Linearbandkeramik, der Schnurkeramik, der frühen Bronzezeit und der Späthallstatt-/Frühlatènezeit.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0126** Siedlung des Neolithikums und der Hallstatt- sowie der Frühlatènezeit.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0130** Siedlung der Linearbandkeramik und der Urnenfelderzeit.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0133** Bestattungsplatz mit Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0134** Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0135** Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-4-5932-0136** Siedlung der Linearbandkeramik.  
**nachqualifiziert**



- |                      |                                                                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-4-5932-0137</b> | Siedlung des Neolithikums und vermutlich metallzeitliche Siedlung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                |
| <b>D-4-5932-0138</b> | Siedlung der Vorgeschichte, des Neolithikums und der Latènezeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                  |
| <b>D-4-5932-0144</b> | Abri mit Siedlung des Neolithikums.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                               |
| <b>D-4-5932-0145</b> | Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung des Neolithikums.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                  |
| <b>D-4-5932-0147</b> | Siedlung der Hallstattzeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                       |
| <b>D-4-5932-0148</b> | Mittelalterliche Wüstung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                         |
| <b>D-4-5932-0178</b> | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                               |
| <b>D-4-5932-0195</b> | Siedlung des Neolithikums.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                        |
| <b>D-4-5932-0226</b> | Freilandstation des Mesolithikums.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                |
| <b>D-4-5932-0227</b> | Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                         |
| <b>D-4-5932-0228</b> | Siedlung des Altneolithikums.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                     |
| <b>D-4-5932-0241</b> | Siedlung der Linearbandkeramik.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                   |
| <b>D-4-5932-0242</b> | Freilandstation des Mesolithikums<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                 |
| <b>D-4-5932-0268</b> | Archäologische Befunde im Bereich der im Kern spätmittelalterlichen Kath. Pfarrkirche St. Barbara von Wattendorf mit ehemals ummauertem Kirchhof.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-4-5933-0108</b> | Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                        |
| <b>D-4-5933-0109</b> | Grabhügel mit Funden der Bronzezeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                              |
| <b>D-4-5933-0110</b> | Grabhügel mit Funden der Hallstattzeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                           |
| <b>D-4-5933-0111</b> | Grabhügel mit Funden der späten Hallstattzeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                    |
| <b>D-4-6032-0164</b> | Siedlung des Neolithikums.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                        |