

## Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

### Vorentwurf

### Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein .....	4
1.1	Anlass der Planaufstellung .....	4
1.2	Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung .....	4
1.3	Inhalt und Rechtswirkung des Flächennutzungsplanes .....	7
2.	Grundlagen, Verfahren, Beteiligte .....	8
2.1	Planerische Ausgangssituation .....	8
2.2	Umweltbericht .....	8
2.3	Verlauf des Flächennutzungsplanverfahrens .....	9
2.4	Am FNP Verfahren Beteiligte .....	11
2.4.1	Öffentlichkeit .....	11
2.4.2	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....	11
3.	Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet .....	13
3.1	Lage .....	13
3.2	Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km <sup>2</sup> .....	14
3.3	Geschichtliche Entwicklung .....	15
3.3.1	Gemeindeteil Wartmannsroth .....	15
4.	Natur und Landschaft .....	18
4.1	Naturräumliche Zuordnung .....	18
4.2	Landschaftsbild .....	18
4.3	Geologie .....	19
4.4	Klima .....	20
4.5	Gewässer .....	20
4.5.1	Fließgewässer .....	20
4.5.2	Stillgewässer .....	23
4.5.3	Quellen .....	23
4.5.4	Feuchtgebiete .....	23
4.5.5	Überschwemmungsgebiete .....	24
4.5.6	Trinkwasserschutzgebiete .....	24
4.5.7	Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung .....	26
4.5.8	Grundwasser .....	27
4.6	Bodenordnung .....	27
4.6.1	Bodennutzung .....	27
4.6.2	Verfahren der ländlichen Entwicklung .....	28
4.6.3	Nutzbare Ablagerungen, Gewinnung von Bodenschätzen .....	29
4.6.4	Energiegewinnung .....	29
4.6.5	Naturschutz und Landschaftspflege .....	31
4.7	Landschaftsplan .....	32
4.8	Schutzgebiete .....	32
4.9	Biotopkartierung .....	37
4.10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	37
5.	Landes- und Regionalplanung .....	37
5.1	Lage im Raum .....	37
5.2	Entwicklung des ländlichen Raumes .....	38
5.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	38
5.2.2	Regionalplan .....	41
6.	Bevölkerung .....	54
6.1	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wartmannsroth .....	54
6.2	Lebensunterhalt .....	56
6.3	Erwerbsstrukturen .....	57
6.4	Landwirtschaft .....	58
7.	Planungsziel der Bevölkerungsentwicklung .....	58
8.	Wirtschaft .....	59
8.1	Land- und Forstwirtschaft .....	59
8.2	Produzierendes Gewerbe .....	60
8.3	Wirtschaftssektor Handel und Dienstleistungen .....	61
9.	Technische Infrastruktur .....	62
9.1	Verkehr .....	62
9.2	Straßenverkehrszählung .....	65
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	67

9.4	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....	67
9.5	Wasserwirtschaftliche Grundsätze .....	68
9.6	Altablagerungen / Deponien .....	68
9.7	Abfallbeseitigung, Wertstoffsammlung und Kompostierung .....	69
9.8	Erdaushubdeponien .....	69
9.9	Energieversorgung .....	69
9.10	Gasleitung .....	70
9.11	Nachrichtenwesen .....	71
9.12	Kabelverlegung .....	71
9.13	Richtfunktrassen .....	71
10.	Soziale Infrastruktur .....	71
10.1	Gemeindeverwaltung .....	71
10.2	Kirchen und religiöse Gemeinschaften .....	71
10.3	Friedhöfe .....	72
10.4	Schulen .....	72
10.5	Kindergärten .....	72
10.6	Jugendbetreuung / Jugendzentrum .....	72
10.7	Feuerwehr .....	73
10.8	Spielplätze .....	73
10.9	Medizinische Versorgung .....	73
10.10	Vereinswesen .....	73
10.11	Sportanlagen .....	74
10.12	Erholung / Tourismus .....	74
11.	Immissionen .....	75
11.1	Verkehrslärm .....	75
11.2	Gewerbeimmissionen .....	75
11.3	Landwirtschaftliche Immissionen .....	76
11.4	Sonstige Immissionen .....	76
12.	Denkmal und Ensembleschutz .....	77
12.1	Begriffsbestimmung .....	77
12.2	Bodendenkmäler .....	79
12.3	Baudenkmäler .....	81
13.	Städtebauliche Entwicklung .....	86
13.1	Gebäude und Wohnungsbestand, Bautätigkeit .....	86
13.2	Bauflächenbedarf / Nachweis .....	86
13.3	Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung .....	92
13.4	Bestandsabgleich .....	93
13.5	Im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen ohne bisherige bauliche Nutzung .....	102
13.6	Vorgaben durch die Raumordnung und Landesplanung .....	102
14.	Änderungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes .....	103
14.1	Erläuterung zu den einzelnen Änderungspunkten .....	109
15.	Zusammenstellung der freien Bauflächen .....	149
15.1	Zusammenfassung .....	151
15.2	Gegenüberstellung ausgewiesener Flächen und Flächenbedarf .....	152
16.	Ausgleichsmaßnahmen .....	154
17.	Genehmigung .....	154

Anlage 1 Umweltbericht

Anlage 2 Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Landschaftsplanes

## 1. Allgemein

### 1.1 Anlass der Planaufstellung

Überarbeitung des FNP

Der Gemeinderat Wartmannsroth hat am 31.07.2014 beschlossen, den vorhandenen Flächennutzungsplan im Rahmen einer Fortschreibung zu aktualisieren. Damit sollen der Flächennutzungsplan an die Grundlage der digitalen Katasterkarte angepasst und die daraus entstandenen Abweichungen zur bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans angeglichen werden. Ebenso sollen neue planerische Belange und Konzepte berücksichtigt und in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Um ausreichend Handlungsspielraum für die zukünftige Entwicklung der einzelnen Gemeindeteile zu schaffen und eine bedarfsorientierte Neuausrichtung der Gemeinde Wartmannsroth zu ermöglichen ist eine Umstrukturierung und Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Außerdem werden die Planungsinhalte von zwischenzeitlich erfolgten Flächennutzungsplanänderungen und weiteren Planungs- und Entwicklungskonzepten in die Darstellungen des Flächennutzungsplans integriert. In anderen Bereichen entspricht die tatsächliche Nutzung nicht den im ursprünglichen Flächennutzungsplan vorgesehenen Planungsabsichten. Hier muss der Flächennutzungsplan an die zwischenzeitlich entstandene Bestandssituation angepasst werden. Ein weiterer Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Aktualisierung der innerhalb des Planungsgebietes bestehenden Leitungstrassen und Schutzgebiete. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist gleichzeitig die Fortschreibung des Landschaftsplanes, in Anpassung an den geänderten Flächennutzungsplan und die geänderten Vorgaben und Anforderungen an einen Landschaftsplan, vorgesehen.

Zielaussagen  
bis zum Jahr 2036

Der Flächennutzungsplan formuliert die künftigen Ziele und Handlungsfelder der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wartmannsroth mit allen Ortsteilen für einen Zeitraum von mindestens 15 bis 20 Jahren. Dies bedeutet einen Planungshorizont bis etwa zum Jahr 2042. Im Planwerk wird die Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet im Hinblick auf die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen und den daraus vorausschbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dargestellt.

### 1.2 Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Allgemein  
Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung aller Grund- und Flurstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Vorbereitende  
Bauleitplanung

Vorbereitet wird die bauliche Entwicklung durch den Flächennutzungsplan. Rechtsverbindliche Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung enthalten dagegen erst Bebauungspläne oder sonstige planerische Satzungen, die im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aufgaben der Bauleitplanung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist. Für Dritte ergibt sich daraus jedoch kein Anspruch auf planerische Initiativen der Gemeinde. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und mit den Bauleitplänen benachbarter Gemeinden abzustimmen.

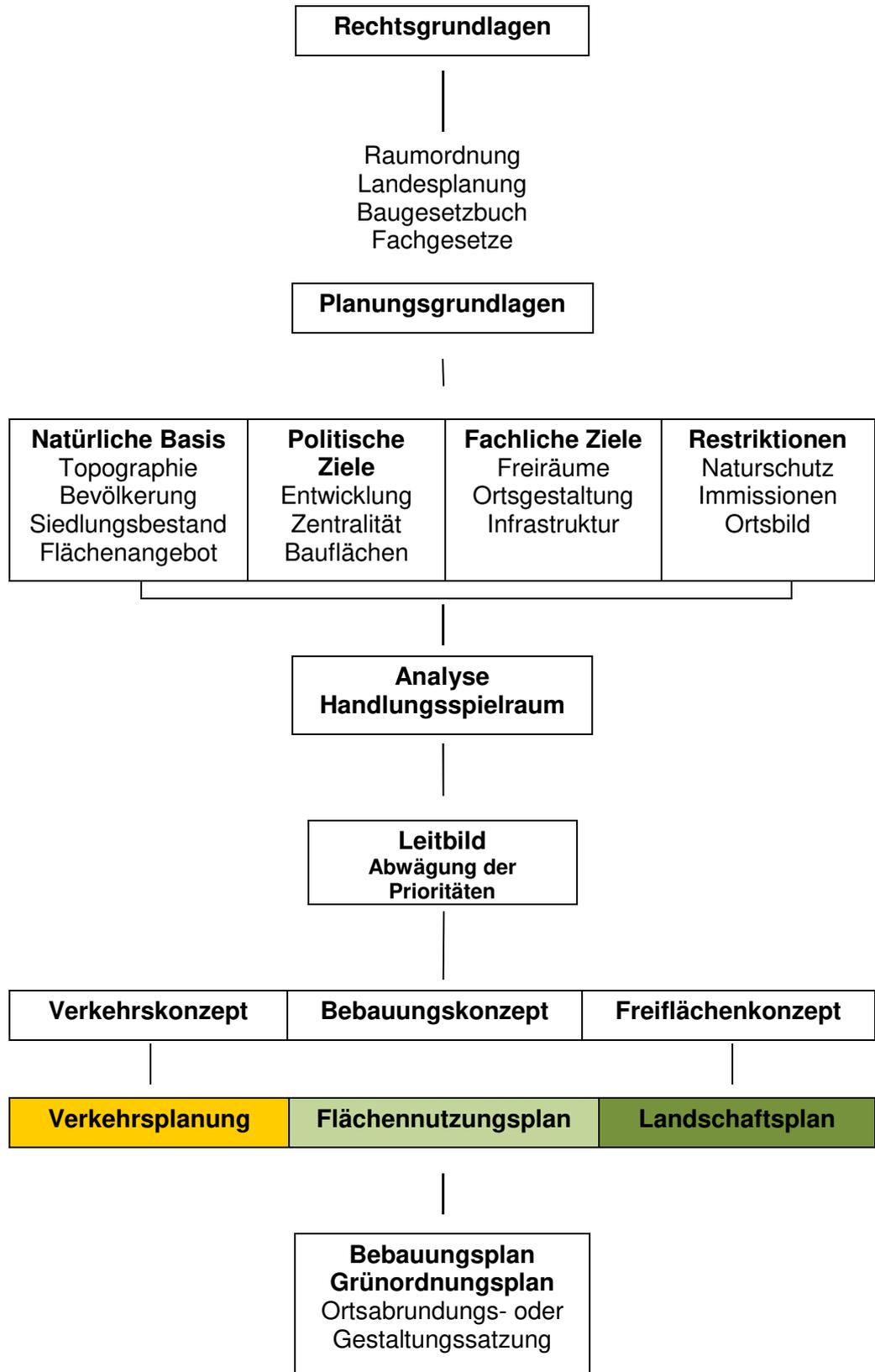
Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Gemeinde Wartmannsroth mit allen Ortsteilen,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes,
- die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften,
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und des Verkehrs,
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft,
- die Belange des Post- und Fernmeldewesens,
- die Versorgung mit Trinkwasser und Energie,
- die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 3 und § 4 BauGB). Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot).

Gliederung  
der Rechtsgrundlagen  
zur Bauleitplanung

## Grundlagen der Bauleitplanung



Quelle: Darstellung Technische Akademie Esslinge bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [1]

### 1.3 Inhalt und Rechtswirkung des Flächennutzungsplanes

Aufgaben des  
Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan dazu, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen zu ordnen. In ihm ist für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den bestehenden und voraussehbaren Bedürfnissen und Erfordernissen darzustellen.

Inhalte des  
Flächennutzungsplanes

Insbesondere können dargestellt werden:

- Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung
- Flächen für den Gemeinbedarf (z. B. Kirchen, Schulen, Verwaltung, etc.)
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grünflächen, Parks, Dauerkleingärten, Sportanlagen und Friedhöfe
- Flächen für die Wasserwirtschaft sowie fließende und stehende Gewässer
- Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen
- Flächen für die Landwirtschaft, Wald usw.

Neben den kommunalen Entwicklungszielen soll der Flächennutzungsplan auch Planungen darstellen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt wurden, wie z. B.:

- Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Verkehrsstrassen
- Bodendenkmäler usw.

Nachrichtlich werden im Flächennutzungsplan alle vorhandenen und geplanten Hauptversorgungsleitungen außerhalb der Ortschaft aufgenommen.

Rechtswirkung des  
Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten Behörden und öffentlichen Planungsträger. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan im Allgemeinen keine unmittelbaren Rechtswirkungen; er ist deshalb auch rechtlich nicht anfechtbar.

Der Flächennutzungsplan ist auf die voraussichtlichen Bedürfnisse von etwa 10 - 15 Jahren abgestellt; seine zeitliche Wirksamkeit ist aber nicht begrenzt.

Durch die eindeutig ländlich geprägten Strukturen der Gemeinde Wartmannsroth ist nicht von einer häufigen Änderung oder Umorientierung der gemeindlichen Entwicklungsziele oder der Strukturen der einzelnen Ortsteile auszugehen, sodass für die Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes ein Wirksamkeitshorizont von 15 bis 20 Jahren angenommen werden kann. Demgemäß werden die Prognosen, auf denen die Entwicklungsziele der Gemeinde Wartmannsroth aufbauen, ebenfalls auf einen Zeithorizont von 15 bis 20 Jahre ausgelegt.

Beim Vorliegen neuer Gesichtspunkte, die eine Änderung der dargestellten Nutzung begründen, kann der Flächennutzungsplan jederzeit geändert werden. Er kann bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch im Parallelverfahren auf die aktuellen Planungsziele ausgerichtet werden.

## 2. Grundlagen, Verfahren, Beteiligte

### 2.1 Planerische Ausgangssituation

Bisherige  
Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Wartmannsroth verfügt über einen verbindlichen Flächennutzungsplan vom **xx.xx.20xx** zuletzt geändert am **xx.xx.20xx** welcher vom Landratsamt Bad Kissingen am **xx.xx.20xx** genehmigt wurde.

Inzwischen wurden zwei Flächennutzungsplanänderungen für die Gemeinde Wartmannsroth durchgeführt bzw. in das Verfahren eingebracht.

Diese Änderungen beinhalten vorrangig die Ausweisung von Sondergebietsflächen für die Errichtung von Freifeldphotovoltaikanlagen.

Inhalte  
der Gesamtüberarbeitung

Bedingt durch die Entwicklung der Gemeinde Wartmannsroth in den letzten Jahren, sowie vor dem Hintergrund der von der Gemeinde angestrebten Überarbeitung und Neugestaltung der kommunalen Entwicklungsziele ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Neben der Anpassung an die zwischenzeitlich entstandenen baulichen Strukturen und der Anpassung an die von der Gemeinde angestrebte Neuordnung der baulichen Entwicklung ist unter anderem auch die Integrierung des Gewässerentwicklungskonzeptes der Gemeinde Wartmannsroth ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes. Ebenfalls wurden alle bisher durchgeführten Flächennutzungsplanänderungen zeichnerisch in die Fortschreibung übernommen.

### 2.2 Umweltbericht

Aufstellung  
Umweltbericht

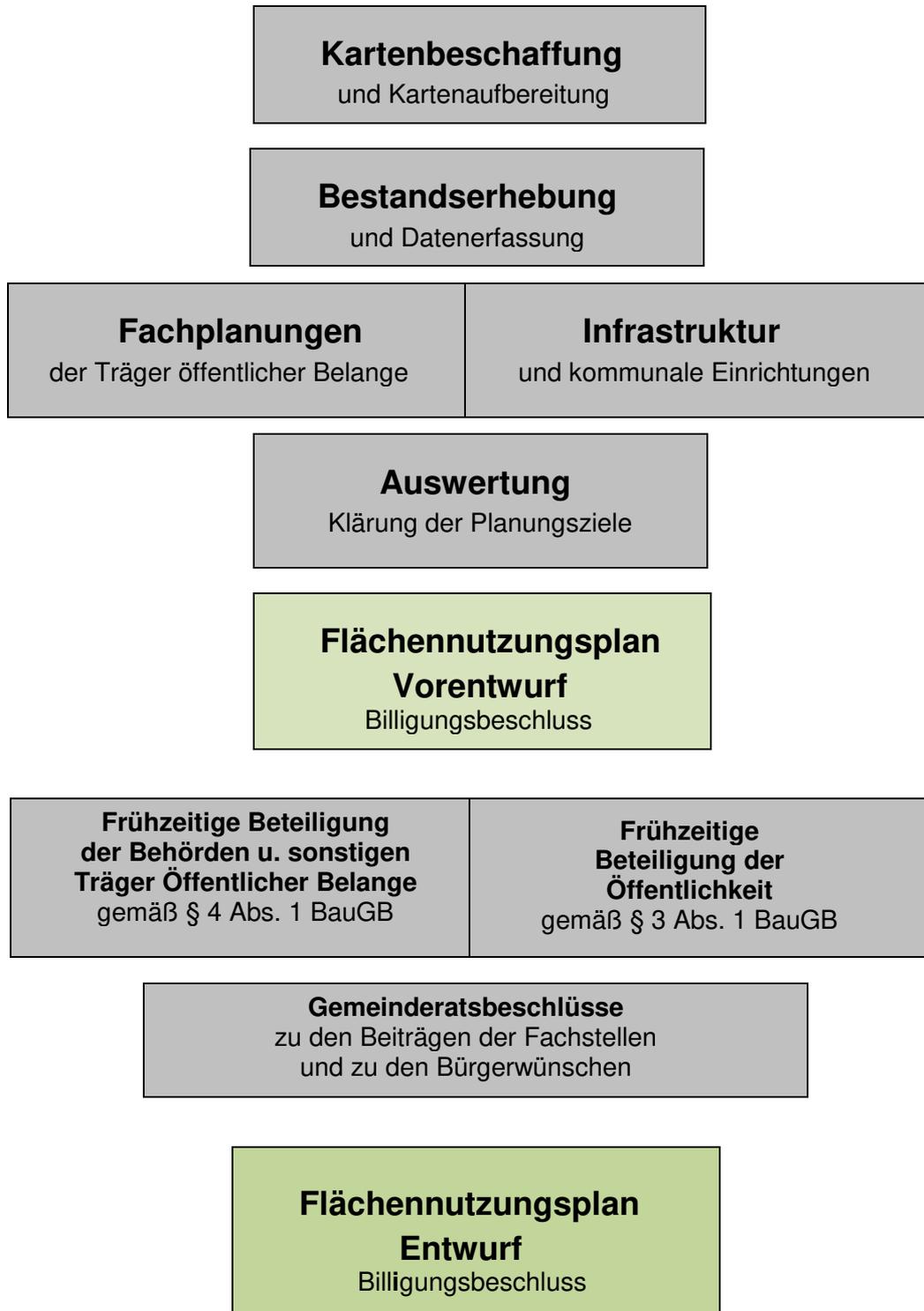
Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wartmannsroth wird ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt.

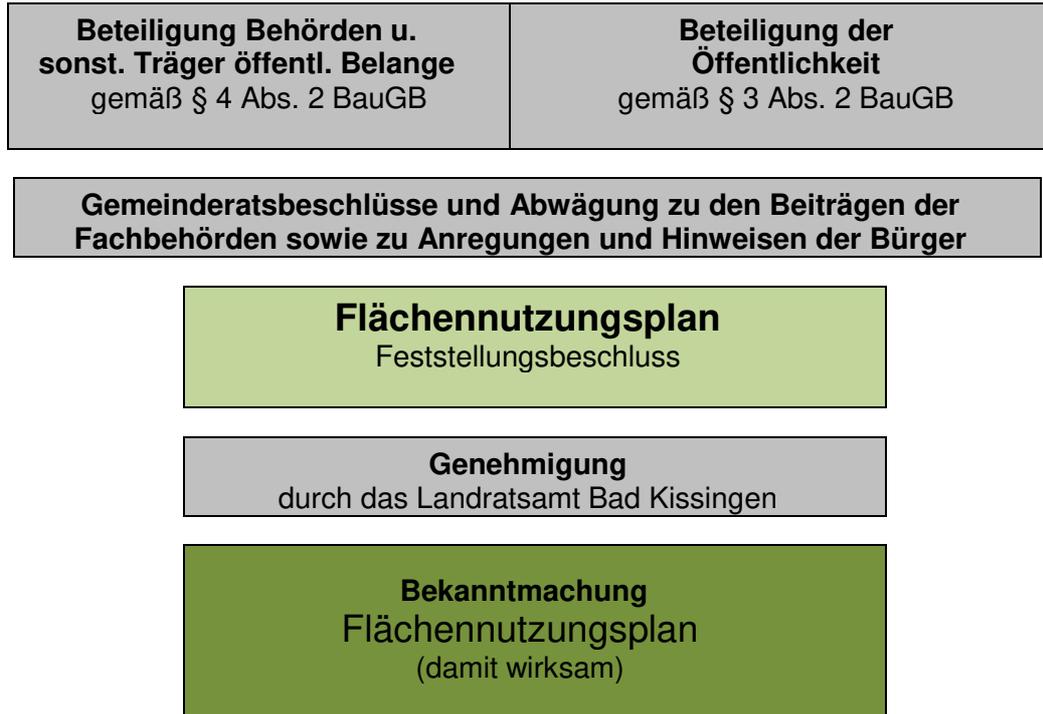
Dieser ist als Anlage 1 Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

## 2.3 Verlauf des Flächennutzungsplanverfahrens

Vorgegebener  
Verfahrensablauf  
gemäß BauGB

# VERFAHRENSABLAUF





Quelle: Darstellung Technische Akademie Esslinge bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [2]

Verfahrensnachweis

Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	vom	31.07.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom	xx.xx.20xx
Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	xx.xx.20xx xx.xx.20xx
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	xx.xx.20xx xx.xx.20xx
Beschluss über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange, sowie der Anregungen und Hinweise im Rahmen der Bürgerbeteiligung	vom	xx.xx.20xx
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	vom	xx.xx.20xx
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	vom	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	xx.xx.20xx xx.xx.20xx
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	vom	xx.xx.20xx
Feststellungsbeschluss	vom	xx.xx.20xx
Genehmigung durch das Landratsamt Bad Kissingen	vom	
Bekanntmachung der Genehmigung	vom	

## 2.4 Am FNP Verfahren Beteiligte

### 2.4.1 Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowohl frühzeitig am Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als auch nochmals zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### 2.4.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB:

Behörden	Regierung von Unterfranken -als höhere Landesplanungsbehörde- Peterplatz 9 97070 Würzburg	Regionaler Planungsverband Main-Rhön [3] Obere Marktstraße 6 97688 Bad Kissingen
	Landratsamt Bad Kissingen Obere Marktstraße 6 97688 Bad Kissingen	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen Kurhausstraße 26 97688 Bad Kissingen
	Staatliches Bauamt Schweinfurt Mainberger Straße 14 97422 Schweinfurt	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Dr. Georg-Heim-Straße 26 97688 Bad Kissingen
	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen Im Luitpoldpark 1 97688 Bad Kissingen	Amt für Ländliche Entwicklung Zellerstraße 40 97082 Würzburg
	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4 80539 München	Herr Kreisbrandrat Metz Obere Marktstraße 6 97688 Bad Kissingen
	Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- Ludwigstraße 20 95444 Bayreuth	Kreisjugendring Klosterweg 13 97688 Bad Kissingen/Hausen
	Staatl. Schulamt Klosterweg 13 97688 Bad Kissingen/Hausen	
Sonstige Träger öffentlicher Belange	Bayernwerk Netz GmbH Industriestraße 6 97727 Fuchsstadt	PLEdoc Postfach 12 02 55 45312 Essen
		Deutsche Telekom AG Schürerstraße 9a 97080 Würzburg

Industrie- und Handelskammer  
Würzburg-Schweinfurt  
Mainaustraße 33  
97082 Würzburg

Handwerkskammer  
für Unterfranken  
Rennweger Ring 3  
97070 Würzburg

DB Services Immobilien GmbH  
Immobilienbüro Nürnberg  
Clearingstelle  
Sandstraße 38-40  
90443 Nürnberg

Bayerischer Bauernverband  
Hammelburger Straße 26  
97723 Oberthulba

Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Ludwigstraße 20  
97769 Bad Brückenau

Landesbund für Vogelschutz  
i. Bayern e.V.  
Geschäftsstelle Veitshöchheim  
Marc Sitkewitz  
Mainlande 8  
97209 Veitshöchheim

ÖPNV Landratsamt Bad Kissingen  
Obere Marktstraße 6  
97688 Bad Kissingen

Stadt Hammelburg  
Am Marktplatz 1  
97762 Hammelburg

Gemeinde Gräfendorf  
Hauptstraße 7  
97782 Gräfendorf

Markt Oberthulba  
Kirchgasse 16  
97723 Oberthulba

Markt Burgsinn  
Burgweg 1  
97775 Burgsinn

Markt Zeitlofs  
Baumallee 12  
97799 Zeitlofs

Pfarreiengemeinschaft  
Am Sturmberg  
Diebacher Str. 1  
97762 Diebach

E-Plus Mobilfunk GmbH & Co.KG  
Valentin-Linthof-Str. 8  
81829 München

Telefónica O<sub>2</sub> Germany GmbH &  
Co.OHG  
Georg Brauchle Ring 23-25  
80992 München

Vodafone D2 GmbH  
Am Seestern 1  
40547 Düsseldorf

### 3. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

#### 3.1 Lage

Nachbargemeinden

Die Gemeinde Wartmannsroth grenzt im Süden und Südosten an die Stadt Hammelburg an. In westlicher Richtung liegt die Gemarkung der Gemeinde Gräfendorf vor. Westlich ist ein geringfügiger Grenzbereich mit dem Markt Burgsinn gegeben. Der nördliche Randbereich der Gemeinde Wartmannsroth wird primär durch Forstbereiche und gemeindefreie Bereichen gebildet. Durch die hier vorliegenden Strukturen und Grenzverläufe ist jedoch auch eine Nachbarschaft mit Gemarkungsbereichen des Marktes Zeitlofs gegeben. Im östlichen und nordöstlichen Bereich grenzt die Gemeinde Wartmannsroth an den Markt Oberthulba an. Die Teilbereiche „Neumühle“ der Gemarkung Wartmannsroth liegen als Exklaven in der Gemarkung der Stadt Hammelburg und sind räumlich von der Gemarkung Wartmannsroth abgetrennt.

Die Grenze zu den Gemarkungen Gräfendorf und Burgsinn bilden gleichzeitig die Grenze zwischen dem Landkreis Bad Kissingen und dem Landkreis Main-Spessart westlich von Wartmannsroth.

Eckdaten der Gemeinde

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 5.347 ha und weist innerhalb der Gemarkung Höhenunterschiede von ca. 160 m bei einem Höhengniveau von 270 m ü NN bis 430 m ü NN auf. Die Einwohnerzahl der Gemeinde beläuft sich auf 2115 Einwohner (Stand 31.12.2019).

Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahrzehnten

Die einzelnen Gemeindeteile von Wartmannsroth haben sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund ihrer unterschiedlichen Lagen und Strukturen unterschiedlich entwickelt. Allgemein ist in den letzten Jahrzehnten eine Zunahme der Wohnbaustrukturen in allen Gemeindeteilen zu verzeichnen. Der Umfang der Zunahme der wohnbaulichen Entwicklung ist jedoch in unterschiedlichen Maßstäben, abhängig von den jeweiligen Siedlungs- und Ortsstrukturen, gegeben. Während in den meisten Gemeindeteilen eine stetige Weiterentwicklung der Wohnsiedlungsstrukturen zu verzeichnen ist, stagniert eine entsprechende Entwicklung insbesondere im Gemeindeteil Neuwirtshaus. Trotz der guten Verkehrsanbindung ist vor dem Hintergrund der im Ort bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Emissionsschwerpunkte der Gemeindeteil für eine Wohnbebauung als weniger attraktiv zu bezeichnen.

In den Gemeindeteilen Heiligkreuz und Heckmühle ist aufgrund der abgechiedenen Lage bzw. wegen der nur eingeschränkt vorhandenen Infrastrukturen ebenfalls eine geringe wohnbauliche Entwicklung gegeben.

Gleichzeitig ist in allen Gemeindeteilen eine Tendenz zu beobachten, wonach die Anzahl der aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Altortsstrukturen rückläufig ist. Dies ist einerseits durch Betriebsaufgaben kleinerer Betriebe bedingt. Ebenso ist aber auch festzustellen, dass in nahezu allen Ortsteilen eine Verlagerung der landwirtschaftlichen Produktionsstätten an den Ortsrandbereich bzw. in den Außenbereich zu verzeichnen ist. Hierdurch ist eine strukturelle Veränderung der innerörtlichen Nutzungsgegeben-

heiten entstanden.

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Wartmannsroth wurde durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Gemeindeteil Schwärzelbach dahingehend weiterentwickelt, dass vorwiegend örtliche und regionale Betriebe aus den Ortsstrukturen heraus umgesiedelt werden konnten. Hierdurch werden diesen Betrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Gleichzeitig entstehen hierdurch zusätzliche Räume und Entwicklungsmöglichkeiten in den Altortstrukturen.

### 3.2 Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km<sup>2</sup>

Bevölkerungsdichte

Einwohner pro km <sup>2</sup>				
Datum	Wartmannsroth	Unterfranken	Bayern	Deutschland
2005	4,21	158	177	231
2019	3,96	154	186	233
Entwicklung in %	- 6,3	- 2,6	+ 4,8	+0,9

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [3]

Bewertung

Im Vergleich zur Bevölkerungsdichte des Regierungsbezirkes Unterfranken weist die Gemeinde Wartmannsroth, bedingt durch ihre Lage in einem eindeutig ländlichen Raum und in Verbindung mit der im Verhältnis sehr großen Gemarkung, eine extrem geringe Bevölkerungsdichte auf. Im Bewertungszeitraum ist gleichzeitig ein überdurchschnittlicher Rückgang der Bevölkerungsdichte zu verzeichnen.

Der Rückgang der Bevölkerungsdichte und damit auch der Bevölkerungszahlen ist teilweise dadurch zu begründen, dass die Umsetzung und Erschließung teilweise bereits rechtskräftiger Bebauungspläne zurückhaltend erfolgte und daher örtliche Bauwerber die keine Baugrundstücke erwerben konnten, verstärkt in andere Kommunen mit einem entsprechenden Wohnbauflächenangebot, abgewandert sind. Ein Ausgleich dieser Abwanderung durch Zuwanderung konnte nicht erreicht werden. Dieser Abwanderungstrennt innerhalb des Bewertungszeitraumes ist aus den Darstellungen der „Statistik kommunal 2018“ eindeutig abzulesen. Hierdurch wird der allgemeine Trend der demographisch rückläufigen Entwicklung der Gemeinde verstärkt. Ein weiterer Grund für die Abwanderung stellt die im Vergleich nur unzureichende Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit sozialen Einrichtungen dar. Durch die erforderlichen größeren Fahrtstrecken und der daraus resultierende Zeitaufwand für Einkäufe und sonstige Erledigungen wird die Attraktivität der Gemeinde Wartmannsroth zusätzlich eingeschränkt.

Gemäß den allgemeinen Bevölkerungsprognosen des Demographie-Spiegels

für die Gemeinde Wartmannsroth wird bis zum Jahr 2031 von einem Bevölkerungsrückgang von mehr als 10 % ausgegangen. Bei einem derartigen Rückgang der Bevölkerung ist die Sicherstellung der öffentlichen Dienstleistungen durch die Gemeinde sowie die Aufrechterhaltung der örtlichen Infrastruktur in der Gemeinde Wartmannsroth stark gefährdet. Daher sind geeignete Maßnahmen erforderlich, die die vorliegende Tendenz des Bevölkerungsrückganges verlangsamen, um somit die Sicherstellung der örtlichen Strukturen aufrechtzuerhalten.

### 3.3 Geschichtliche Entwicklung

#### 3.3.1 Gemeindeteil Wartmannsroth

Ortsteil Wartmannsroth Der Name Wartmannsroth ist ein Rodungsname. Er besteht aus der Personenbezeichnung „Wartmann“ und dem mittelhochdeutschen Wort „Rode“. Frühere Schreibweisen des Ortes aus diversen historischen Karten und Urkunden:

1165 Wartmandesrot  
 1167 Waltmanesroth  
 1372 Wartmansrode  
 1527 Wartmannsrod  
 1656 Warttmannsroth  
 1820 Wartmannsroth

Wartmannsroth war ab 1810 Teil des Großherzogtums Frankfurt und wurde auf dem Wiener Kongress 1815 Österreich zugesprochen.

Seit dem Münchner Vertrag von 1816 gehört der Ort zu Bayern.

Ortsteil Heiligkreuz Erstmals am 7. Januar 777 erwähnt als das Königsgut Hammelburg, zu dem auch das Gebiet des heutigen Ortsteils Heiligkreuz gehörte, als Schenkung an das Kloster Fulda ging.

Ab dem Jahr 1814 gehörte Heiligkreuz zum Königreich Bayern.

Im Rahmen der Gemeindegebietsreform wurde Heiligkreuz am 1. Juli 1972 ein Ortsteil von Wartmannsroth.

Ortsteil Heckmühle Heckmühle ("die Hecken und Mühlen") wurde 1320 erstmals erwähnt als Thüningenscher Lehenbesitz von Fulda.

Seither gehört Heckmühle zum Ort Völkersleier.

Ortsteil Neuwirtshaus Die Gründung des Ortes geht auf den Schwärzelbacher Bürger Stophel Bohlig zurück, der an der nahe Schwärzelbach gelegenen Verbindungsstraße zwischen Hammelburg und Fulda ein Haus mit Wirtschaftsbetrieb um 1719 errichtete.

Im Jahr 1764 entstand mit dem kleinen fuldischen Jagdschlösschen (nach 1803 nur noch Forsthaus) das erste Anwesen neben Bohligs Gaststätte.

Im Jahr 1832 umfasste die Siedlung neun Anwesen mit 13 Familien und 71 Einwohnern.

- Ortsteil Schwärzelbach
- Das Gebiet, in dem sich Schwärzelbach befindet, wurde am 7. Januar 777 von Karl dem Großen als Schenkung an das Kloster Fulda übergeben, in dessen Besitz es bis 1816 blieb. Die Gründung von Schwärzelbach erfolgte vermutlich durch die Ansiedlung von Sachsen z. Z. Karls d. Großen.
- Hammelburg und damit auch Schwärzelbach gingen im Jahr 1816 an Bayern über.
- Ortsteil Völkersleier
- Der Ort entstand in der Karolingerzeit.
- Völkersleier wurde 1141 als "Volkersleuer" erstmals bei der Klostergründung in Thulba urkundlich erwähnt, wonach Völkersleier durch Schenkung an Fulda kam.
- 1803 wurde Völkersleier von Bayern in Besitz genommen.
- 1820 gehörte Völkersleier nebst Mittelmühle zum Gericht Zeitlofs. Zu dieser Zeit besteht Völkersleier aus: 65 Wohnhäuser, 73 Familien, 505 Seelen.
- Die katholische St. Sebastian-Kirche des Ortes entstand im Jahr 1906. Der Bau der heutigen evangelischen Kirche des Ortes wiederum wurde im Jahr 1920 vollendet.
- In Völkersleier gab es seit dem 17./18. Jahrhundert eine jüdische Gemeinde. 1699 hatte Völkersleier 59 jüdische Einwohner.
- Im 19. Jahrhundert wanderten viele Juden aus Völkersleier in die Vereinigten Staaten aus.
- An Einrichtungen besaß die jüdische Gemeinde eine Synagoge, eine Schule mit Lehrerwohnung und ein rituelles Bad (Mikwe).
- 1933 wohnten noch 33 jüdische Bürger in Völkersleier.
- Diese wurden durch die zunehmenden Repressalien durch den Nationalsozialismus vertrieben und ermordet, sodass nach 1942 keine Juden mehr dort lebten.
- Ortsteil Dittlofsroda
- Die erste bekannte Erwähnung von Dittlofsroda stammt etwa aus dem Jahr 900 in Bezug auf Abgaben an das Kloster Fulda. Der Ursprung des Ortsnamens bezieht sich auf eine von einem Dietlof durchgeführte Rodung.
- Im Jahre 1622 strebte der Würzburger Domherr Samuel von Thüngen eine Gleichstellung der katholischen Ortseinwohner mit den Protestanten an.
- Aus den Jahren 1807 und 1808 ist die Anstellung eines katholischen Lehrers bekannt. Im Jahr 1813 entstand die Schule des Ortes.
- Eine jüdische Gemeinde existierte in Dittlofsroda seit dem 18. Jahrhundert. 1833 hatte der Ort 80 jüdische Einwohner, 1910 waren es noch 25. An Einrichtungen hatte die jüdische Gemeinde in Dittlofsroda eine Synagoge (erbaut 1795), eine jüdische Religionsschule und ein rituelles Bad (Mikwe).
- 1933 wohnten hier noch 14 jüdische Bürger die größtenteils deportiert und ermordet wurden.

Ortsteil Waizenbach	<p>Im Jahr 777 kam die Siedlung im Bereich Waizenbach in den Besitz des Klosters Fulda.</p> <p>Das Schloss Waizenbach wurde im Jahr 1570 von Dietz von Thüngen und seiner Ehefrau Agatha von Seckendorf erbaut. Im Lauf der folgenden Jahrhunderte wechselte es mehrfach den Besitzer.</p> <p>Bereits um das Jahr 1400 bestand eine von den Herren von Thüngen errichtete Schule im Ort.</p> <p>Eine erste evangelische Kirche im Ort mit Kirchturm, gibt es dem 16. Jahrhundert.</p> <p>Dem Bombenangriff am 5. April 1945 fielen die 1583 errichtete evangelisch-lutherische Schlosskirche sowie vier Wohnhäuser und 16 Scheunen zum Opfer. Im Jahr 1950 entstand ein neuer Kirchenbau.</p> <p>Im Rahmen der Gemeindegebietsreform wurde Waizenbach am 1. Mai 1978 ein Ortsteil von Wartmannsroth.</p>
Ortsteil Windheim	<p>„Winden“ stammt aus der Zeit um 800. Windheim war damals eine Slawensiedlung der Karolingerzeit.</p> <p>In der Zeit um 1329 war der „Winden“ wie wahrscheinlich auch eine Wasserburg, das Windheimer Schloss, im Besitz der Herren von Thüngen. Diese wird erstmals erwähnt in einem Fuldaer Lehenbrief vom 14. April 1447.</p> <p>Im 16. Jahrhundert hatte Windheim außer Pfarr-, Hirten-, Kirchnerhaus und Schenkstatt 42 Häuser, davon 12 Bauern- und 30 Söldnerhäuser. Im Ort befanden sich noch eine Mühle, eine Ziegelhütte und ein Spital.</p> <p>1830 wurden 59 Häuser und 80 Familien gezählt.</p> <p>1811 wurde Windheim zur selbständigen Kuratie mit den Filialen Völkersleier, Heckmühle und Morlesau.</p> <p>Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges wurde Windheim am 9. April in Beschuss genommen. 31 Einwohner verloren ihr Leben. Es wurden 13 Wohnhäuser und 21 Scheunen zerstört.</p> <p>Im Rahmen der Gemeindegebietsreform wurde Windheim am 1. Mai 1978 ein Ortsteil von Wartmannsroth.</p>
Wappengeschichte	<p>Die Gemeinde Wartmannsroth besteht seit 1978 aus den ehemals selbständigen Gemeinden Heiligkreuz, Dittlofsroda, Schwärzelbach, Völkersleier, Waizenbach, Wartmannsroth und Windheim.</p> <p>Der Gemeinderat beschloss, das in diesem Zusammenhang untergegangene Wappen von Völkersleier aus dem Jahr 1963 unverändert als Wappen der Gemeinde Wartmannsroth anzunehmen, da der Wappeninhalt nicht nur für Völkersleier, sondern auch für das gesamte Gemeindegebiet spricht.</p> <p>Quelle: Gemeinde Wartmannsroth vom 12.07.2021 [4]</p>

## 4. Natur und Landschaft

### 4.1 Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt überwiegend im Naturraum „140 Südrhön“ die nördlichen Gemeindeteile Heiligkreuz und Heckmühle sind jedoch dem Naturraum „353 Vorder- u. Kuppenrhön (mit Landrücken)“ zuzuordnen. Der Übergang der Naturräume ist anhand der Landschaftsstruktur in der Realität deutlich erkennbar.

Die potentielle natürliche Vegetation ist für die Bereiche Heiligkreuz und Heckmühle sowie für die Bereiche westlich des Gemeindeteiles Wartmannsroth als „Typischer Hainsimsen-Buchenwald“ anzunehmen. Im Bereich um den Gemeindeteil Wartmannsroth ist ein „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ verzeichnet. Dies trifft auch für kleinere Teilbereiche nördlich von Heiligkreuz zu.

Östlich des Gemeindeteiles Wartmannsroth ist in der Gemarkung „Fluttergras-Hainsimsen-Buchenwald“ anzunehmen.

Für den Bereich des Gemeindeteiles Windheim ist als potentielle natürliche Vegetation ein „Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz -Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstand“, sowie östlich von Windheim ein „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald“ ermittelt worden.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 12.07.2021 [5]

Nähere Angaben sind dem Landschaftsplan zu entnehmen, der parallel zur Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes überarbeitet wird.

### 4.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Gemeinde Wartmannsroth wird im südlichen und zentralen Bereich durch die relativ gering bewegten und leicht hügeligen Geländestrukturen geprägt die durch die hier vorliegenden Gewässerverläufe des Waizenbaches und des Neuwiesengrabens gebildet wurden.

Der nördliche Bereich des Gemeindegebietes ist durch den Hochbereich um die Gemeindeteile Völkersleier, Schwärzelbach und Neuwirtshaus mit seinen sehr geringen Geländebewegungen geprägt. Dieser Höhenrücken bildet eine regionale Wasserscheide, die in nördlicher Richtung den Zuflussbereich der Schondra bildet, die erst nach Umfließen dieses Höhenrückens in die Saale mündet. Der Bereich der Gemarkung südlich dieses Höhenrückens bildet das direkte Zuflussgebiet der Saale.

Die südlich von Neuwirtshaus entspringende Sippach folgt diesem Hochbereich, schneidet aber nach Schwärzelbach stark ins Gelände ein, sodass sie zusammen mit dem Feuerbach und primär der Schondra in westlicher Richtung einen stark ins Gelände eingeschnittenen Talraum bildet, der das Umfeld der Gemeindeteile Heiligkreuz und Heckmühle prägt.

Im Bereich Windheim liegt ebenfalls ein stärker bewegtes Gelände vor das durch den tiefer in das Gelände einschneidenden Klingebach sowie dessen Zuläufen und dem daraus resultierenden Talraum geprägt wird.

Als markant charakterisierend für die Gemeinde Wartmannsroth ist der Übergang zwischen dem Höhenzug und den südlich gelegenen, überwiegend landwirtschaftlich geprägten, eher gering bewegten Bereichen zu den nördlich gelegenen und im Wesentlichen durch Waldstrukturen geprägten Bereichen. Diese Waldbereiche überlagern sich mit dem Gewässersystem der Schondra und bilden gleichzeitig den Übergang zwischen der Südrhön und der Vorder- und Kuppenrhön.

### 4.3 Geologie

#### Oberböden

Trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der überwiegenden Flächen der Gemeinde Wartmannsroth weisen die Oberböden vorrangig niedrige bis mittlere Bodenwertzahlen auf. Bodenwertzahlen von mehr als 60 sind nur in sehr begrenzten Teilbereichen der Gemarkung vorhanden. Die größte Dichte an höherwertigen Böden ist im Talbereich des Klingenbachs im Umfeld des Gemeindeteiles Windheim anzutreffen.

Es sind überwiegend Lehmböden mit einem höheren Sandanteil anzutreffen.

#### Untergrund

Der Untergrund der Gemeinde entspricht größtenteils dem System des Trias, wobei die überwiegenden Flächen dem Unter- bis Mitteltrias zuzuordnen sind.

Das Gestein wird wie folgt beschrieben:

„Sandstein, fein- bis mittelkörnig, violett-rot-braun, graugrün, hellgrau, plattig bis dünnbankig, z. T. kieselig gebunden, Glimmer führend, z. T. mit Spurenfossilien; wechsellagernd mit Ton-schluffstein, rotbraun, blaugrün, rot-violett-braun,“

Im Bereich der Schondra und ihren Zuflüssen liegen Untergesteine vor, die dem Untertrias zuzuordnen sind. Dies trifft in geringen Bereichen auch für Flächen südlich und westlich von Windheim im Bereich des Hofgrabens zu.

Dieses Gestein wird wie folgt beschrieben:

„Sandstein, mittelkörnig, hellviolett-braun, rotbraun, weißgrau, gebankt bis dickbankig, verkieselt; mit Tonstein-/Schluffsteinklasten,“

Im Übergangsbereich zwischen diesen beiden Gesteinsstrukturen wurde nördlich von Völkersleier ein Vorkommen von bankigem Sandstein abgebaut. Der Abbau wurde jedoch eingestellt.

Die Hochbereiche innerhalb der Gemarkung weisen als Untergrund Böden des Quartär auf.

Dieses Gestein bzw. der Untergrund wird wie folgt beschrieben:

„Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei“

Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021 [6]

## 4.4 Klima

Temperatur	Die Jahresdurchschnittstemperatur in der Gemeinde Wartmannsroth liegt bei 8° Celsius und somit im unterfränkischen Durchschnitt.
Windrichtung und Niederschlagsmenge	Die Gemeinde Wartmannsroth ist, mit einem Jahresniederschlag im langjährigen Mittel von 650 - 700 mm als niederschlagsarmes Gebiet zu werten. Dies entspricht dem durchschnittlichen Regenaufkommens im unterfränkischen Bereich.  Als Hauptwindrichtungen sind westliche bis südwestliche Winde überwiegend.  <b>Quelle: Deutscher Wetterdienst 12.07.2021 [7]</b>

## 4.5 Gewässer

### 4.5.1 Fließgewässer

#### Gewässer 2. Ordnung

Saale  
Als Fließgewässer in Verbindung mit der Gemarkung ist die „Saale“, ein Gewässer 2. Ordnung, zu nennen. Die Saale tangiert jedoch nur die Gemarkungsexklave Neumühle und besitzt ansonsten keine Verbindung zur Gemarkung Wartmannsroth.

Schondra  
Ebenfalls ein Gewässer 2. Ordnung ist die „Schondra“. Diese fließt, aus nördlicher Richtung kommend, am Ortsteil Heckmühle vorbei, biegt dann in westliche Richtung ab und passiert den Gemeindeteil Heiligkreuz. Nach Heiligkreuz biegt die „Schondra“ in südwestliche bzw. südliche Richtung ab und mündet bei Gräfendorf in die Saale. Die „Schondra“ besitzt einen in weiten Teilen naturnahen Gewässerverlauf und wird durch eine größere Zahl von Gräben und Zuflüssen gespeist. Sie bildet in weiten Teilen die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Wartmannsroth.

#### Gewässer 3. Ordnung

Waizenbach  
Südöstlich des Gemeindeteiles Wartmannsroth entspringt der „Waizenbach“ als Gewässer 3. Ordnung und fließt in westliche Richtung südlich der Altortstruktur von Wartmannsroth ab. Ursprung des Gewässers ist ein Quellteich in einem Geländetiefpunkt sowie mehrerer Grabenzuflüsse. Nachdem der „Waizenbach“ den südlichen Rand von Wartmannsroth passiert hat ändert er Seine Richtung in südwestliche Richtung und passiert den Gemeindeteil Waizenbach. Von dort fließt er weiter zur südöstlichen Gemarkungsgrenze, bildet dort teilweise die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Gräfendorf und mündet dort in die „Saale“. Das Gewässer wird durch direkt angrenzende Nutzungen in Form von Acker- und Wiesenflächen in seiner Entwicklung auf weiten Strecken deutlich eingeschränkt.

Neuwiesengraben  
Südlich von Völkersleier entspringt der „Neuwiesengraben“. Er entsteht aus den Zuflüssen von mehreren wasserführenden Gräben bzw. aus den Überläufen der im dortigen Umfeld bestehenden Seeflächen und fließt in südliche bzw. südwestliche Richtung nach Dittlofsroda. Der Gemeindeteil Dittlofsroda wird in seiner

gesamten Länge vom „Neuwiesengraben“ durchquert. Auf seinem Verlauf zwischen den Gemeindeteilen Völkersleier und Dittlofsroda wird der „Neuwiesengraben“ durch mehrere Zuläufe verstärkt. Als wesentlicher Zulauf ist hier der Zulaufgraben im „Steingrund“ zu nennen, der als Hauptzufluss in den „Neuwiesengraben“ anzusehen ist. Nach Dittlofsroda fließt der „Neuwiesengraben“ in südlicher Richtung und mündet in den „Weizenbach“.

Insbesondere im Ortsteil Dittlofsroda ist eine deutliche Einengung des Gewässerverlaufes des „Neuwiesengrabens“, auch durch einen starken technischen Verbau gegeben. Ebenso ist die natürliche Gewässerdynamik auf der gesamten Länge des Gewässers durch die relativ dicht heranrückende landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Zuflussgräben zum  
Waizenbach

Östlich von Waizenbach entspringt aus einer naturnahen Teichanlage ein permanent wasserführender Graben der in einem unregelmäßigen Abstand von 20,00 m bis 60,00 m nördlich der Staatsstraße 2293 verläuft und später den nördlichen Bereich der Ortsbebauung von Waizenbach durchquert.

Nachdem der Graben die Schlossanlage nördlich bzw. östlich passiert, mündet er in den „Waizenbach“ ein. Innerhalb des Gemeindeteiles Waizenbach liegt hier ebenfalls ein starker technischer Verbau des Grabenverlaufes vor. Teilweise ist eine Verrohrung des Grabens gegeben.

Im Außenbereich wird der Graben direkt durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen eingeengt, sodass eine natürliche Entwicklung des Grabens derzeit faktisch ausgeschlossen ist.

Südöstlich von Waizenbach entspringt aus einer Quelle im Waldbereich „Besenstiel“, im Bereich der Gemarkungsgrenze zu Diebach, ebenfalls ein permanent wasserführender Graben, der über mehrere kleine Waldrandseen dem „Waizenbach“ zufließt. Auf der Gemarkung der Gemeinde Wartmannsroth quert der Graben den Bereich „Klingengrund“ wo der Graben ebenfalls durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt ist.

Feuerbach

Am nördlichen Rand der Gemarkung Wartmannsroth entspringt der „Feuerbach“ aus einem Feuchtgebiet mit mehreren verschiedenen Quellzuflüssen.

Im Gewässerbereich des „Feuerbaches“ befinden sich mehrere Gemarkungsexklaven der Gemeinde Wartmannsroth.

Der „Feuerbach“ verläuft nahezu ausschließlich innerhalb von Waldflächen. Hierdurch ist ein weitestgehend natürlicher Gewässerverlauf erhalten geblieben. Eine Beeinträchtigung durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen ist somit ausgeschlossen.

Lediglich im Bereich des Gemeindeteiles Heckmühle ist eine relevante Beeinträchtigung des Gewässerverlaufes durch die Ortsbebauung gegeben.

Sippach

Östlich von Neuwirtshaus entspringt die „Sippach“ und fließt in westliche Richtung ab. Südlich von Neuwirtshaus und im Bereich zwischen Neuwirtshaus und Schwärzelbach befinden sich mehrere Zuflüsse aus Quellaustritten. Die „Sippach“ verläuft überwiegend auf einem Hochbereich und wird in diesem Abschnitt von landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrer Entwicklung stark eingeengt. Zwischen den Gemeindeteilen Schwärzelbach und Heckmühle besteht eine in

der Landschaft klar definierte Veränderung der geologischen Strukturen, die sich einerseits durch die Geländestruktur als auch durch die veränderte Landnutzung verdeutlicht. Im Rahmen dieses Überganges besteht eine starke Gefällezunahme des Verlaufes der „Sippach“, die dem Gewässer in diesem Abschnitt den Charakter eines Wildbaches verleiht. Im weiteren Verlauf fließt die „Sippach“ in einem bewaldeten Talgrund in westliche bis nordwestliche Richtung ab und mündet im Bereich der „Sippachsmühle“ in den „Feuerbach“ ein.

Im ersten Teilabschnitt des Gewässerverlaufes ist die „Sippach“ als Offenlandgewässer zu bezeichnen und durch teilweise feuchte Wiesen und Ackerflächen geprägt. In diesem Bereich besteht ein weitgehend unnatürlicher und geleiteter Verlauf des Gewässers. Insbesondere im Bereich zwischen den beiden Gemeindeteilen von Schwärzelbach liegt eine starke Verbauung des Gewässers vor. Im zweiten Teilbereich besitzt die „Sippach“ den Charakter eines Waldgewässers und ist somit in ihrem Verlauf deutlich freier, da hier keine relevanten künstlichen Zwangspunkte vorliegen.

Klingenbach

Im Waldbereich nördlich des Gemeindeteiles Windheim entspringen die beiden Zuflüsse des „Klingenbaches“. Dieses Gewässer verläuft in südlicher Richtung, durchquert den Gemeindeteil Windheim und verlässt dann die Gemarkung Wartmannsroth in südlicher Richtung bevor er bei Diebach in die Saale mündet.

Der Verlauf des „Klingenbaches“ ist durch seinen doch mäandrierenden Verlauf und den ausgeprägten begleitenden Bewuchs als verhältnismäßig naturnah zu bezeichnen. Dennoch liegt außerhalb der Waldflächen eine deutliche Einengung durch die landwirtschaftliche Nutzung im direkten Gewässerumfeld vor.

Hofgraben

Im Bereich des Gemeindeteiles Windheim wird der „Klingenbach“ durch den Zufluss des „Hofgrabens“ gespeist. Im Ortsbereich liegt sowohl für den „Klingenbach“ als auch für den „Hofgraben“ eine erhebliche bauliche Einengung vor. Diese ist teilweise auch historisch bedingt, da durch den „Klingenbach“ der Wassergraben der historischen Burganlage gespeist wurde. Die westlich der Anlage noch bestehenden baulichen Wehranlagen bilden immer noch eine wesentliche Leitfunktion für den Klingenbach.

Weißenbach

Nördlich der Gemeinde Heiligkreuz fließt der „Weißenbach“, von der Gemeinde Weißenbach kommend, in das Gemeindegebiet ein. Da entlang des Gewässerverlaufes keine erheblichen landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen bestehen liegt hier ein relativ unverbautes Fließgewässer vor. Am südlichen Ortsrand von Heiligkreuz mündet der „Weißenbach“ in die „Schondra“.

Seeleinsquelle

Im nördlichen Ortsbereich von Heiligkreuz wird der „Weißenbach“ durch den wasserführenden Graben „Seeleinsquelle“ gespeist. Unterhalb der Ortsbebauung liegt eine verstärkte technische Verbauung des „Weißenbaches“ als auch des Grabens „Seeleinsquelle“ vor.

Gewässerbegleitgrün

Die Gemeinde Wartmannsroth besitzt in Ihrer Gemarkung eine größere Anzahl von Fließgewässern, die prägend für die Landschaftsstruktur sind und einen nicht unerheblichen Erholungsfaktor innerhalb des Gemeindegebietes bilden.

Die Gemeinde Wartmannsroth hat daher, in Zusammenarbeit mit der Stadt Hammelburg, ein Gewässerentwicklungskonzept für alle innerhalb der beiden Gemarkungen vorhandenen Fließgewässer erarbeitet. Die raumwirksamen

Empfehlungen für die relevanten Gewässer und Gewässerabschnitte innerhalb der Gemarkung Wartmannsroth werden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend übernommen, um so die Absicht der vorrangigen Umsetzung gegenüber anderweitiger Nutzungen zu verdeutlichen. Auf die entsprechenden Änderungspunkte innerhalb der Fortschreibung wird verwiesen.

#### 4.5.2 Stillgewässer

In der Gemeinde Wartmannsroth befinden sich mehrere überwiegend künstlich angelegte Teichanlagen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Fischteichanlagen, wie südwestlich und nördlich des Gemeindeteiles Heiligkreuz, südöstlich von Heckmühle, im Bereich der Sippachsmühle und im Waldbereich nördlich des Gemeindeteiles Windheim, die ausschließlich der Teichwirtschaft dienen.

Weitere Seen besitzen Erholungsfunktionen wie die Seenanlagen nördlich von Windheim oder östlich von Weizenbach. Diese Seen bilden gleichzeitig hochwertige gewässerökologische Strukturen.

Südlich des Gemeindeteiles Völkersleier befinden sich Teichanlagen, die zwischenzeitlich vorwiegend der Gewässerrückhaltung und dem Schutz vor Überflutungen aus Starkregenereignissen dienen. Gleichzeitig besteht hier auch ein größeres Potential an Erholungsstrukturen.

Desweiteren befinden sich, in der Gesamtfläche der Gemeinde Wartmannsroth verteilt, mehrerer kleinere natürliche Seen, die überwiegend durch Quellwasseraustritt gespeist werden und für die Gewässerökologie in der Gemeinde Wartmannsroth von gesteigerter Bedeutung sind.

Im Zusammenhang mit der Kläranlage in der Gemeinde Windheim besteht ein Schönungsteich. Hierbei handelt es sich um ein rein technisches Gewässer, wobei durch die relativ naturnahe Gestaltung hier ebenfalls eine gesteigerte Bedeutung für die umgebende Tier- und Pflanzenwelt besteht.

Nördlich der Schlossanlage des Gemeindeteils Windheim ist von einer trockengefallenen Seeanlage auszugehen. Dieser Bereich ist zwischenzeitlich verlandet. Durch die dennoch bestehenden Feuchtbereiche und den bestehenden Schilfbewuchs ist der ehemalige Standort jedoch noch erkennbar.

#### 4.5.3 Quellen

In der Gemarkung Wartmannsroth ist eine hohe Zahl an teilweise permanent wasserschüttenden Quellen bekannt. Hieraus erklärt sich die hohe Anzahl der in der Gesamtmarkung Wartmannsroth vorhandenen Gewässer. Dies ist aus der geologischen Situation der Gemeinde Wartmannsroth bedingt. Diese Quellen speisen wasserführende Gräben oder Quellteiche, die als Ursprung oder Zuläufe der örtlichen Fließgewässer dienen. Der Schutz dieser Quellen ist Ziel der Gemeinde Wartmannsroth und wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes bzw. des Landschaftsplanes thematisiert.

#### 4.5.4 Feuchtgebiete

Nördlich des Gemeindegebietes befindet sich das Feuchtgebiet „Feuerbachmohr“. Dieses Feuchtgebiet speist den „Feuerbach“, der in die Gemarkung der Gemeinde Wartmannsroth einfließt. Teilbereiche dieses Feuchtgebietes dehnen sich bis in die nördlichen Gemarkungssprengel der Gemeinde Wartmannsroth aus. Da es sich bei diesen Gemarkungssprengeln um Waldflächen handelt, ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auszugehen.

Die teilweise ausgedehnten Feuchtwiesenbereiche beiderseits der „Sippach“, im Umfeld von Schwärzelbach, stellen ebenfalls potentiell hochwertige Feuchtbereiche dar. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist hier aber nicht von

einer ökologisch hochwertigen Struktur auszugehen.

Nordöstlich von Neuwirtshaus befinden sich ebenfalls Feuchtbereiche. Diese liegen jedoch ausschließlich innerhalb von Waldflächen, sodass durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen ist.

Im Umfeld der Gemeindeteile Heckmühle und Heiligkreuz sind im Talraum der „Schondra“ mehrere kleinteilige Feuchtbereiche bekannt. Allgemein bildet das Gewässersystem der „Schondra“, mit Ihren Zuflüssen im Waldbereich von Wartmannsroth durch die weniger stark ausgeprägte landwirtschaftliche Nutzung, hochwertige Feuchtlebensräume.

Der Quellbereich des Weizenbaches südöstlich von Wartmannsroth bildet ebenfalls einen zumindest zeitweisen Feuchtlebensraum. Hier liegt im weiteren Verlauf jedoch ebenfalls eine Einschränkung durch die landwirtschaftliche Nutzung vor.

#### 4.5.5 Überschwemmungsgebiete

Für die Gewässer „Saale“ und „Schondra“ sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Für den Bereich der „Saale“ ist hier die Exklave Neumühle betroffen. Hier liegt eine Überschneidung mit den bestehenden und historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen vor.

Das Überschwemmungsgebiet der „Schondra“ betrifft Teilbereiche der Gemeindeteile Heiligkreuz und Heckmühle.

Im Bereich Heiligkreuz werden geringfügige Teile der Ortsbebauung durch das Überschwemmungsgebiet überlagert.

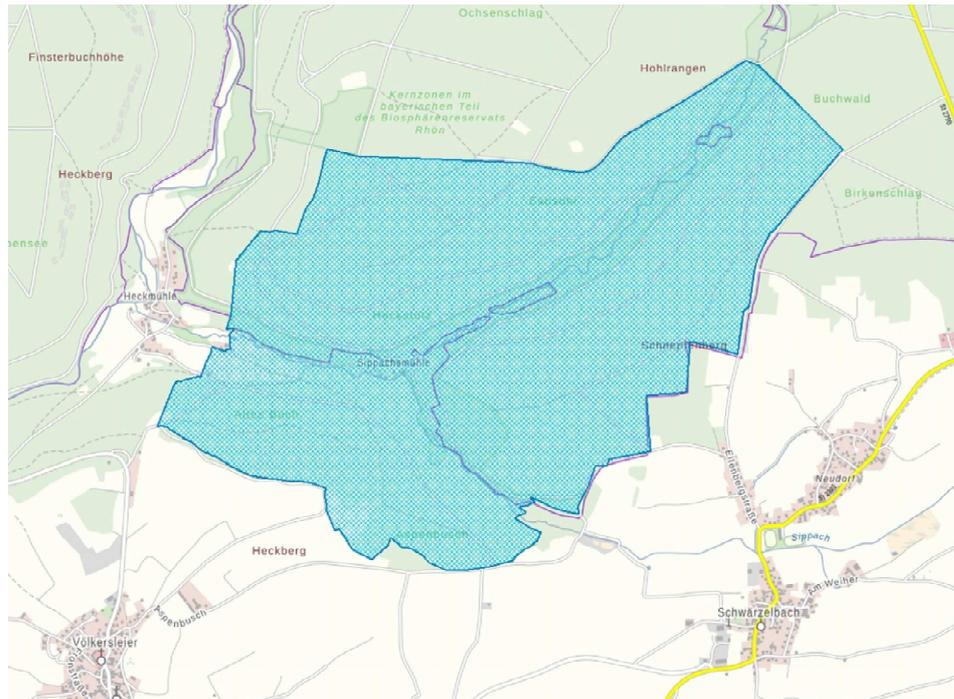
Gleiches gilt für Heiligkreuz, wo Teilbereiche der westlichen Ortsbebauung betroffen sind.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist keine weitere Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes vorgesehen, die über den Bestand hinausgehen.

#### 4.5.6 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutz-  
gebiet Völkersleier

Zwischen den Gemeindeteilen Heckmühle, Völkersleier und Schwärzelbach befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet der WVU Gemeinde Wartmannsroth - Gmkg. Völkersleier - WV Wartmannsroth.



Karte Trinkwasserschutzgebiet nordwestlich von Schwärzelbach, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021 [8]

Dieses großflächige Trinkwasserschutzgebiet ragt in nördlicher Richtung über die Gemarkungsgrenze von Wartmannsroth hinaus und stellt primär die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Wartmannsroth sicher. Das Trinkwasserschutzgebiet überlagert nahezu ausschließlich Waldflächen, sodass eine Beeinträchtigung der Wasserqualität durch Einträge aus der Landwirtschaft nicht anzunehmen ist.

Trinkwasserschutz-  
gebiet Windheim

Nördlich von Windheim befindet sich ein weiteres Trinkwasserschutzgebiet das die Versorgung der Bevölkerung insbesondere des Gemeindeteiles Windheim sicherstellt.



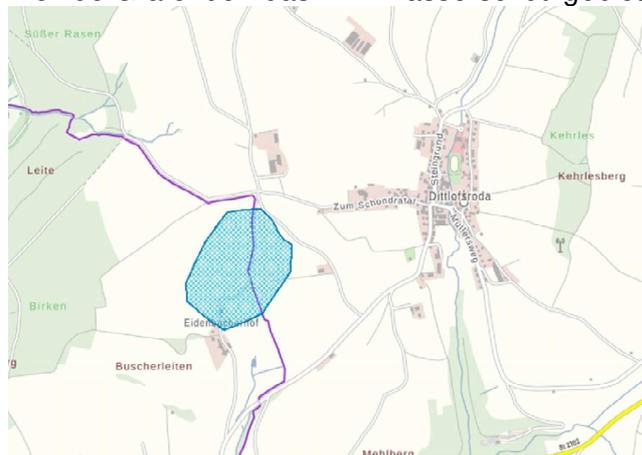
Karte Trinkwasserschutzgebiet nördlich von Windheim, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021 [9]

Von den Grenzen des Trinkwasserschutzgebietes werden vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Streuobstwiesen betroffen.  
 In wieweit durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Trink-

wasserschutzgebietes eine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes anzunehmen ist kann an dieser Stelle nicht bewertet werden.

Trinkwasserschutz-  
gebiet Gräfendorf

Östlich von Dittlofsroda befindet sich an der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Gräfendorf das Trinkwasserschutzgebiet der Gemeinde Gräfendorf.



Karte Trinkwasserschutzgebiet westlich von Dittlofsroda, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021 [10]

Der Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes ragt in die Gemarkung Wartmannsroth hinein. Hierbei werden ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen. In wie weit durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes bzw. durch die im direkten Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Lagereinrichtungen und Fahrsilos eine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes anzunehmen ist kann an dieser Stelle nicht bewertet werden.

Die Bereiche der Trinkwasserschutzgebiete werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt und entsprechend berücksichtigt. Eine zusätzliche bauliche Nutzung, die über die bestehenden Bebauungsstrukturen hinausgeht und den Schutz der Trinkwassergewinnung beeinträchtigen könnte ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Im Umfeld der Gemarkung Wartmannsroth befinden sich noch weitere Trinkwasserschutzgebiete, die jedoch die Gemarkung der Gemeinde Wartmannsroth nicht tangieren. Eine Beeinträchtigung dieser Trinkwasserschutzgebiete durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wartmannsroth ist nicht zu erwarten.

#### 4.5.7 Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung

Die Gemeinde Wartmannsroth strebt seit längerem eine verstärkte Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser an, um hierdurch eine Entlastung ihres Kanalsystems, sowie eine Verbesserung der Grundwasserneubildung zu erreichen. Gleichzeitig sollen hierdurch Hochwasserspitzen in Folge von Starkregenereignissen vermieden werden.

Bestehende  
Versickerungs-  
einrichtungen

Im Rahmen des Ausbaus der Gemeindeverbindungsstraßen Neuwirtshaus – Schwärzelbach und Schwärzelbach - Völkersleier wurden daher bereits entsprechende Rückhaltebecken errichtet, die anfallendes Straßenwasser sammeln, vorreinigen und gedrosselt an die jeweiligen örtlichen Gewässer und somit dem natürlichen Wasserkreislauf ableiten.

Zukünftige  
Umsetzung

Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen ist ebenfalls eine entsprechende Rückhaltung und Retention von Oberflächenwässern durch die Gemeinde Wartmannsroth vorgesehen. Hierdurch wird, neben der Förderung der Grundwasserneubildung, die Belastung der Ortskanalisationen und der örtlichen Kläranlagen reduziert.

#### 4.5.8 Grundwasser

Bestehende  
Grundwassersituation

In der Gemeinde Wartmannsroth ist, insbesondere in den jeweiligen Gewässerumfeldern, mit hohen Grundwasserständen und einer teilweise angespannten Grundwassersituation zu rechnen. Dies kann von der großen Anzahl von Quellsaustritten im Gemarkungsgebiet abgeleitet werden. Die Gemeinde hat daher ein besonderes Augenmerk darauf, dass das anfallende Grund- oder Drainagewässer der Kanalisation fern bleiben, sodass eine Belastung des Kanalnetzes bzw. der Kläranlagen durch eingeleitetes Grundwasser unterbleibt. Anfallendes Grundwasser bei Baumaßnahmen oder aus Drainageeinrichtungen ist gesondert abzuleiten und der nächsten Vorflut zuzuführen bzw. örtlich zu versickern.

### 4.6 Bodenordnung

#### 4.6.1 Bodennutzung

Bodennutzung im  
Jahr 2021

<b>Zusammenstellung</b>		
<b>Art der Nutzung</b>	<b>Flächen in ha</b>	<b>Flächen in %</b>
Gesamtfläche Gemarkung Wartmannsroth	ca. 5.382 ha	100 %
Waldflächen	ca. 1890 ha	35,1 %
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 3285 ha	61,0 %
Siedlungsflächen (Bauflächen W, M, G)		
Heiligkreuz	ca. 5 ha	
Heckmühle	ca. 4 ha	
Neuwirtshaus	ca. 12 ha	
Völkersleier	ca. 17 ha	
Wartmannsroth	ca. 16 ha	
Schwärzelbach	ca. 27 ha	
Dittlofsroda	ca. 18 ha	
Waizenbach	ca. 13 ha	
Windheim	ca. 11 ha	

gesamt:	ca. 123 ha	2,3 %
Gemeinbedarfsflächen	ca. 1 ha	
Flächen für Versorgungseinrichtungen	ca. 2 ha	
Sondergebietsflächen für die Energieerzeugung	ca. 11 ha	0,2 %
Grünflächen	ca. 5 ha	0,1 %
Verkehrsflächen	ca. 39 ha	0,8 %
Wasserflächen	ca. 26 ha	0,5 %

Erhebung aufgrund vorliegender Katasterunterlagen Auktor Ingenieur GmbH 22.07.2021 [11]

#### 4.6.2 Verfahren der ländlichen Entwicklung

Ländliche Entwicklung

Die Gemeinde Wartmannsroth ist Mitglied der kommunalen Allianz „Fränkisches Saaletal“ mit dem integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) „Fränkisches Saaletal“.

Ziel dieses Entwicklungskonzeptes ist die ist die Zusammenarbeit zur gemeinsamen Entwicklung von Zielen, zukunftsorientierten Strategien und Handlungsansätzen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche:

- Dorf und Siedlung
- Wirtschaft und Gewerbe
- Landwirtschaft
- Landschaft
- Landnutzung
- Erholung und Tourismus
- Verkehr
- Infrastruktur
- Daseinsvorsorge
- Regionale Energieversorgung
- Markenetablierung „Frankens Saalestück“ und „Biosphärenreservat Rhön“

Quelle: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Fränkisches Saaletal, definierte Ziele 23.09.2014 [12]

Aufbauend auf den erarbeiteten Zielen und Strategien strebt die Gemeinde Wartmannsroth an, die bestehenden örtlichen Strukturen zu verbessern. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde mit allen Gemeindeteilen zu fördern, die Gemeinde Wartmannsroth für einen Tourismus abseits des Saaletales zu erschließen und vor allem die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung in allen Altersschichten zu verbessern und somit eine ausgewogene und zukunftsorientierten Bevölkerungsquerschnitt zu erhalten, die als Grundlage für das ländliche Ortsleben als soziale und wirtschaftliche Grundlage dienen kann.

Flurbereinigungs-  
verfahren

Für die Gemeinde Wartmannsroth wurde im Zeitraum von ..... bis ..... ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt.

Durch diese Flurordnungsmaßnahme wurden die agrartechnischen Rahmenbedingungen für die Gemeinde Wartmannsroth wesentlich verbessert, sodass die Landwirtschaft auch langfristig positive Rahmenbedingungen vorfindet.

### 4.6.3 Nutzbare Ablagerungen, Gewinnung von Bodenschätzen

Bestehende bzw.  
stillgelegte  
Steinbrüche

Im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Wartmannsroth werden derzeit keine Bodenschätze in relevantem Umfang abgebaut.

Der Abbau von Bundsandstein zur Gewinnung von Baumaterial hatte früher, insbesondere für die Gemeindeteile Völkersleier und Windheim, Bedeutung und stellte einen Wirtschaftsfaktor dar. Die Standorte der Steinbrüche sind im Flächennutzungsplan als Bestand dargestellt. Zwischenzeitlich ist der Abbau im Wesentlichen eingestellt worden und spielt für die Strukturen der Gemeindeteile keine Rolle mehr.

Im Regionalplan Main-Rhön (3) sind für die Gemeinde Wartmannsroth keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen.

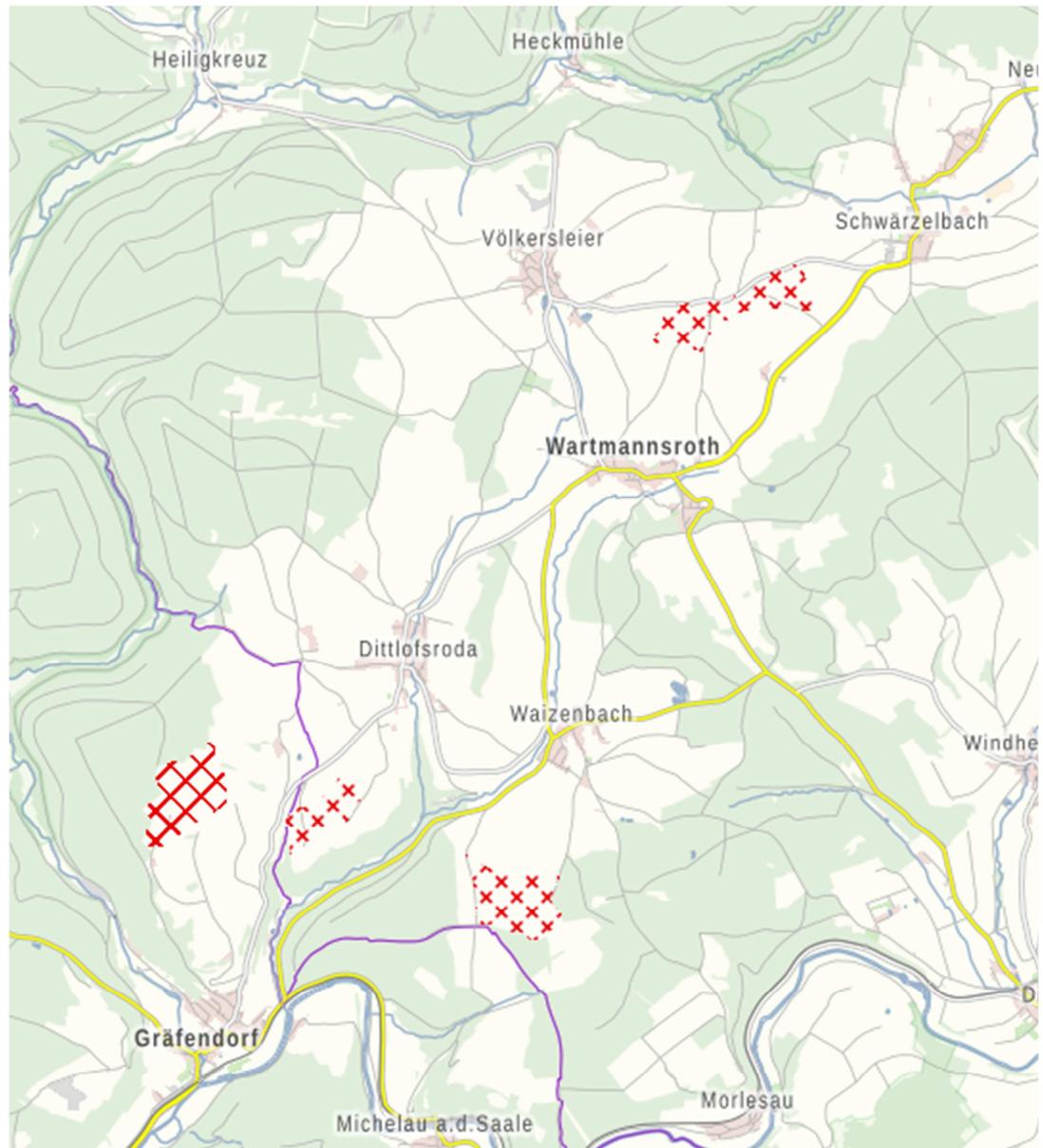
### 4.6.4 Energiegewinnung

Vorrang- und Vorbe-  
haltsgebietsflächen  
für die Windenergie-  
nutzung

Im Gemarkungsbereich der Gemeinde Wartmannsroth sind mehrere Vorbehaltsflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen dargestellt. Diese befinden sich auf dem nördlichen Höhenrücken zwischen den Gemeindeteilen Völkersleier und Schwärzelbach, südwestlich von Dittlofsroda und südlich von Waizenbach. Südwestlich von Dittlofsroda ist im Regionalplan auf der Gemarkung Gräfendorf ebenfalls eine Vorrangfläche für die Errichtung von Windenergieanlagen festgelegt.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wartmannsroth wurde ein kleinflächiges Sondergebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen dargestellt. Diese Fläche liegt außerhalb der Vorbehaltsflächen. Aufgrund ihrer Größe und ihres Grundstückszuschnittes ist sie nicht geeignet eine raumordnerisch sinnvolle und umsetzbare Steuerung der Entwicklung der Windenergienutzung zu gewährleisten. Daher wird diese Sondergebietsfläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Änderungspunkt Nr. 52).

Die Gemeinde Wartmannsroth beabsichtigt keine aktive Steuerung der Entwicklung der Windkraftnutzung auf ihrem Gemarkungsgebiet. Daher wird auf die bewusste Darstellung von Sondergebietsflächen für die Windkraftnutzung im Flächennutzungsplan verzichtet. Gleichzeitig werden im Umfeld der Vorbehaltsgebietsflächen keine planerischen Nutzungen dargestellt, die in Konflikt mit einer möglichen Errichtung von Windenergieanlagen stehen könnten. Somit steht die Planung nicht im Widerspruch zur Darstellung des Regionalplanes.



Karte „Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Windkraftnutzung“, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.06.2019 [13]

Solarenergie / Photo-  
voltaik

In der Gemeinde Wartmannsroth gibt es eine verstärkte Gewinnung von elektrischer Energie aus Photovoltaik. Dies beruht auf der landwirtschaftlichen Prägung des Gemeindegebietes. Die daraus resultierenden Hallen und landwirtschaftlichen Großgebäude stellen eine flächige und somit besonders wirtschaftliche Basis für dachgestützte Photovoltaikanlagen dar. Auf dieser Grundlage wurde in den letzten Jahren ein deutlicher Ausbau in diesem Bereich erzielt.

Gleichzeitig wurden in der Gemeinde Wartmannsroth, nördlich des Ortsteiles Völkersleier, mehrere großflächige Bereiche für die Errichtung von Freifeld-Photovoltaikanlagen geschaffen und teilweise bereits umgesetzt.

Somit ist eine verstärkte Deckung des Energiebedarfes der Gemeinde Wartmannsroth durch erneuerbare Energie, zu großen Teilen auf der Basis von Photovoltaikanlagen bereits gegeben.

Sonstige erneuerbare Energien

In Wartmannsroth wurden durch Landwirte mehrere Biogasanlagen errichtet und werden von diesen betrieben. Hierdurch entsteht nicht nur elektrische Energie aus erneuerbarer Energie, sondern durch Kraft-Wärmekopplung gleichzeitig Wärmeenergie, die in das örtliche Energiesystem einfließen kann.

Durch die relativ große Flächeninanspruchnahme des Anbaus von Energiepflanzen ist für den Betrieb einer Biogasanlage eine wesentlich größere Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche gegenüber der Errichtung von Freifeld-Photovoltaikanlagen nötig. Durch die Masse an landwirtschaftlicher Nutzfläche im Gemeindegebiet Wartmannsroth und die verhältnismäßig niedrigen Ackerwertzahl ist dies jedoch im vorliegende Fall tragbar, um so die Vorteile der Biogasanlagen im Hinblick auf die in diesem Zusammenhang verbesserten Möglichkeiten der Energiebevorratung nutzen zu können.

Ein weiterer Träger von erneuerbarer Energie in der Gemeinde Wartmannsroth ist die Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen in Form von Holz. Durch die relativ großen Waldflächen und die vorliegende Wohnstruktur besteht in der Gemeinde Wartmannsroth ein verhältnismäßig hoher Anteil an traditioneller Energiegewinnung durch die Nutzung von Brennholz zum Heizen der Gebäude. Dennoch ist davon auszugehen, dass in den Waldflächen der Gemeinde Wartmannsroth sowie in den nördlich anschließenden gemeindefreien Forstbereichen mehr Holz nachwächst als im Umfeld verbraucht wird. Somit stehen hier Rohstoffe für weitere Nutzungsmöglichkeiten der Energiegewinnung zur Verfügung, die auch in moderneren Verbrennungsanlagen wie Blockheizkraftwerken, insbesondere auch im Hinblick auf eine Kraft-Wärmekopplung, für die Gemeinde eine zunehmende Bedeutung gewinnen könnten.

Durch die vorhanden historischen Mühlen im Gemeindegebiet ist von einer potentiellen Nutzungsmöglichkeit der Wasserkraft als Energieform auszugehen. Durch die überwiegend kleineren Gewässer in der Gemarkung ist hier jedoch nur von einem geringen Nutzungspotential auszugehen. Auch würde eine verstärkte Nutzung der Wasserkraft, insbesondere im Bereich der „Schondra“ und ihren Zuläufen, Eingriffe in die bisher überwiegend natürlichen Gewässerstrukturen bedeuten. Somit ist eine Nutzung dieser Energieform nur in Form der verbesserten Nutzung bestehender Wasserkrafteinrichtungen, das heißt der Ertüchtigung der bestehenden Mühleneinrichtungen, vertretbar. Daher ist hier nur von einem geringen Einfluss auf die Gewinnung von elektrischer Energie aus Wasserkraft für den Energiehaushalt der Gemeinde Wartmannsroth auszugehen.

#### 4.6.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Ziele und Grundsätze

Das Bundesnaturschutzgesetz bestimmt die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt
- sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen, als Voraussetzung seiner Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Im Einzelnen konkretisiert Artikel 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes diese Ziele und Grundsätze.

*Gemäß Regionalplan sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in den Flusslandschaften des Mains und **der Fränkischen Saale** sowie am Steigerwald- und Haßbergetrauf durch eine pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.*

*Die besondere landschaftliche und ökologische Eigenart der Hohen Rhön, die einem starken Druck von Erholungssuchenden ausgesetzt ist und sich gleichzeitig durch nicht auszuschließende Änderungen in der Bodennutzung wandeln könnte, soll über die vorhandenen Schutzgebiete hinaus auch grenzüberschreitend weitestmöglich erhalten werden.*

*In den zumeist intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Naturräume Grabfeldgau, Wern-Lauer-Platte, Schweinfurter Becken, Steigerwaldvorland, Itz-Baunach-Hügelland und **Südrhön** sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden. Dabei soll auf die Anlage von Gehölzpflanzungen hingewirkt werden, die - in Anpassung an das Relief - die Flur gliedern und die Fließgewässer stärker in die Landschaft einbinden.*

*Die für das Landschaftsbild besonders charakteristischen Wiesentäler, insbesondere in den Naturparks sowie in den als Landschaftsschutzgebieten vorgesehenen Bereichen, sollen möglichst erhalten und gesichert werden.*

Regionalplan der Region Main-Rhön (3), nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [14]

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes werden diese Vorgaben berücksichtigt.

## 4.7 Landschaftsplan

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Wartmannsroth wurde im Jahr 1999, parallel zur Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes, ein Landschaftsplan erstellt. Dieser Landschaftsplan hat als Bestandteil des Flächennutzungsplanes das gesamte bauleitplanerische Verfahren der Flächennutzungsplangesamtüberarbeitung durchlaufen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird dieser Landschaftsplan ebenfalls überarbeitet und sowohl an den geänderten Flächennutzungsplan als auch an die geänderten Anforderungen an einen Landschaftsplan angepasst.

Nähere Informationen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

## 4.8 Schutzgebiete

Biosphärenreservat  
Rhön

Die Gemeinde Wartmannsroth liegt mit allen Ortsteilen in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Rhön.

Dieses Biosphärenreservat basiert auf dem UNESCO-Programm "Man and Biosphere". Somit wird hier die über die geschichtlichen Entwicklungen gewachsene Wechselwirkung von Natur und Mensch unter Schutz gestellt und erhalten. Neben den nutzungsgeprägten Naturräumen werden somit auch die regionale Geschichte, Dialekte, Riten und Traditionen im Rahmen des Biosphärenreservates geschützt und gefördert.

Im Entwicklungsbereich des Biosphärenreservates sollen auf freiwilliger Basis nachhaltige Nutzungs- und Wirtschaftsformen erprobt, modellhaft umgesetzt und

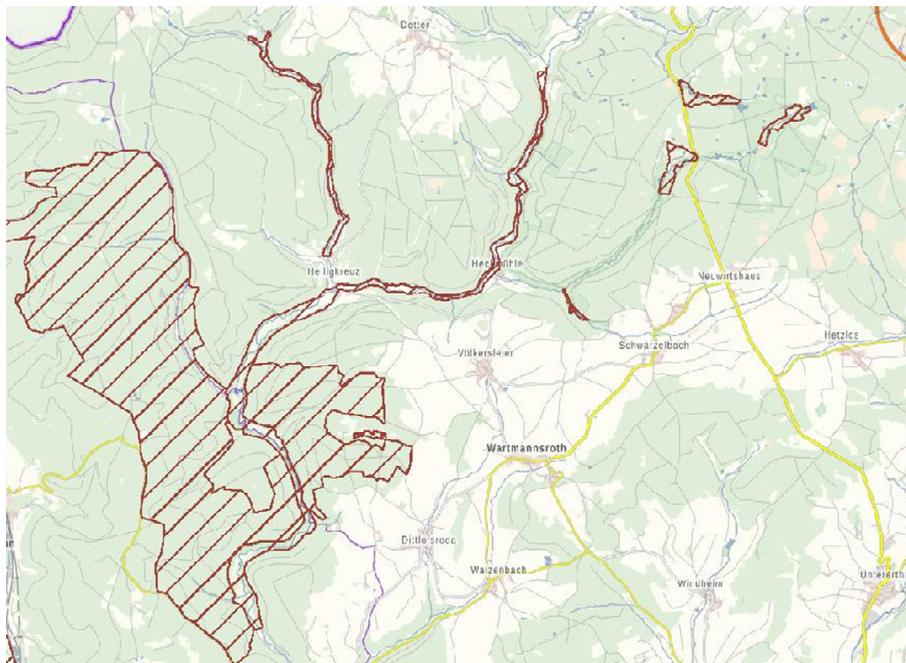
praktiziert werden.

Dies entspricht auch den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Wartmannsroth, die mit den Zielen des Biosphärenreservates Rhön übereinstimmen.

FFH und SPA –  
Gebiete

Teilbereiche der Gemeinde Wartmannsroth werden durch die FFH- Flächen „Schondratalsystem“ (DE5824301), „Sippach-Tal“ südöstlich Sippachsmühle (DE5824372) und „Einertsberg, Schondraberg und angrenzende Wälder“ (DE5824371) überlagert. Hierbei handelt es sich um das Gewässerumfeld der „Schondra“, des „Weißenbaches“ nördlich von Heiligkreuz, Teilbereiche der „Sippach“ südwestlich der Sippachsmühle sowie um Waldflächen westlich von Völkersleier, Wartmannsroth und Dittlofsroda.

Eine nördliche Exklave der Gemeinde Wartmannsroth überschneidet sich mit dem FFH – Gebiet „Waldwiesen und Moore im Neuwirtshäuser Forst“. Hierbei handelt es sich um den Moorbereich im „Feuerbachmoor“.



Karte FFH - Gebiete, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.06.2019 [15]

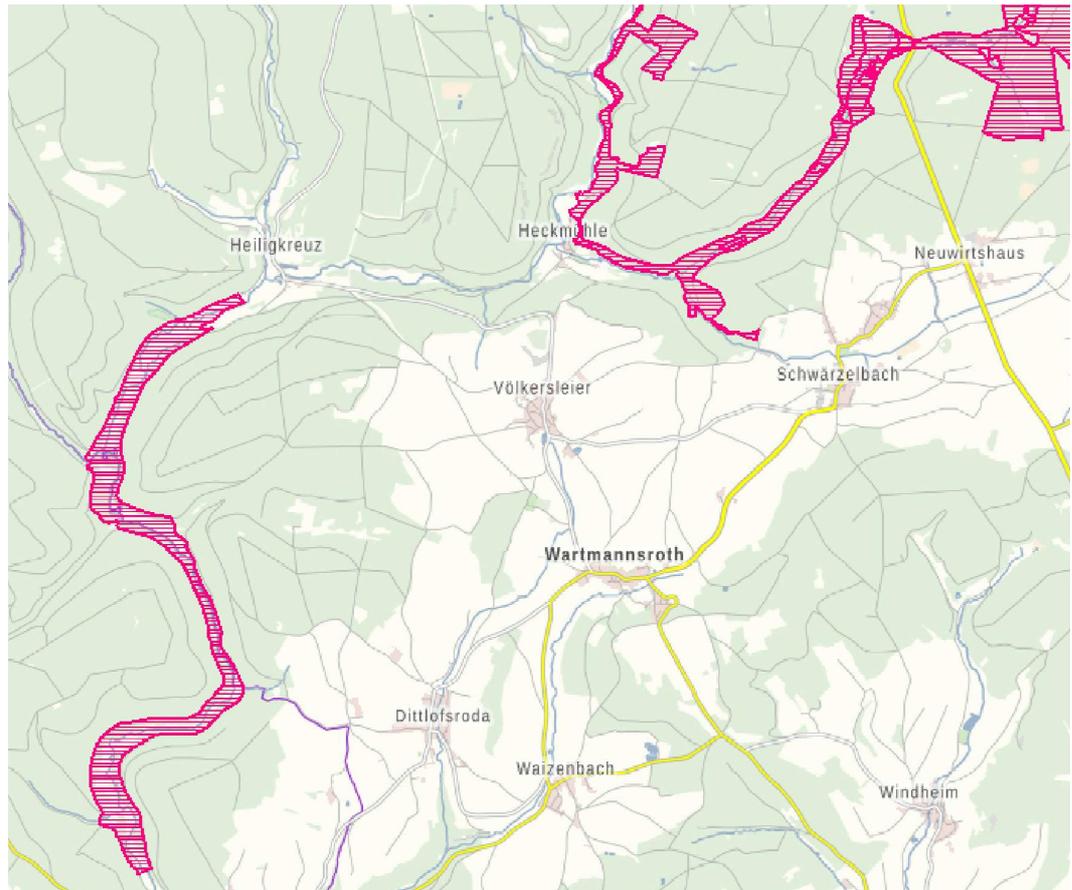
Ziele des FFH - Gebietes „Schondratalsystem“ ist der Erhalt und ggf. die Wiederherstellung des einzigen Restvorkommens der Flussperlmuschel in einem typisch ausgebildeten Tal der Buntsandsteinregion Süddeutschlands mit naturnahem Fließgewässer, extensiven Mähwiesen, Auwaldbeständen und feuchten Hochstaudenfluren.

Für das FFH – Gebiet „Sippach-Tal“ sind die Ziele Erhalt und ggf. die Wiederherstellung der Buchenwälder mit eingesprengten Silikاتفelsen mit einem der wenigen Vorkommen des Prächtigen Dünnfarns in Bayern vorgegeben.

Ziel des FFH- Gebietes Einertsberg, Schondraberg und angrenzende Wälder ist der Erhalt und ggf. die Wiederherstellung des wertvollen Buchen- und Eichen-Hainbuchen-Waldgebiets mit dem repräsentativen Vorkommen der Bechsteinfleddermaus (Wochenstubenverbände) und dem Vorkommen des Großen Mausohrs (Jagdgebiet).

Für das FFH- Gebiet „Waldwiesen und Moore im Neuwirtshäuser Forst“ ist eine Pflege der bestehenden Wiesenstrukturen vorgesehen.

- Landschaftsschutzgebiet Der überwiegende Teil der Gemeinde Wartmannsroth wird vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ überlagert. In das Landschaftsschutzgebiet sind vorrangig die Waldflächen der Gemeinde Wartmannsroth und deren Wald-Umfeld-Bereiche einbezogen.  
Landschaftsschutzgebiete (LSG) dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt z.B. Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild.  
Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet erwartet.
- Naturpark Bayerische Rhön Die gesamte Gemarkung der Gemeinde Wartmannsroth wird vom Naturpark Bayerische Rhön überlagert. Die Grenzen des Naturparks Rhön sind weitestgehend identisch mit den Grenzen des Biosphärenreservats Rhön.  
„Naturparke sind großräumige Landschaften von besonderer Eigenart und Schönheit, zu deren Aufgaben die Förderung einer nachhaltigen Regional- und Tourismusentwicklung sowie die Erhaltung, Entwicklung und/oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt gehört. Außerdem nehmen Sie Aufgaben im Bereich Umweltbildung wahr.“  
  
Quelle: Verband deutscher Naturparke e.V. Aufgaben und Ziele 22.07. 2021 [16]
- Die Ziele des Naturparks Rhön sind identisch mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Wartmannsroth sodass durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht von einer Konfliktsituation ausgegangen wird.
- Naturschutzgebiete In der Gemeinde Wartmannsroth befinden sich die Naturschutzgebiete „Unteres Schondratal“ am westlichen Rand der Gemarkung NSG-00195.01 bzw. das Naturschutzgebiet NSG-00751.01 nördlich und nordöstlich des Gemeindeteiles Heckmühle sowie nördlich und östlich der Sippachsmühle. Diese Naturschutzgebiete sind gleichzeitig Teile der Kernzonen im bayerischen Teil des Biosphärenreservats Rhön.

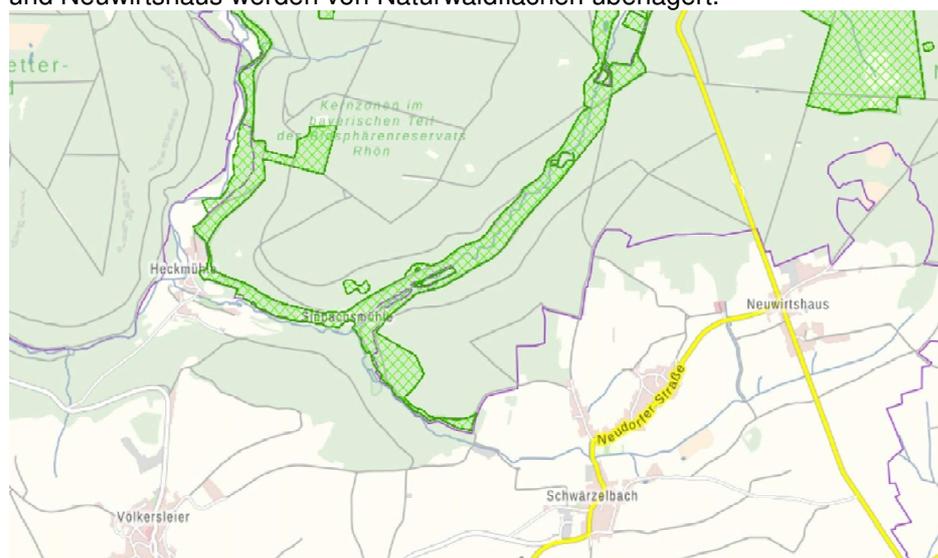


Karte Naturschutzgebiete, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.06.2019 [17]

Eine Beeinträchtigung der Naturschutzgebiete durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist nicht zu erwarten, da davon ausgegangen werden kann dass sie entsprechend der Darstellungen und deren Vorgaben sowohl bei Planungen als auch in der allgemeinen Nutzung beachtet werden.

#### Naturwald

Teilflächen des nördlichen Gemarkungsrandes nördlich von Heckmühle, Schwärzelbach und Neuwirtshaus werden von Naturwaldflächen überlagert.



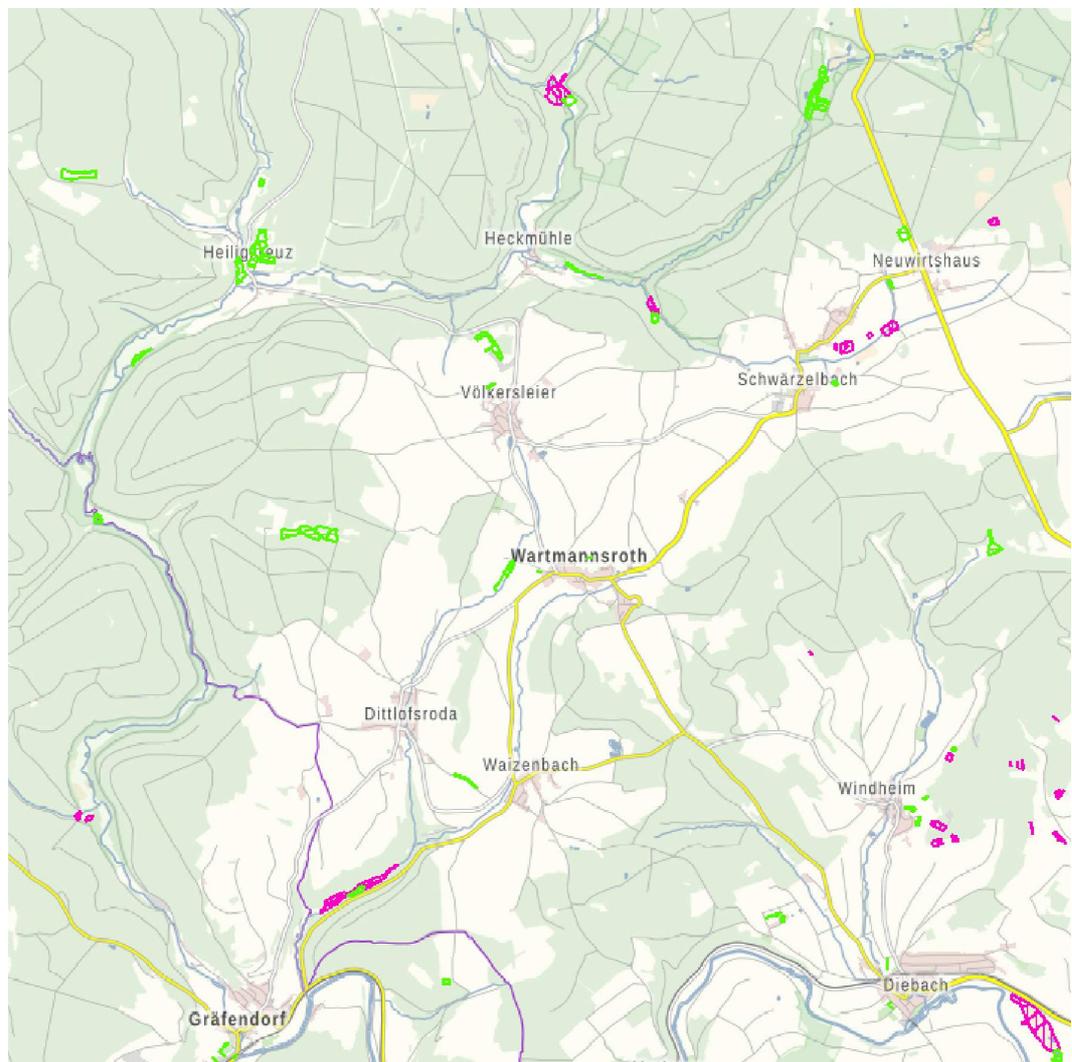
Karte Naturwald, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 08.07.2021 [18]

In Naturwäldern soll sich die Waldnatur frei entwickeln. Eine forstwirtschaftliche Nutzung, also das Fällen von Bäumen um Holz zu ernten, findet auf diesen Flächen nicht statt. Das Waldgesetz sieht nur dann eine Ausnahme vor, wenn notwendige Maßnahmen des Waldschutzes, z. B. Gefahr des Übergreifens von Borkenkäferbefall auf umliegende Wälder oder der Verkehrssicherung erforderlich sind.

Aufgrund der geringfügigen Überschneidungen der Naturwaldflächen mit den Gemarkungsflächen der Gemeinde Wartmannsroth ist nicht von einer Konfliktsituation durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auszugehen.

#### Ökoflächenkataster

Innerhalb der Gemarkung sind mehrere Flächen vorhanden, die aufgewertet und im Rahmen des Ökoflächenkatasters des Freistaates Bayern gemeldet und kartiert wurden. Diese Flächen sind entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.



Karte Ökoflächenkataster, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 08.07.2021 [19]

Das Ökoflächenkataster ist eine Datenbank zur Verwaltung ökologisch bedeutender Flächen, die in keinem anderen Verzeichnis geführt werden.

## 4.9 Biotopkartierung

Biotopkartierte  
Flächen

Die biotopkartierten Flächen innerhalb der Gemarkung Wartmannsroth wurden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Durch die geplanten Änderungen werden keine erheblichen biotopkartierten Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen.

## 4.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und  
Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Überarbeitung des Landschaftsplanes ermittelt und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Hierzu wird auch auf die Ausführungen zum Landschaftsplan verwiesen.

## 5. Landes- und Regionalplanung

Landesplanerisches  
Konzept

„Das landesplanerische Konzept für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns und seiner Teilflächen, zur Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen, ist im Landesentwicklungsprogramm niedergelegt.“

Verordnung über das LEP Bayern vom 01.04.2003 [20]

Insbesondere im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren „Gut Grund und Boden“ hat die Gemeinde Wartmannsroth, in Zusammenarbeit mit dem Amt für ländliche Entwicklung, verstärkte Anstrengungen zu einer Verdichtung der bestehenden Bebauung und insbesondere einer Nutzung von Baulücken, durch eine Verbesserung des Wohnumfeldes, in den Altortquartieren unternommen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden die noch unbebauten Flächen hinterfragt und Flächen für die eine Bebauung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist, aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Ebenfalls soll die Tendenz, erschlossene Baugrundstücke in Privatbesitz für einen möglichen späteren Eigenbedarf zurückzuhalten, unterbunden und so die Entstehung dauerhafter Baulücken geringgehalten werden.

Hierdurch wird der Vorgabe des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, unter der Vorgabe der Regionalplanung, Rechnung getragen.

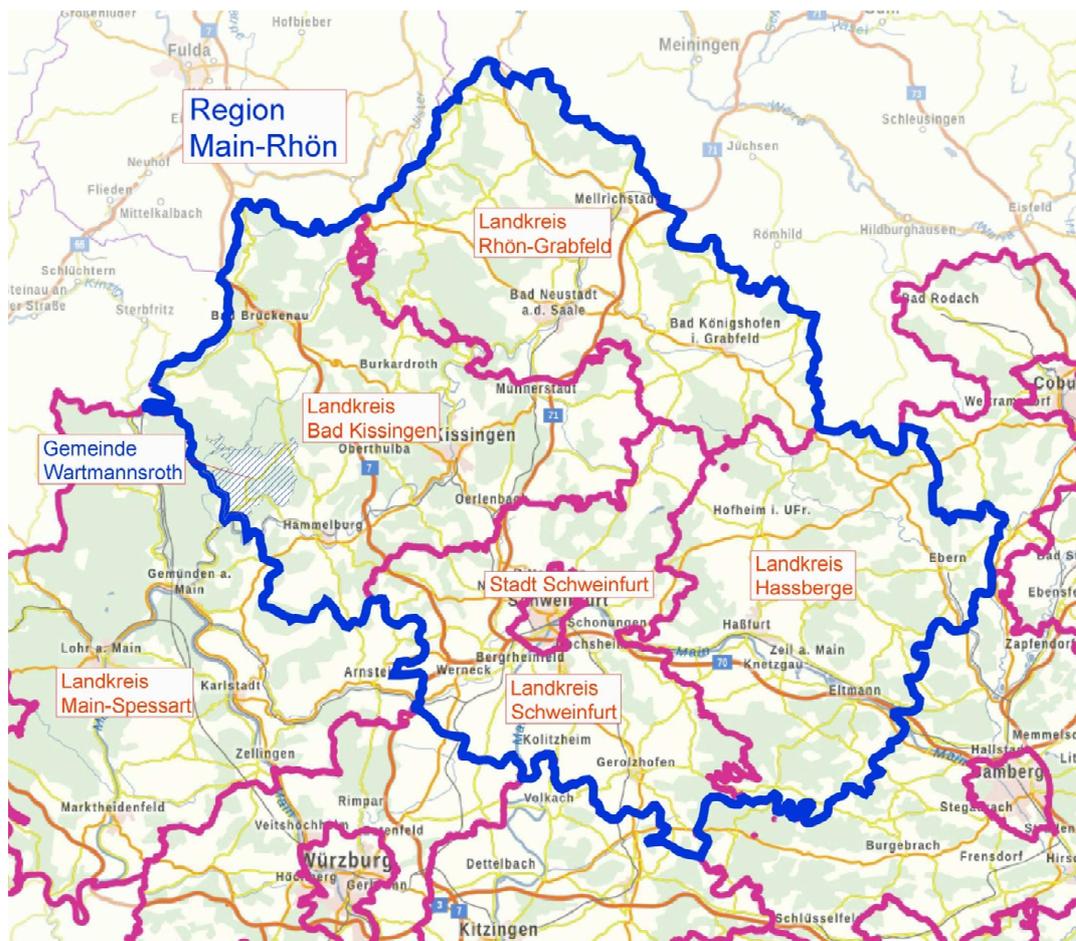
## 5.1 Lage im Raum

Raumplanerische  
Einordnung

Die Gemeinde Wartmannsroth gehört zum Regierungsbezirk Unterfranken und wird der Region Main – Rhön zugeordnet, die sich aus den Landkreisen Bad Kissingen, Rhön-Grabfeld, Hassberge und Schweinfurt sowie aus dem Stadtbereich Schweinfurt zusammensetzt.

Wartmannsroth befindet sich am westlichen Rand des Landkreises Bad Kissingen und grenzt an den Landkreis Main–Spessart der Region Würzburg an.

Die Gemeinde ist dem ländlichen Raum zuzuordnen



Karte Raumaufteilung, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 16.09.2021 [21]  
 ohne Maßstab

Der gesamte Bereich des Regionalplanes Main-Rhön ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Gemeinde Wartmannsroth ist zusätzlich als besonders strukturschwache Gemeinde im Regionalplan dargestellt. Somit besteht in der Gemeinde Wartmannsroth ein besonders hoher Förder- und Entwicklungsbedarf.

## 5.2 Entwicklung des ländlichen Raumes

### 5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

LEP Bayern

Die Gemeinde Wartmannsroth liegt an der westlichen Peripherie der Region Main-Rhön. Gemäß des Bayerischen Landesentwicklungsprogrammes sind folgende Allgemeinen Vorgaben für die Entwicklung der Teilräume des Freistaates Bayern zu berücksichtigen.

#### **„... Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

*In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

### **Nachhaltige Raumentwicklung**

*Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

*Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

### **Ressourcen schonen**

*Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. ...“*

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 Kapitel 1.1.1 bis Kapitel 1.1.3 [22]

Die Gemeinde Wartmannsroth ist bestrebt, durch die Sicherung und Entwicklung der örtlichen Strukturen, ein gemeindliches Umfeld zu schaffen, das den Bürgern entsprechende Möglichkeiten des Daseins erlaubt, welche den allgemeinen Standards und Ansprüchen genügt. Somit werden die Voraussetzungen für Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen, die denen in den übrigen Landesteilen entsprechen. Dies ist auch Grundlage der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

### **„... Demographischer Wandel**

#### **Räumlichen Auswirkungen begegnen**

*Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

*Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

#### **Abwanderung vermindern**

*Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

*Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

### **Standorte staatlicher Einrichtungen**

*In Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, sollen staatliche Einrichtungen nach Möglichkeit nicht zugunsten von Einrichtungen in anderen Teilräumen aufgelöst, verlagert oder in ihren Aufgaben beschränkt werden. Bei Standortneugründungen oder Verlagerungen geeigneter staatlicher Einrichtungen sollen nach Möglichkeit diese Teilräume bevorzugt werden.*

### **Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge**

*Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.*

*Hierzu sollen die Möglichkeiten*

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.

### **Vorhalteprinzip**

*Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentral-örtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.*

### **Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen**

*Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

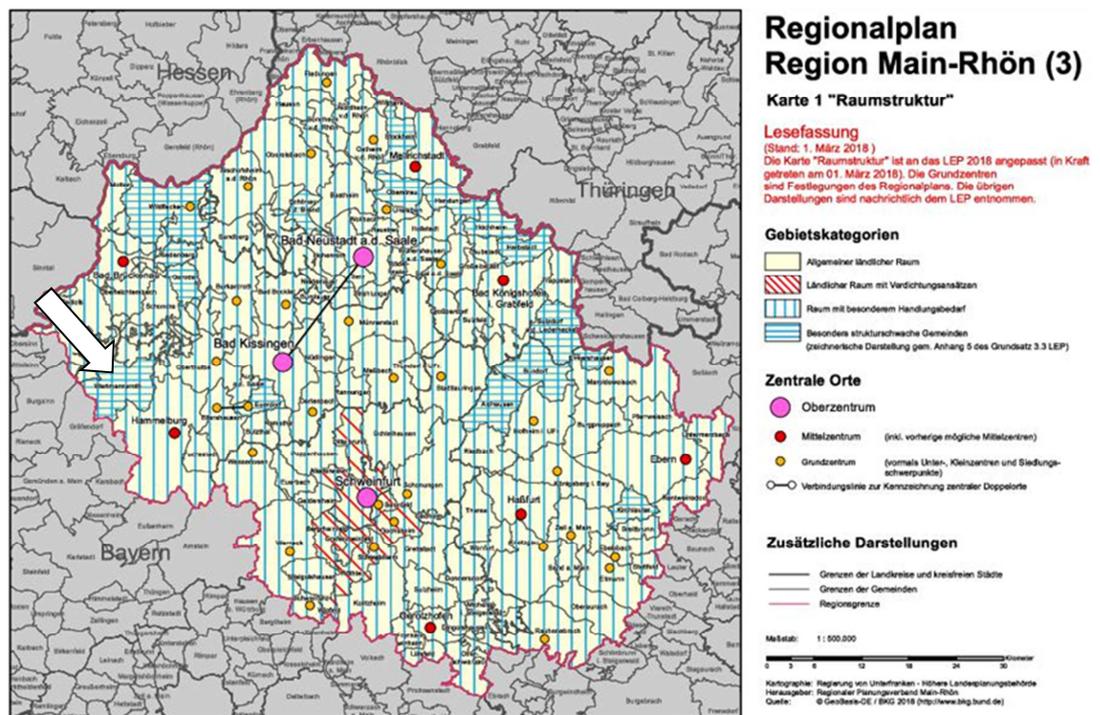
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 Kapitel 1.2 [23]

Insbesondere die Herausforderungen des Demographischen Wandels sind für die Gemeinde Wartmannsroth von grundlegender Bedeutung. Die Entwicklung der Altersstrukturen wirkt sich bereits in erheblichem Maße auf die örtlichen Strukturen in der Gemeinde aus. Daher sind Maßnahmen zur Steuerung der Auswirkungen des demographischen Wandels eine wesentliche Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Hierbei sind insbesondere die

Schaffung und der dauerhafte Erhalt von qualifizierten Arbeitsplätzen und die Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge von Bedeutung. Zu berücksichtigen ist hier insbesondere auch die Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge an die sich ändernden Anforderungen, an die Art der Nutzung und die Ausgestaltung dieser Einrichtungen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Aussagen und Ausführung zu den inhaltlich identischen Vorgaben des Regionalplanes Main-Rhön (3) verwiesen.

## 5.2.2 Regionalplan

Lage im Regionalplan Die Gemeinde Wartmannsroth liegt im Bereich der Planungsregion Main-Rhön (3). Die Gemeinde wird dort als allgemeiner Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf sowie als besonders strukturschwache Gemeinde beschrieben.



Regionalplan Main-Rhön Karte Raumstruktur Lesefassung Stand 01.03.2018 [24]

Funktionen gemäß Regionalplan

Gemäß Vorgaben des Regionalplanes Main-Rhön (3) sind für Gemeinden im ländlichen Raum folgende allgemeinen Entwicklungsanforderungen anzustreben.

„...“

- Eine möglichst günstige Entwicklung der Region insgesamt und in allen Teilräumen soll angestrebt werden.
- Das zwischen den einzelnen Teilen der Region bestehende Gefälle der Lebens- und Arbeitsbedingungen soll vermindert werden.
- Im ländlichen Raum soll eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden.

Es ist darauf hinzuwirken, dass alle Gemeinden, auch die ohne zentralörtliche Einstufung, in ihrer wichtigen Funktion für eine ausgewogene räumliche Entwicklung weiterentwickelt und gefördert werden. Die Gewährleistung der Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur in allen Gemeinden ist von

*besonderer Bedeutung.*

*Es ist darauf hinzuwirken, dass zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden. Es ist anzustreben, dass die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgt. Der Sicherung und dem weiteren Ausbau der guten kulturellen und sozialen Ausstattung der Region kommt dabei besonderes Gewicht zu.*

*Es ist darauf hinzuwirken, dass nachteilige Auswirkungen der Konversion nach Möglichkeit unterbleiben bzw. vollwertig ausgeglichen werden. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3) A I Grundlagen der regionalen Entwicklung Nr. 1 bis 5, nicht-amtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [25]

*„... Die Lebens- und Arbeitsbedingungen stellen sich in den verschiedenen Gebietskategorien der Region recht unterschiedlich dar. Der ländliche Raum der Region ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung durch deutliche strukturelle Schwächen gekennzeichnet. So ist der weit überwiegende Teil der Region gemäß LEP 2006 A I 1.3 bzw. 4.4 als Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll (vgl. LEP 2006, Strukturkarte Anhang 3, sowie Karte „Raumstruktur“ als Anhang 1 dieses Regionalplans). Zu diesem Teilraum gehören die Mittelbereiche 2 Bad Brückenau, Bad Kissingen, Bad Neustadt, Gerolzhofen und Hassfurt. Diesen Teilräumen soll nach LEP 2006 A I 1.1 Abs. 4 bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorrang eingeräumt werden. Nach Auffassung des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön unterscheiden sich von diesen Teilräumen der **Mittelbereich 2 Hammelburg** und die Nahbereiche Stadtlauringen und Wasserlosen nicht signifikant und sollten deshalb ähnlich gesehen und behandelt werden.*

*Vor allem in diesen Teilräumen kommt es auf jede Art der wirtschaftlichen Stärkung an. Dabei spielt der gewerblich-industrielle Sektor eine bedeutende Rolle; aber auch dem Dienstleistungsbereich kommt hohes Gewicht zu. Eine besondere Bedeutung für die Entwicklung im ländlichen Raum, vor allem im Norden der Region, gewinnt in zunehmendem Maß das Bäderland Bayerische Rhön, in dem sich die Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld zusammengeschlossen haben, um für die wirtschaftliche Entwicklung verstärkt die Chancen zu nutzen, die der Gesundheitsbereich bietet. Besondere Entwicklungschancen können sich für die Region bieten, wenn sie im Rahmen der Clusterpolitik, besonders im Gesundheitswesen und im Bereich Kultur und regenerativer Energien entsprechende Berücksichtigung findet.*

*Die einzelnen Gemeinden bilden nicht nur den Lebensraum und die Heimat der Bevölkerung, sie stellen auch das Grundgerüst und die bestimmenden Elemente der Region dar. Dabei kommt es weniger auf ihre Größe als vielmehr auf ihre möglichst volle Funktionsfähigkeit an. Diese Funktionsfähigkeit ist insbesondere durch die Entwicklung von Bevölkerungstand und -struktur, aber auch durch die wirtschaftliche Entwicklung mitbestimmt. Zum Teil deutliche Einwohnerverluste, verbunden mit erheblichen Änderungen in der Altersstruktur zu Lasten der jüngeren Jahrgänge, und die zunehmenden Probleme, ein auch auf örtlicher Basis adäquates Arbeitsplatzangebot zu sichern, bereiten gerade kleineren Gemeinden immer mehr Schwierigkeiten bei ihrem Bemühen, eine möglichst umfassende Infrastruktur für ihre Einwohnerschaft vorzuhalten. Diese Probleme werden noch*

*durch zunehmende Knappheit der Finanzmittel erschwert. Andererseits wird sich die aus diesen Fakten ergebende Gefahr einer passiven Sanierung möglicherweise auch größerer Teile des ländlichen Raums nur dann vermeiden lassen, wenn auch die Gemeinden und Dörfer im ländlichen Raum funktionsfähig erhalten bleiben können.*

*Die künftige Entwicklung der Region soll sich am Prinzip der Nachhaltigkeit orientieren. Hierzu gehört, dass bei allen Entscheidungen zur Raumentwicklung die Belange der Ökonomie und die der Ökologie gleichrangig in die Überlegungen eingestellt werden. So soll die Zukunft der Region umwelt- und zugleich wirtschaftsfreundlich gestaltet werden. Sollte allerdings ein Konflikt zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit vorliegen, der die natürlichen Lebensgrundlagen mit einer wesentlichen und langfristigen Beeinträchtigung bedroht, ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen.*

*Gesunde natürliche Lebensbedingungen sind für die künftige Entwicklung der Region ein zunehmend bedeutsamer Standortfaktor. Im Wettbewerb der Regionen werden die Standorte die besten Zukunftsperspektiven haben, in denen die Umwelt am wenigsten gestört und am geringsten beeinträchtigt ist. Deshalb ist eine verstärkte Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen von entscheidender Bedeutung. Mit dem knappen Gut „Grund und Boden“ soll deshalb, insbesondere im Verdichtungsraum 1 Schweinfurt, sparsam umgegangen werden. Die Freiflächen sollen in allen Regionsteilen möglichst weitgehend erhalten bleiben und, soweit sie von besonderer ökologischer Bedeutung sind, miteinander vernetzt werden. ...“*

*Auch die Sicherung und Wahrung der kulturellen und sozialen Substanz einer Region ist Bestandteil einer nachhaltigen Entwicklung. Dies gilt für die Region mit ihrer diesbezüglich herausragenden Ausstattung in besonderem Maße. Dabei geht es nicht nur um die Verpflichtung zur Bestandswahrung, sondern auch um die Nutzung der sich aus diesem Bestand ergebenden Chancen für die regionale Entwicklung im ökonomischen Bereich. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Begründung zu A I Grundlagen der regionalen Entwicklung nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [26]

#### Beurteilung

Die Gemeinde Wartmannsroth ist im Regionalplan nicht als Gemeinde mit zentralörtlichen Funktionen eingestuft. Aufgrund ihrer örtlichen Struktur als Verbandsgemeinde und die daraus resultierenden großflächige Verteilung der Strukturen über die gesamte Gemarkung, ist hier dennoch eine angepasste und ausgewogene räumliche Entwicklung erforderlich, um die Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu gewährleisten. Gemäß den Aussagen des Regionalplanes sind grundsätzlich alle Gemeinden in ihrer Funktion für eine ausgewogene räumliche Entwicklung weiterzuentwickeln und zu fördern.

Ein wesentlicher Bezugspunkt für die Gemeinde Wartmannsroth bilden hier die Verbesserung der gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen innerhalb der einzelnen Ortsteile, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie der verbesserte Zugang zu medizinischen und sozialen Dienstleistungen.

Die Gemeinde Wartmannsroth ist, sowohl aufgrund ihrer Verkehrsanbindung als auch im Hinblick auf Ihre Ortstrukturen, grundsätzlich nicht als Standort für groß

konzipierte Industriebetriebe geeignet. Hingegen muss die Gemeinde örtlichen Gewerbetreibenden geeignete Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen, um so die bestehenden Gewerbestrukturen aufrecht zu erhalten und dahingehend auszubauen, dass eine Versorgung der Bevölkerung von Wartmannsroth durch gewerbliche und handwerkliche Dienstleistungen aufrecht erhalten und gestärkt werden kann. Dies ist insbesondere dahingehend von Bedeutung, dass aufgrund der Lage von Wartmannsroth und der flächigen Struktur eine entsprechende Versorgung durch externe Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe nicht in jedem Fall gewährleistet werden kann. Somit ist eine angemessene gewerbliche Entwicklung für die Gesamtgemeinde Wartmannsroth von erheblicher Bedeutung.

Bezüglich der Wohnbebauung wurden von Seiten der Gemeinde Wartmannsroth in den letzten Jahren, mit Unterstützung des Amtes für ländliche Entwicklung, verstärkt Maßnahmen der Innenentwicklung, mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Baustrukturen, in Angriff genommen. Gleichzeitig wurde bewusst auf eine verstärkte Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen verzichtet, was auch Einfluss auf die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat. Dennoch besteht ein grundsätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Wartmannsroth, der nicht ausschließlich durch die Wiedernutzbarmachung von ungenutzten innerörtlichen Bebauungsstrukturen gedeckt werden kann. Dieser ist grundsätzlich auf den gesteigerten Wohnflächenbedarf eines jeden Einzelnen zurückzuführen. Eine grundsätzliche Bereitstellung von Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Wartmannsroth ist somit erforderlich, um zumindest örtlichen Bauwilligen eine entsprechende Option bieten zu können und so eine zusätzliche Abwanderung zu verhindern. Eine starke Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Wartmannsroth ist jedoch nicht vorgesehen.

Durch die Lage der Gemeinde Wartmannsroth ist eine direkte Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen oder eine gemeinschaftliche Entwicklung in diesem Bereich in weiten Teilen nicht sinnvoll umsetzbar. Die Gemeinde kann, durch den räumlichen Abstand zu den nächstgelegenen Zentren Bad Kissingen und Bad Brückenau keine direkt ergänzenden Funktionen wahrnehmen. Die Gemeinde ist geeignet weiträumigere Erholungsraumstrukturen im Umfeld dieser Kurzentren zur Verfügung zu stellen. Eine direkte Zusammenarbeit ist, auch vor dem Hintergrund der im Regelfall nur eingeschränkten Mobilität der Kurgäste und deren rehabilitationsbedingt eingeschränkten Freizeitintervallen, kritisch zu prüfen.

Die Struktur des Gesundheitswesens in der Gemeinde Wartmannsroth stellt ein weiteres strukturelles Problem dar. In der Gemeinde Wartmannsroth befindet sich zwar eine veterinärmedizinische Praxis. Die nächsten allgemeinmedizinischen Praxen befinden sich in der Stadt Hammelburg bzw. in der Nachbargemeinde Gräfendorf. Dies bedeutet für die Bevölkerung die zwingende Notwendigkeit einer eng getakteten oder fahrplanunabhängigen Mobilitätsgelegenheit zur Wahrnehmung eines Arzt- oder Facharzttermins. In Notfallsituationen ist eine kurzfristige medizinische Versorgung innerhalb eines angemessenen Zeitraumes nur eingeschränkt möglich.

Ähnlich gelagert ist die Situation im Hinblick auf örtliche Pflegedienste. Hier ist

ebenfalls die nächstgelegene Station eines Pflegedienstes in der Stadt Hammelburg angesiedelt, sodass hier ebenfalls ein entsprechendes Defizit besteht.

Vor dem Hintergrund der historischen Geschichte der einzelnen Ortsteile von Wartmannsroth und den auch in größerer Zahl bestehender Baudenkmalen ist ein erhebliches kulturelles Fundament in der Gemeinde vorhanden. Die kulturelle Entwicklung der Gemeinde beruht jedoch vorrangig auf der örtlichen Vereinstätigkeit.

In der Gemeinde Wartmannsroth ist ein hohes Maß an Anlagen für die Gewinnung von elektrischer Energie aus regenerativen Quellen gegeben. Neben den teilweise großflächigen Freifeld-Photovoltaikanlagen, vorrangig im Umfeld von Völkersleier, ist gleichzeitig eine hohe Anzahl von dezentralen Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in der Gemarkung vorhanden. Durch die hohe Zahl an landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und die daraus resultierend großen Dachflächen gibt es eine verhältnismäßig große Fläche an Solarmodulen auf Dachflächen in der Gemeinde Wartmannsroth.

Trotz der relativ hohen Zahl an noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben in der Gemeinde Wartmannsroth existiert nur eine relativ geringe Zahl an biogasproduzierenden Betrieben. Dies ist voraussichtlich dadurch begründet, dass für den Betrieb einer Biogasanlage, die meist mit Maissilage betrieben wird, eine deutlich gesteigerte Anbaufläche für Mais erforderlich ist. Hierdurch würde sich für einige Betriebe die Anbaufläche für andere Ackerfrüchte reduzieren, was eine grundsätzliche Umstellung der Betriebsstrukturen erforderlich machen würde. Durch die allgemein nur mittlere bis teilweise geringe Bodenqualität im Bereich der Gemeinde Wartmannsroth verstärkt sich dieser Effekt entsprechend.

Der Regionalplan regt für Kommunen im ländlichen Raum an, trotz Einwohnerverlust und einer steigenden Altersstruktur, eine möglichst umfassende Infrastruktur für die Einwohnerschaft vorzuhalten, um die Gemeinden und Dörfer im ländlichen Raum funktionsfähig zu erhalten. Durch die stark rückläufigen Bevölkerungszahlen der Gemeinde Wartmannsroth, insbesondere auch durch Abwanderung der vorwiegend jüngeren Bevölkerung, entsteht eine Situation die eine langfristige Aufrechterhaltung der kommunalen Strukturen der Gemeinde in Frage stellt. Dies betrifft nicht nur die allgemeinen Angebote und Dienstleistungen durch den Betrieb des Rathauses oder des Bauhofes. Insbesondere von der Allgemeinheit getragene Leistungen und Tätigkeiten wie z.B. die Bereitstellung einer ausreichend geschulten und leistungsfähigen Freiwilligen Feuerwehr oder das Angebot einer angemessenen Jugendarbeit durch die örtlichen Vereine ist, insbesondere bei einer erheblich rückläufigen Bevölkerungszahl in Verbindung mit einem deutlich gestiegenen durchschnittlichen Alter der verbliebenen Bevölkerung, nicht mehr uneingeschränkt zu gewährleisten. Durch den im Rahmen des Demograpiespiegels Bayern für die Gemeinde Wartmannsroth anhand der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre prognostizierten Bevölkerungsrückgang ist bereits mittelfristig das Eintreten derartiger Szenarien nicht mehr auszuschließen. Es ist daher für die Gemeinde erforderlich alle möglichen Optionen in Betracht zu ziehen um eine weitere negative Bevölkerungsentwicklung, entsprechend der Prognose des Innenministeriums, zu verhindern und langfristig eine gleichbleibende Bevölkerungszahl mit einem ausgewogenen Durchschnittsalter

anzustreben.

Bezogen auf die ökologischen Belange ist anzumerken, dass die Gemeinde Wartmannsroth aufgrund ihrer Strukturen ein hohes Maß an natürlichen und naturnahen Lebensraumstrukturen aufweist. Dies wird durch den außergewöhnlich hohen Anteil an naturschutzrechtlich geschützten Flächen innerhalb des Gemeindegebietes belegt. Die Gemeinde ist bestrebt, auch im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, diese Flächen zu erhalten und in Ihrer Funktion zu stärken. Hierzu wird auf die Fortschreibung des Landschaftsplanes verwiesen, der im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ebenfalls an die aktuelle Situation angepasst wird.

Ländlicher Raum

*„...Der ländliche Raum<sup>2</sup> der Region Main-Rhön ist im LEP 2006 gemäß A I 1.3 auf der Grundlage der dort in der Begründung vorgegebenen Kriterien abgegrenzt und in der Strukturkarte Anhang 3 dargestellt. Diese Abgrenzung ist in Anhang 1 dieses Regionalplans, Karte „Raumstruktur“, in zeichnerischer Form nachrichtlich wiedergegeben.*

*Innerhalb des ländlichen Raums sind ebenfalls auf der Grundlage der Begründung zu A I 1.3 des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) 2006 die ländlichen Teilräume festgelegt, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Abgrenzungen dieser Strukturräume sind auch in Anhang 1 des Regionalplans, Karte „Raumstruktur“, in zeichnerischer Form nachrichtlich wiedergegeben.*

*Die in den letzten Jahren festzustellende, teils deutliche Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum ist im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe der Gemeinde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot eine wesentliche Voraussetzung.*

*Für die Zukunft vor allem des nördlichen Teils der Region, insbesondere für die Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld, kommt deren Kooperation im Bäderland Bayerische Rhön hohe Bedeutung zu. Hier können die günstigen Rahmenbedingungen, die die Region in den Bereichen Gesundheit und Wellness besitzt, auch für die regionale Entwicklung genutzt werden. Einer Vertiefung der Zusammenarbeit in diesem Teilraum und einer möglichst weitgehenden Nutzung aller diesbezüglichen Möglichkeiten kommt hier besondere Bedeutung zu. Auf das eigens zu diesem Zweck in den Regionalplan aufgenommene Kapitel A IV „Sonderfunktionen der Region in den Bereichen Gesundheit, Wellness, Kur und Tourismus“ wird hingewiesen. Im Übrigen sollen die Bemühungen der Region im Bereich der Clusterpolitik im Gesundheitswesen Berücksichtigung finden.*

*Weite Teile der Region bieten vor allem auf Grund ihrer landschaftlichen Eignung gute Möglichkeiten für Fremdenverkehr und Tages- und Wochenenderholung. Sie können auch der wirtschaftlichen Stärkung dieser Teilräume zunutze gemacht werden und bedürfen deshalb besonderer Berücksichtigung. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Raumstruktur Nr. 2.1 Ländlicher Raum Begründung nicht-amtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [27]

Beurteilung

Wie bereits erläutert strebt die Gemeinde Wartmannsroth an, vorrangig örtlichen Gewerbetreibenden Entwicklungsräume zur Verfügung zu stellen, um einerseits die Möglichkeiten zu schaffen sich im Bedarfsfall aus einer Innerortssituation heraus zu entwickeln um räumlichen und emissionstechnischen Einschränkungen durch diese Innerortslage zu entgehen. Gleichzeitig wird hierdurch die Vo-

raussetzung für eine zukunftsorientierte Entwicklung dieser Betriebe geschaffen und so eine Sicherung und ggf. die zusätzliche Entstehung von qualifizierten Arbeitsplätzen in diesem besonders strukturschwachen Raum geschaffen. Hierdurch wird die Gemeinde Wartmannsroth auch in ihrem Ziel unterstützt eine ausreichende Bereitstellung von gewerblichen und handwerklichen Dienstleistung im Ortsumfeld anzusiedeln und sicherzustellen, um so eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Tätigkeiten und Dienstleistungen sicherzustellen. Daher ist eine angemessene Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Eine Ausweisung von großflächigen Industriegebietsflächen in der Gemarkung Wartmannsroth ist jedoch nicht beabsichtigt.

Eine Kooperation im Zusammenhang mit dem „Bäderland Bayerische Rhön“ für die Bereiche Wellness und Gesundheit ist für die Gemeinde Wartmannsroth im Hinblick auf die räumliche Lage zu den jeweiligen Kurzentren als weniger sinnvoll anzusehen.

Eine Steigerung der wirtschaftlichen Strukturen der Gemeinde Wartmannsroth im Hinblick auf den Tages- und Wochenendtourismus sowie auch den allgemeinen Urlaubstourismus, wird in der Gemeinde als zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit gesehen. In diesem Zusammenhang ist auch eine gesteigerte Aktivität im Hinblick auf die Sparte „Wellness und Erholung“ möglich. Durch die attraktive und abwechslungsreiche Landschaft des Umfeldes der Gemeinde Wartmannsroth bzw. der einzelnen Ortsteile sowie durch den hohen natürlichen und ökologischen Wert der einzelnen Gemarkungsbereiche, ist auch die Entwicklung von Aktivurlaub in den Sparten „Wandern und Radfahren“ als sinnvoll und umsetzbar anzusehen. Sowohl im Hinblick auf den Aktivurlaub als auch bezogen auf den Erholungsurlaub bestehen bereits deutliche Ansätze in der Gemeinde, die zu fördern und zu entwickeln sind. Insbesondere die Hotelanlage in der Exklave „Neumühle“ sowie das Hotel in Wartmannsroth sind hier als Beispiel für eine positive Entwicklung in dieser Hinsicht zu werten. Eine weitere Möglichkeit bietet eine Entwicklung im Hinblick auf Campingurlaub oder Ferienwohnungen, die als zusätzliches touristisches Standbein für die Gemeinde dienen könnten.

Durch die maßvolle und abgestimmte Entwicklung der Gemeinde wird eine wirtschaftliche Grundlage geschaffen, um insbesondere der jüngeren Bevölkerung von Wartmannsroth eine Zukunftsperspektive zu ermöglichen und eine Abwanderung dieser für die kommunale Entwicklung wichtigen Bevölkerungsschicht zu verhindern.

Ländliche Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

*„... Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden.“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Raumstruktur, Ländlicher Raum Nr. 2.2, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [28]

*Die Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, nehmen den weit überwiegenden Teil des ländlichen Raums der Region Main-*

*Rhön ein. Es handelt sich um die **Mittelbereiche 2 Bad Brückenau, Bad Kissingen, Bad Neustadt, Gerolzhofen und Hassfurt**. Ungeachtet einiger leistungsstarker zentraler Orte, insbesondere Mittelzentren, handelt es sich hier um die am schwächsten strukturierten Bereiche der Region. Nach Auffassung des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön sind der **Mittelbereich 2 Hammelburg** und die Nahbereiche Stadtlauringen und Wasserlosen diesen Teilräumen gleichzusetzen. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Dazu sollen vor allem die zentralen Orte, auch die der unteren Stufen, in der Erfüllung ihrer zentralen Versorgungsaufgaben, insbesondere auch beim Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen, gestärkt werden. Darüber hinaus sind dezentral weitere nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen, um die erheblichen Defizite dieser Teilräume auszugleichen. Eine deutliche Stärkung dieser Räume entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt. Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Raumstruktur, Ländlicher Raum Nr. 2.2 Begründung nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [29]

#### Beurteilung

Die Gemeinde Wartmannsroth liegt in einem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Gleichzeitig ist die Gemeinde Wartmannsroth als besonders strukturschwache Gemeinde im Regionalplan dargestellt. Die Kommune ist nicht als Grundzentrum gekennzeichnet, besitzt aufgrund ihrer Randlage und ihrer Siedlungsstruktur als Verbandsgemeinde dennoch Aufgaben im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung da eine ausschließliche Versorgung über das Mittelzentrum Hammelburg oder das Grundzentrum Oberthulba den Zugriff auf eine Individualverkehrsmöglichkeit erforderlich macht und gleichzeitig längerer Fahrstrecken beinhaltet. Dies ist, insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen Altersstruktur der Bevölkerung als problembehaftet anzusehen. Somit ist insbesondere eine Verbesserung der derzeitigen Situation im Hinblick auf ortsnahe Dienstleistungen sowie im Hinblick auf die Bereitstellung von wohnortsnahen Einkaufsmöglichkeiten für Gegenstände des täglichen Bedarfs anzustreben.

Um eine ausreichende Entwicklung von dezentralen und nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu ermöglichen ist es erforderlich örtlichen Klein- und Kleinstbetrieben eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit sowohl im Hinblick auf ihre räumliche Entfaltung als auch bezogen auf einschränkende Immissionschutzvorgaben zu ermöglichen. Dies gilt ebenso für Betriebsneugründungen durch Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Wartmannsroth und deren Ortsteilen. Insbesondere durch immissionstechnische Vorgaben ist eine Ansiedlung derartiger Betriebe im Bereich der historisch gewachsenen Ortsstrukturen, z.B. durch Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Gebäude und Einrichtungen, nicht in jedem Fall möglich. Daher ist eine angemessene Vorhaltung von geeigneten gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Wartmannsroth erforderlich um den Forderungen des Regionalplanes zur Bereitstellung von nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen nachkommen zu können. Dies ist durch die zügige Nutzung und Besiedlung der im Gemeindeteil Schwärzelbach entwickelten gewerblichen Bauflächen durch überwiegend bereits ortsansässige Betriebe bestätigt und weist einen gesteigerten diesbezüglichen Bedarf in der Gesamtgemeinde Wartmannsroth nach. Um einer übermäßigen Beeinträchtigung der Leis-

tungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der bestehenden Ortsstrukturen weitestgehend ausschließen zu können, ist hier auf eine Bündelung derartiger Strukturen zu achten, um so eine gewerbliche Zersiedelung über die gesamte Gemarkung zu verhindern. Dies würde eine zusätzliche Belastung der einzelnen Ortsteile durch Emissionen, insbesondere aus gewerblichem Verkehr, bedeuten und sollte daher vermieden werden. Gleichzeitig ist, aufgrund der weiteren räumlichen Strukturen jedoch anzustreben bestehende Betriebe möglichst nicht aus dem örtlichen Umfeld und damit auch aus ihrer Kundennähe herauszulösen.

Land- und Forstwirtschaft

*„... Es ist darauf hinzuwirken, dass Land- und Forstwirtschaft ihre Aufgaben bei der Pflege der Kulturlandschaft, insbesondere in den Mittelgebirgen, wahrnehmen können. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.3 Absatz 2. nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [30]

*„... Der Land- und Forstwirtschaft bieten sich im Maintal, im **Saaletal** und im Steigerwaldvorland günstige Voraussetzungen für Sonderkulturen wie Wein-, Gemüse- und Obstbau. Der Schweinfurter Gau und der Grabfeldgau sind auf Grund ihrer fruchtbaren Böden und der bestehenden Betriebsstrukturen ebenfalls für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeignet. Hier, aber auch in den übrigen, zum Teil weniger ertragreichen, Gebieten des ländlichen Raums müssen die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft besonders berücksichtigt werden, weil sie in der Region nach wie vor beachtliche Bedeutung haben.*

*Neben der Nahrungs- und Rohstoffproduktion erfüllt die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung vor allem in den Mittelgebirgslagen wichtige Aufgaben für die Pflege der Kulturlandschaft. Hier ist auch im Zusammenhang mit den Bestrebungen, Fremdenverkehr und Tages- und Wochenenderholung zu entwickeln, auf die Erhaltung und Stärkung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit zu achten. ...“*

*„... Die Sicherung der Wälder auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen der main-fränkischen Platten einerseits und die Offenhaltung der Freiflächen in der Rhön sowie der Täler und Talflanken im Steigerwald und in den Hassbergen andererseits gewährleisten die ökologische Vielfalt der Region und dienen der Stabilität des Naturhaushalts. Zugleich werden damit das charakteristische Landschaftsbild und die Eignung als Erholungslandschaft erhalten. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.3 Begründung nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [31]

Beurteilung

Die bestehenden und stark ausgeprägten Strukturen der landwirtschaftlichen Nutzung in der Gemeinde Wartmannsroth bilden einen wesentlichen Bestandteil der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde und sind prägend sowohl für das Orts- als auch das Landschaftsbild. Durch die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Strukturen nicht beabsichtigt. Vielmehr wird durch Darstellung der zwischenzeitlich entstandenen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetriebe auf deren Standort hingewiesen, sodass eine Berücksichtigung der Belange der jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe bereits möglichst frühzeitig erfolgen kann. Eine relevante Nutzung von Sonderkulturen innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht gegeben.

Die örtlichen Waldflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Beein-

trächtigung der Zufahrt bzw. der Holzabfuhr ist durch die vorliegenden Änderungspunkte nicht anzunehmen. Eine klimabedingte Umstrukturierung der Waldflächen wird durch die vorliegenden Planungen ebenfalls nicht beeinträchtigt. Somit ist nicht von einer Einschränkung der Forstwirtschaft auszugehen. Vielmehr ist durch die prägende Wirkung der Waldflächen eine Strukturierung und Gestaltung des Gemeindegebietes gegeben, das den Charakter der unterschiedlichen Gemeindeteile ausmacht. Daher ist die Gemeinde Wartmannsroth bestrebt die bestehenden Waldstrukturen zu erhalten und im Hinblick auf die landschaftsbildprägenden Funktion zu fördern. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund der angestrebten Beibehaltung eines attraktiven Landschaftsbildes sowohl im Hinblick auf das Erholungsbedürfnis der Bevölkerung als auch in Bezug auf die Zielsetzungen der Gemeinde im Hinblick auf die Entwicklung des örtlichen Tourismus.

Fremdenverkehr

*„... Auf die Sicherung und den Ausbau der Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr ist in den dafür geeigneten Gemeinden hinzuwirken. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.5 nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [32]

*Die Region ist umrahmt von den Mittelgebirgen der Rhön, der Hassberge und des Steigerwaldes. Der überwiegende Teil der Region hat Tages- und Wochenenderholungsfunktion. Fremdenverkehrsschwerpunkt ist vor allem das Bäderland Bayerische Rhön. Ansatzpunkte des Fremdenverkehrs finden sich in den Hassbergen, im Steigerwald, in den Winzergemeinden im Landkreis Schweinfurt sowie um den Ellertshäuser See im Schweinfurter Oberland. Die Nutzung dieser Erholungsräume und ihrer Infrastruktur dient sowohl der Naherholung für die Regionsbevölkerung wie auch der weiteren Entwicklung des Fremdenverkehrs.*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.5 Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [33]

Beurteilung

Die Gemeinde Wartmannsroth ist bestrebt die bestehenden Erholungs- und Tourismuseinrichtungen aufrechtzuerhalten, entsprechend zu fördern und auszubauen.

Bisher befinden sich in der Gemeinde Wartmannsroth zwei wesentliche Einrichtungen die den Tourismus in der Region entwickeln. Die Hotelanlage „Neumühle“ ist jedoch, aufgrund ihrer Lage, für die Entwicklung der Beschäftigungsstruktur der Gemeinde Wartmannsroth von untergeordneter Bedeutung da sie strukturell primär auf den Stadtteil Diebach der Stadt Hammelburg ausgerichtet ist. Generell besitzt die Gemeinde Wartmannsroth aufgrund Ihrer Lage und den umgebenden Landschafts- und Naturstrukturen ein gesteigertes Potential zum Ausbau des Tourismus als örtlichem Wirtschaftszweig. Hier besitzt insbesondere die örtliche Landwirtschaft ein ausbaufähiges Entwicklungspotential.

Ebenso ist eine Entwicklung im Hinblick auf den Campingtourismus innerhalb der Gemeinde Wartmannsroth denkbar. Hier sollte jedoch darauf geachtet werden, dass eine ausreichende Anbindung an bestehenden örtlichen Versorgungsstrukturen gewährleistet ist.

In jedem Fall ist ein Ausbau der bereits bestehende Freizeit- und Erholungsstrukturen, wie z. B. ein weiterer Ausbau und eine verbesserte Verknüpfung des bereits bestehenden Wander- und Radwegenetzes in der Gemeinde Wartmannsroth sinnvoll, um die Attraktivität sowohl für die Tages- und Wochenenderholung als auch für Familienurlaube zu erhöhen. Ebenso ist eine Erweiterung des bereits

bestehenden Angebotes an Attraktions- und Aussichtspunkten entlang der Wanderwege als sinnvoll anzusehen.

Neben den Hoteleinrichtungen in den Gemeindeteilen Wartmannsroth und Neumühle ist als gastronomische Einrichtung lediglich das Gemeinschaftshaus im Gemeindeteil Waizenbach zu nennen. Somit besteht ein Defizit an gastronomischen Einrichtungen insbesondere in den Bereiche der Gemeinde Wartmannsroth die für die Naherholung von besonderer Bedeutung sind.

#### Verkehrsinfrastruktur

*„... Auf eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen, ist hinzuwirken. Dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist dabei im Hinblick auf die Erreichbarkeit der zentralen Orte und des Verdichtungsraumes besonderes Gewicht beizumessen. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.6 nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [34]

*„... Auch im ländlichen Raum wird ein weiterer Ausbau des Verkehrsnetzes unerlässlich sein. Angesichts der vielfach nur dünnen Besiedlung kommt dem Straßennetz dabei besondere Bedeutung zu. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen an den Zubringerstraßen zu den zentralen Orten der mittleren Stufen, zu den Arbeitsplatzschwerpunkten und zum Verdichtungsraum Schweinfurt sind notwendig. Zur Entlastung der Bevölkerung von Lärm und Luftschadstoffen und zur Erleichterung des Verkehrs sind insbesondere für enge Durchfahrten oft auch städtebaulich wertvoller Ortschaften neue Ortsumgehungen notwendig. Erhebliche Bedeutung kommt auch weiteren Maßnahmen zugunsten des ÖPNV zu. Dies gilt sowohl hinsichtlich des Schienenverkehrs, der in jüngerer Zeit bereits erhebliche Verbesserungen erfahren hat, wie auch bezüglich des Busverkehrs, der die Erschließung in der Fläche sicherstellt. Die Verknüpfung beider Verkehrssysteme in enger Kooperation der jeweiligen Verkehrsträger wird die Anbindung des ländlichen Raums insbesondere an die zentralen Orte, aber auch an den Verdichtungsraum noch weiter verbessern können. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.6 Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [35]

#### Beurteilung

Das bestehende Straßennetz zur Verbindung der einzelnen Ortsteile von Wartmannsroth untereinander ist grundsätzlich als gut zu bezeichnen. Durch die baulichen Maßnahmen der letzten Jahre konnte die verkehrstechnische Verknüpfungsstruktur bereits deutlich verbessert werden. Dennoch ist eine Aufwertung und Verbesserung der überörtlichen Verbindungsstrukturen zwischen der Gemeinde Wartmannsroth und den umliegenden Grund- und Mittelzentren als verbesserungswürdig anzusehen. Insbesondere die Straßenanbindung zum Mittelzentrum Hammelburg, als wesentliche Versorgungs- und Infrastrukturlinie, ist hier in gehobenem Maß als verbesserungswürdig anzusehen. Ebenso als problembehaftet ist die Situationen in den Ortsdurchfahrtsbereichen entlang der Hauptverkehrsstrassen. Hier ist teilweise aufgrund der historisch gewachsenen Ortsbebauungen eine eingeeengte und teilweise unübersichtliche Linienführung der Straße gegeben. Dies führt, insbesondere bei der üblichen erhöhten Fahrgeschwindigkeit im Bereich der Durchgangsstraßen zu einer verstärkten Gefährdung von Kindern und älteren Mitbürgern. Hier sollte durch punktuelle Maßnahmen eine Situationsverbesserung angestrebt werden.

Ebenfalls zu verbessern ist die Anbindung der einzelnen Ortsteile von Wartmannsroth an die umliegenden zentralen Orte, insbesondere dem Mittelzentrum Hammelburg. Zwar liegt eine entsprechende Anbindung an das regionale ÖPNV-Netz vor. Durch die teilweise jedoch sehr lückenhafte Taktung und den großen

Abständen zwischen den einzelnen Verbindungen liegt eine für die Bürger von Wartmannsroth ungenügende Verknüpfung vor. Durch die Lage der Gemeinde und die weiträumige Strukturierung ist die Bevölkerung somit weitgehend auf den Individualverkehr und somit auf den eigenen PKW angewiesen.

Landschaftszersiedelung

*„... Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.7, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [36]

*„... Zersiedelungstendenzen im ländlichen Raum muss vor allem im Rahmen der Bauleitplanung begegnet werden. Die Erhaltung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen dient einerseits der Land- und Forstwirtschaft, aber auch der Erholung und den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.7, Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [37]

Beurteilung

Durch die kommunale Struktur der Gemeinde Wartmannsroth liegen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten weiträumige offene Strukturen die prägend für das Landschaftsbild sind und die unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen, sowie die abwechslungsreiche Landschaftsstruktur prägen. Eine Zersiedelung dieser offenen Strukturen ist im Bereich der Gemeinde Wartmannsroth bisher nicht in erheblichem Umfang erfolgt. Eine bauliche Nutzung des Außenbereiches ist, abgesehen von einzelnen historisch entwickelten Einzelbauwerken, ausschließlich durch die Entwicklung und Erweiterung von landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieben und der Errichtung von Freifeld-Photovoltaikanlagen gegeben. Eine Entwicklung von zusätzlichen baulichen Strukturen im Sinne einer Ortsbebauung ist von Seiten der Gemeinde Wartmannsroth nur im direkten Umfeld der jeweiligen bestehenden Ortsbebauungsstruktur vorgesehen, sodass relevante Auswirkungen auf die weiträumigen Freibereiche unterbleiben.

Funktionsfähigkeit der Gemeinden

*„... Die Erhaltung der vollen Funktionsfähigkeit aller Gemeinden ist zur Sicherung der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere des ländlichen Raumes und dort vor allem der Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, von besonderer Bedeutung. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.8, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [38]

*„... Bereits im Grundsatz A I 2 Abs. 4 wird auf die besondere Bedeutung jeder einzelnen Gemeinde hingewiesen. Dies gilt umso mehr in einer Region mit einem so hohen Anteil schwächer strukturierter ländlicher Teilräume, wie sie die Region Main-Rhön aufzuweisen hat. Auch wenn die zentralen Orte mit ihrem konzentrierten Angebot an Infrastruktur und Arbeitsplätzen als Stützpfeiler der regionalen Entwicklung nicht wegzudenken sind, so ist zur Vermeidung einer passiven Sanierung weiter Teile des ländlichen Raums auch und gerade die Sicherung der Funktionsfähigkeit der zahlreichen kleineren Gemeinden unerlässlich. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.8 Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [39]

Beurteilung

Die Gemeinde Wartmannsroth zählt zu einer dieser besonders strukturschwachen ländlichen Teilräume und bedarf somit der besonderen Stärkung im Hinblick auf ihre Entwicklung.

Dies gilt insbesondere für eine Stärkung der Eigenversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ebenso von Bedeutung ist eine Förderung des örtlichen Gewerbe- und Dienstleistungsangebotes. Derzeit wird die Versorgung der einzelnen Teilbereiche der Gemeinde Wartmannsroth primär über die Einrichtungen des Mittelzentrums Hammelburg gedeckt. Dies bedeutet jedoch eine zwingende individuelle Mobilität der Ortsbevölkerung sowie einen erhöhten Zeit- und Wegeaufwand für den Einzelnen was ein erhebliches Hindernis bei der Entwicklung der einzelnen Gemeindeteile von Wartmannsroth darstellt. Um eine zukunftssicher Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten ist somit, auch wenn die Gemeinde Wartmannsroth nicht als Grundzentrum ausgewiesen ist, eine zumindest teilweise Erbringung von Funktionen eines Grundzentrums erforderlich, um die Strukturen der Gemeinde Wartmannsroth langfristig aufrecht zu erhalten. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sondern auch in Bezug auf die soziale und kulturelle Entwicklung der Gemeinde Wartmannsroth.

Interkommunale Kooperation

*„... Auf eine Intensivierung der interkommunalen Kooperation ist hinzuwirken. Der Fortsetzung und Vertiefung der Zusammenarbeit in den bereits bestehenden und der Einrichtung neuer, von den Kommunen getragener Kooperationen kommt für die Entwicklung der Region besondere Bedeutung zu. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Interkommunale Kooperation Nr. 3.1, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [40]

*„... Die Möglichkeiten einer verstärkten Zusammenarbeit mit der Region Würzburg sollen geprüft und gegebenenfalls wahrgenommen werden. Die Stärken der Region als Wirtschafts- und Lebensraum sollen insbesondere im Rahmen der Regionalmarketinginitiative Chancen-Region Mainfranken2 nach außen bekannt und bewusst gemacht werden.*

*Auf eine weitere Vertiefung der Kooperation mit benachbarten Teilen Hessens und Thüringens, insbesondere im Hinblick auf die bereits bestehende Zusammenarbeit im Rahmen des Biosphärenreservats Rhön, des Tourismus und der Naturparke, ist hinzuwirken. Auch der weiteren Kooperation mit der benachbarten Region Oberfranken-West kommt besondere Bedeutung zu. ...“*

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Interkommunale Kooperation Nr. 3.1 Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [41]

Beurteilung

Eine Kooperation mit den Regionen Würzburg sowie in Richtung Thüringen und Hessen ist für die Gemeinde Wartmannsroth aus Sicht der räumlichen Situation nicht als sinnvoll anzusehen. Die Verdichtungsregion Würzburg sowie die Thüringer Entwicklungsschwerpunkte sind aus Gründen der räumlichen Distanz für eine entsprechenden Kooperation nicht geeignet.

Die näherliegenden Bereiche des Bundeslandes Hessen stellen ebenfalls relativ strukturschwache Regionen dar und sind zusätzlich durch den nördlich von Wartmannsroth verlaufenden Gürtel von Gemeindefreien Bereichen abgetrennt, die eine natürliche, räumliche und strukturelle Abtrennung zwischen der Gemeinde Wartmannsroth und den nördlich dieses Gürtels liegenden Kommunen bilden. Somit ist eine Kooperation mit diesen Kommunen allgemein eher im Hinblick auf den Ausbau einer touristischen Erschließung dieses Bereiches sinnvoll. Eine

anderweitige infrastrukturelle Kooperation ist derzeit kaum umsetzbar. Somit verbleibt, neben der bereits bestehenden Kooperation mit dem Verdichtungsraum um die Stadt Hammelburg, nur eine mögliche Kooperation mit den Kommunen im Randbereich des Landkreises Main-Spessart. Hier handelt es sich jedoch ebenfalls um strukturschwache Kommunen die im Hinblick auf ihre infrastrukturelle Kooperation bereits primär zur Stadt Gemünden bzw. in den Sinngrund zur Stadt Rieneck und dem Markt Burgsinn hin orientiert sind. Somit ist auch hier voraussichtlich ebenfalls nur eine untergeordnete Kooperation im Hinblick auf touristische Vernetzungen möglich. Somit verbleibt lediglich die Verstärkung der bereits bestehenden Kooperation mit der Stadt Hammelburg die auch von Seiten der Gemeinde Wartmannsroth grundsätzlich angestrebt wird.

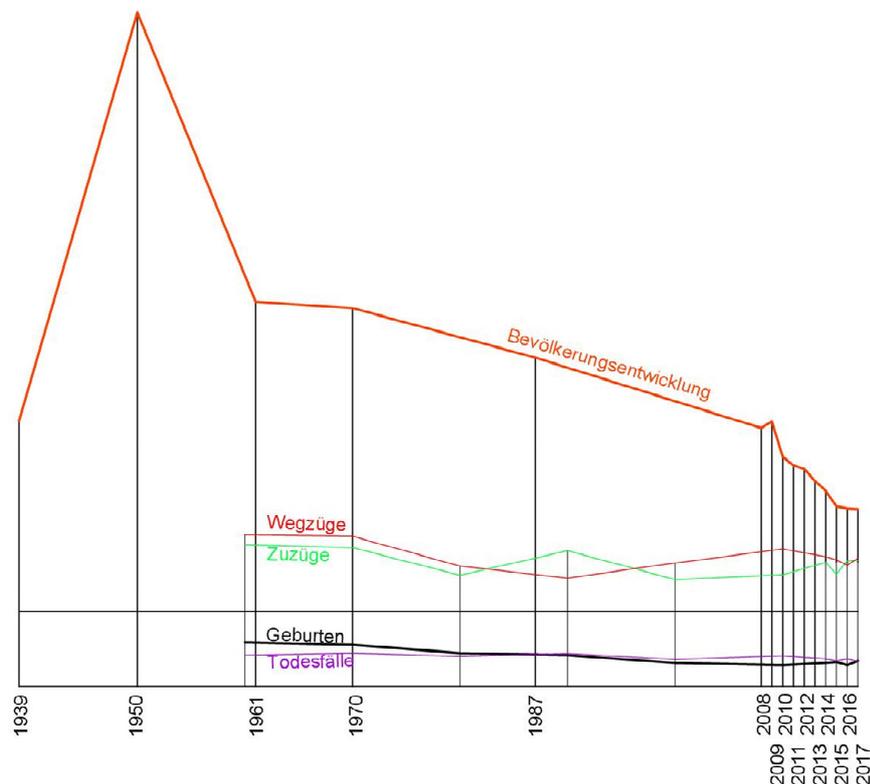
## 6. Bevölkerung

### 6.1 Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wartmannsroth

Bevölkerungs-  
entwicklung  
1939 - 2017

Jahr	Anzahl der Einwohner	Entwicklung	
		Einwohner	%
1939	2264		
1950	3030	+66	+33,8
1961	2488	-542	-17,9
1970	2476	-12	-0,5
1987	2383	-93	-3,8
2008	2251	-32	+5,6
2009	2263	+12	-0,5
2010	2197	-66	-2,9
2011	2181	-16	-0,7
2012	2174	-7	-0,3
2013	2152	-22	-1,0
2014	2133	-19	-0,9
2015	2104	-29	-1,4
2016	2100	-4	-0,2
2017	2099	-1	-0,1
Ø der letzten 10 Jahre		~ -16,9	~ -0,8

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH  
16.09.2021 [42]



Graphische Darstellung Auktor Ingenieur GmbH 16.09.2021 [43]

## Zusammenfassung

Es ist festzustellen, dass in den letzten 10 Jahren die Gemeinde Wartmannsroth einen durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von ca. 17 Einwohnern pro Jahr hatte. Dies entspricht einer jährlichen Bevölkerungsreduzierung von 0,8 %. Allgemein ist ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung der Gemeinde Wartmannsroth festzustellen.

Ein Grund für den Rückgang der Bevölkerung ist die Tatsache, dass seit ca. 1990 die Anzahl der Todesfälle in der Gemeinde Wartmannsroth die Anzahl der Geburten übersteigt.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Zahl der Wegzüge die Zahl der Zuzüge für den überwiegenden Zeitraum der Erhebung überschreitet.

Beide Ergebnisse deuten darauf hin, dass die Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Gemeinde Wartmannsroth nicht den allgemeinen Ansprüchen der Bevölkerung entsprechen. Somit sind hier entsprechende Maßnahmen erforderlich, um eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wartmannsroth zu erreichen.

Gleichzeitig ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Zeitraum von 2008 bis 2017 von 44,1 Jahren auf 47,0 Jahre gestiegen. Bei einer Beibehaltung dieser Entwicklung ist langfristig von einer deutlichen Überalterung der Ortsbevölkerung und damit verbunden mit einem Rückgang der ehrenamtlichen Tätigkeiten in der Gemeinde zu rechnen. Gleichzeitig ist hierdurch eine Veränderung der kommunalen Aufgabenschwerpunkte, hin zu einer verstärkten Betreuung von Senioren und der seniorengerechte Ausbau der gemeindlichen

Anlagen und Einrichtungen, notwendig. Ebenso ist eine Verbesserung von seniorenrechtlichen Freizeitangeboten erforderlich.

Ziel der Gemeinde Wartmannsroth ist es Maßnahmen zu ergreifen, die den Stand der Bevölkerungszahlen auf dem derzeitigen Stand stabilisiert, um so die kommunalen Strukturen langfristig erhalten und sicherstellen zu können.

Gleichzeitig ist einerseits anzustreben das Durchschnittsalter der Bevölkerung nicht übermäßig ansteigen zu lassen, indem einem Abwandern, insbesondere der jüngeren Bevölkerung, entgegengewirkt wird.

## 6.2 Lebensunterhalt

Lebensunterhalt  
 Gemeinde Wartmanns-  
 roth

Die Bevölkerung von Wartmannsroth bezieht ihren Lebensunterhalt vorwiegend durch Berufstätigkeiten im nahe gelegenen Mittelzentrum Hammelburg.

Weitere wesentliche Pendlerziele sind die Stadt Bad Kissingen und in geringerem Umfang auch die Stadt Schweinfurt.

Die örtlich vorhandenen Wirtschaftsbetriebe sind nicht in der Lage, auch nur annähernd eine für die Größe der Gemeinde Wartmannsroth benötigte Anzahl an Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen, obwohl die Anzahl der am Ort beschäftigten Arbeitnehmer in den letzten Jahren gestiegen ist.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte am Arbeitsort	221	229	220	232	228	238
Darunter						
Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei	13	15	12	16	15	15
Produzierendes Gewerbe	-	-	81	81	90	100
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	103	98	92	92	85	88
Unternehmensdienstleister	5	6	-	6	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	-	37	-	-
sonstiges	100	110	35	0	38	35
Beschäftigte im Wohnort	812	833	838	838	841	858

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, graphisch aufbereitet und bearbeitet, Auktor Ingenieur GmbH [44]

Somit ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Wartmannsroth auch langfristig eine sogenannte Pendlergemeinde bleibt und damit auf das Arbeits-

platzangebot im Umfeld des Gemeindegebietes angewiesen ist.

Die Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft, ist zwar in der Gemeinde Wartmannsroth weiterhin bedeutend, spielt jedoch für den Lebensunterhalt der Bevölkerung nur eine untergeordnete Bedeutung, da nur ca. 1,7 % der Erwerbstätigen ihren Lebensunterhalt maßgeblich über die Land- und Forstwirtschaft bestreiten.

### 6.3 Erwerbsstrukturen

Erwerbsstrukturen der Gemeinde Wartmannsroth

	2013	2014	2015	2016	2017
Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten	1	1	1	-	-
Betriebe im Bauhauptgewerbe	5	5	5	5	4
Tourismusbetriebe	2	2	2	2	2

#### Gewerbeanmeldungen bzw. Gewerbeabmeldungen

	Gewerbeanmeldungen	Gewerbeabmeldungen
2011	16	15
2012	11	13
2013	9	13
2014	15	13
2015	6	4
2016	10	23
2017	9	13

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, graphisch aufbereitet und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [45]

Es ist festzustellen, dass die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Wartmannsroth vorwiegend auf örtlichen Klein- und Kleinstbetrieben beruht.

In der Gemeinde Wartmannsroth ist zwar eine Vielzahl von Betrieben aus unterschiedlichen Branchen gemeldet. Jedoch ist durch die geringere Anzahl der dort Beschäftigten keine erhebliche Bedeutung für die allgemeine Einkommensstruktur der Gesamtbevölkerung anzunehmen. Der überwiegende Anteil der Arbeitnehmer der Gemeinde Wartmannsroth ist somit Arbeitspendler, wobei diese sich primär zum Mittelzentrum Hammelburg hin orientieren.

Durch die ländlich geprägte Struktur von Wartmannsroth ist in den einzelnen Ortsteilen jeweils eine verhältnismäßig hohe Anzahl von landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden, die neben der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes auch einen bedeutenden örtlichen Wirtschaftsfaktor darstellen. Die Bedeutung für die gesamte wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Wartmannsroth ist dennoch nur begrenzt.

Grundsätzlich ist es anzustreben, dass die Anzahl der Gewerbebetriebe und damit auch die Zahl der Beschäftigungsstellen im Ort gesteigert wird, um den Druck des Pendlerverkehrs zu verringern und gleichzeitig die wirtschaftlichen Strukturen der Gemeinde Wartmannsroth zu stärken. Durch die Gesamtstruktur der Gemeinde ist jedoch nicht von einer derartigen Steigerung der örtlichen Gewerbestrukturen auszugehen sodass die überwiegende Anzahl der in der

Gemeinde wohnenden Arbeitnehmer auch einen Arbeitsplatz in der Gemeinde Wartmannsroth finden können.

## 6.4 Landwirtschaft

Anzahl und Betriebsgrößen der landwirtschaftlichen Betriebe

	2003	2005	2007	2010	2016
Gesamtzahl der landw. Betriebe	126	119	115	87	77
Betriebsgrößen					
Unter 5 ha	21	22	20	2	3
5 bis 9 ha	32	27	25	18	11
10 bis 19 ha	32	30	31	29	26
20 bis 49 ha	25	23	22	17	17
50 oder mehr ha	16	17	17	21	20

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, graphisch aufbereitet und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [46]

Die Gemeinde Wartmannsroth als Flächenkommune besitzt eine verhältnismäßig hohe Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben.

Allgemein ist jedoch eine Tendenz festzustellen, die den Rückgang der Betriebszahlen aufweist. Hiervon sind vorwiegend Betriebe mit eher geringeren und mittleren Bewirtschaftungsflächen betroffen. Gleichzeitig ist eine kontinuierliche Zunahme der Betriebe mit großen Bewirtschaftungsflächen erkennbar. Hierdurch ist im Laufe der Jahre eine grundlegende Umentwicklung der landwirtschaftlichen Strukturen, weg von einer hohen Zahl an landwirtschaftlichen Kleinbetrieben, hin zu einer Konzentration von vorwiegend größerflächigen Betriebseinheiten, entstanden.

## 7. Planungsziel der Bevölkerungsentwicklung

Entwicklungsprognose

Auf der Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsentwicklungszahlen der Gemeinde Wartmannsroth der letzten Jahrzehnte sowie den amtlichen Prognosen, welche den Landkreis Bad Kissingen betreffen, ist nicht von einer langfristig steigenden Einwohnerzahl auszugehen. Vielmehr ist für den Landkreis Bad Kissingen gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2039 von einer abnehmenden Bevölkerung mit einem Rückgang zwischen 2,5 % und 7,5 % auszugehen. Für die Gemeinde Wartmannsroth ist gemäß dem Demographie-Spiegel Bayern nach derzeitigem Kenntnisstand bis zum Jahr 2033 von einem Bevölkerungsrückgang von mehr als 10 % auszugehen. Gleichzeitig ist eine deutliche Zunahme des älteren Bevölkerungsanteils prognostiziert. Bei einem derartigen Bevölkerungsrückgang ist langfristig die infrastrukturelle Stabilität der Gemeinde Wartmannsroth als gefährdet anzusehen. Daher ist die Gemeinde Wartmannsroth bestrebt, den derzeitigen negativen Entwicklungstrend des Bevölkerungsrückganges in der Kommune möglichst zu verringern und eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung anzustreben.

## 8. Wirtschaft

### 8.1 Land- und Forstwirtschaft

Land- und  
Forstwirtschaftliche  
Aktivität

Der Anteil der Land- und Forstwirtschaft am Bruttoinlandsprodukt ist in der Vergangenheit stark zurückgegangen und beträgt auch in der Gemeinde Wartmannsroth nur noch einen geringen Prozentsatz. Zur Versorgung der Bevölkerung ist jedoch auch zukünftig ein ausreichender Bestand an landwirtschaftlichen Betrieben erforderlich. Für die Landschaftspflege erlangt die Land- und Forstwirtschaft zunehmend größere Bedeutung. In der Gemeinde Wartmannsroth ist aufgrund der geologischen Situation nicht mit dem Vorkommen von außergewöhnlich hohen Bodenqualitäten zu rechnen. Dennoch liegen in Teilbereichen der Gemarkung regional hochwertige Bodenstrukturen für eine ackerbauliche Nutzung vor, die nicht von anderweitigen Nutzungen überlagert werden sollten. Der Anteil der viehhaltenden Betriebe im Gemarkungsbereich der Gemeinde Wartmannsroth hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert.

	1999			2007			2016		
Tierart	Halter	Tiere	Tiere je Halter	Halter	Tiere	Tiere je Halter	Halter	Tiere	Tiere je Halter
Rinder	63	2625	42	49	2240	46	30	2057	69
Schweine	64	3998	62	33	3954	120	16	6786	424
Schafe	7	174	25	8	174	22	4	76	19
Pferde	10	30	3	11	34	3	8	40	5
Hühner	32	28527	891	20	Keine Angaben		15	Keine Angaben	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, graphisch aufbereitet und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [47]

Die Entwicklung der viehhaltenden Betriebe ist abhängig von der Tierart.

Bei der Rinderhaltung ist zwar eine Halbierung der viehhaltenden Betriebe zu verzeichnen. Gleichzeitig ist jedoch nur ein moderater Rückgang des Viehbestandes zu verzeichnen.

Bei den Schweinehaltern ist mit einem Rückgang von 64 Haltern im Jahr 1999 auf 16 Halter im Jahr 2016 ein Rückgang der Halter um 75 % zu verzeichnen. Gleichzeitig ist ein Ansteigen der Tierzahlen von 3998 Tieren im Jahr 1999 auf 6786 im Jahr 2016 erfolgt. Dies ist ein Anstieg der Tierzahlen um 70 %. Hierdurch lässt sich ableiten, dass im Bereich der Schweinehaltung eine deutliche Vergrößerung der einzelnen Erzeugereinheiten stattgefunden hat. Die Vergrößerung dieser Erzeugereinheiten ist auch in den Anpassungen der Umgriffe der landwirtschaftlichen Aussiedlungsflächen, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, ersichtlich.

Bezüglich der Schafhaltung ist sowohl bei den Haltern als auch bei der Anzahl der Tiere von einem Rückgang von 43 % bei den Haltern sowie um 56 %

bei den Tieren zu verzeichnen. Aufgrund der Anzahl der Tiere ist hier jedoch nicht von einer relevanten wirtschaftlichen Bedeutung auszugehen.

Bei der Pferdehaltung ist nur ein geringer Rückgang der Halter und ein gleichzeitig moderater Anstieg der Tierzahlen zu verzeichnen. Hier kann vorausgesetzt werden, dass die Pferdehaltung nicht auf einer wirtschaftlichen Grundlage betrieben wird.

Bei der Hühnerhaltung ist ein Rückgang der Halter um 53 % zu verzeichnen. Für die Jahre 2007 und 2016 liegen keine Tierzahlen vor. Durch die grundsätzlich bereits hohe Ausgangszahl aus dem Jahr 1999 und die bekannten Umgriffe der zwischenzeitlich entstandenen Betriebsstrukturen, ist hier von einer deutlichen Steigerung dieser Tierzahlen auszugehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zwar die Anzahl der Tierhalter deutlich zurückgegangen ist. Gleichzeitig ist die Anzahl der Nutztiere jedoch nicht in erheblichem Umfang zurückgegangen. Vielmehr ist für die Tierarten Schweine und Hühner von einer deutlichen Steigerung der Tierzahlen auszugehen bzw. ist diese nachgewiesen.

Da die Steigerung dieser Tierzahlen offensichtlich im Außenbereich bzw. im Ortsrandbereich erfolgt ist, kann nicht von erheblichen zusätzlichen Geruchsbelästigungen innerhalb der Ortskerne ausgegangen werden, die über die zulässigen Grenzwerte hinausgehen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Genehmigung der Stallanlagen und Zusatzeinrichtungen eine entsprechende immissionstechnische Bewertung erfolgt ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Aufgabe bestehender Haltungsstellen in den Innerortsbereichen eine Verbesserung der Immissionssituationen in den Altortstrukturen erfolgt ist, die eine Steigerung der Wohnqualität in diesem Umfeld bewirkt.

## 8.2 Produzierendes Gewerbe

Produzierendes  
Gewerbe

Das produzierende Gewerbe spielt in der Gemeinde Wartmannroth trotz der relativ hohen Zahl von Betrieben nur eine geringere Rolle, da es sich hier vorrangig um Klein- und Kleinstbetriebe handelt und somit eine Beschäftigungsstruktur für einen größeren Teil der Bevölkerung nicht vorliegt. Dennoch stellt sie für die Gemeinde einen Wirtschaftsfaktor dar, der auch in Zukunft zu stärken ist, um so eine örtliche Versorgung mit gewerblichen und handwerklichen Dienstleistungen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde Wartmannroth bestrebt, den örtlichen Gewerbetreibenden eine ausreichende Möglichkeit für Investitionen bzw. Entwicklungen zu geben. Gleichzeitig sollen aber auch Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Gewerbebetriebe zur Verbesserung des Angebotes in handwerklichen Dienstleistungen in der Gemeinde Wartmannroth ermöglicht werden.

Hierbei wird vorrangig angestrebt, bestehenden Betrieben, die aufgrund ihrer Lage innerhalb der gewachsenen Ortsstrukturen sowohl aus räumlichen als auch aus immissionstechnischen Gründen an ihrem derzeitigen Betriebsstandort keine erheblichen Entwicklungsmöglichkeiten besitzen, entsprechen-

de Alternativstandorte, möglichst ohne entsprechende Einschränkungen, anbieten zu können.

### **8.3 Wirtschaftssektor Handel und Dienstleistungen**

Handel und  
Dienstleistungen

Neben der Bedeutung des produzierenden Gewerbes ist der Faktor Handel und Dienstleistungen für die Gemeinde Wartmannsroth ebenfalls von wesentlicher Bedeutung.

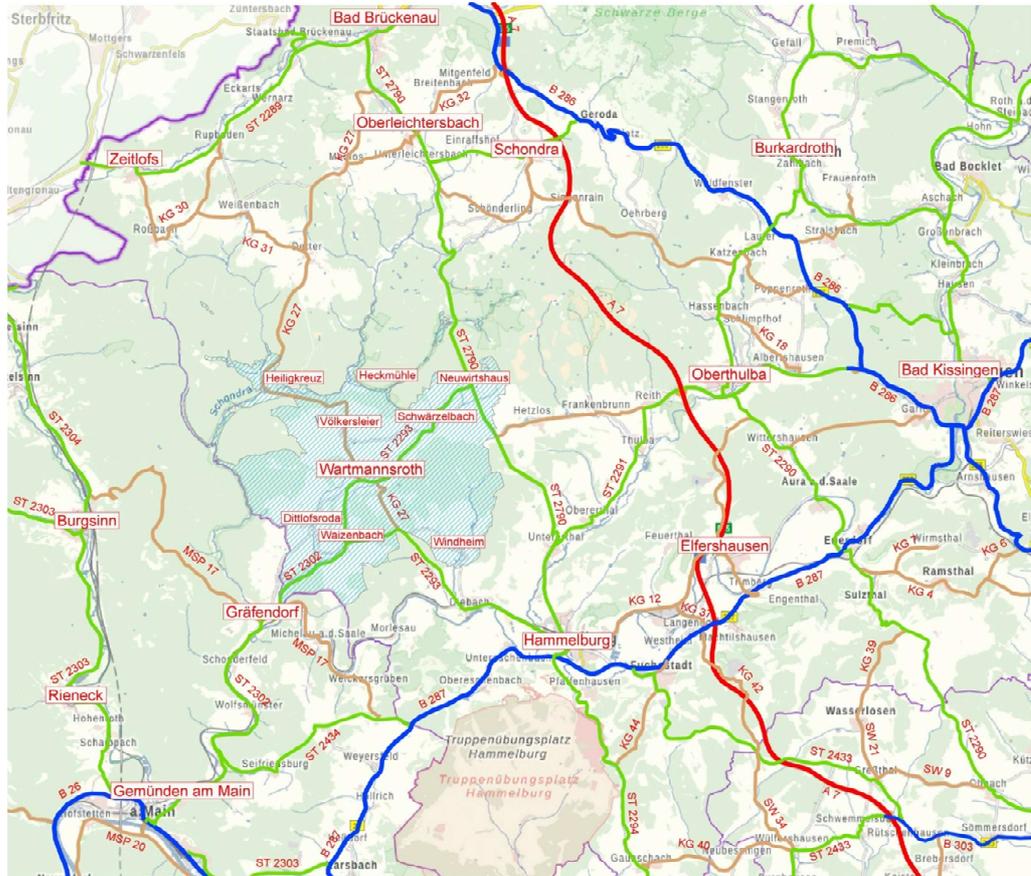
Insbesondere Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes sind innerhalb der Gemeinde Wartmannsroth in unzureichendem Umfang vorhanden, sodass die Versorgung der Bürger vorrangig nur über ortsfremde Einkaufsmöglichkeiten erfolgen kann, was eine entsprechende Mobilität der Bevölkerung voraussetzt und somit gleichzeitig zusätzlichen Pendelverkehr verursacht.

Daher ist die Gemeinde Wartmannsroth bestrebt, innerhalb der Gemarkung entsprechende Einrichtungen der Grundversorgungen zu entwickeln, die insbesondere für den steigenden Anteil der älteren Bevölkerung mit einem geringeren Mobilitätsniveau, ausreichende Versorgungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Handel sowie auch bezogen auf Dienstleistungen schafft.

## 9. Technische Infrastruktur

### 9.1 Verkehr

#### Straßenlageplan



Straßenkarte, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 12.07.2021 [48] ohne Maßstab

#### Staatsstraßen

Die Gemarkung Wartmannsroth wird durch die Staatsstraßen 2292, 2302 und 2790 durchquert bzw. tangiert. Die Staatsstraße 2302 wurde zwischenzeitlich über weite Teile innerhalb der Gemarkung Wartmannsroth saniert. Insgesamt befinden sich die Staatsstraßen in einem guten Zustand und besitzen eine gute Ausbaustruktur, sodass ein eine gute Anbindungssituation an die weiterführenden überregionale Straßenverkehrswege gegeben ist.

Die Staatsstraße 2302 verbindet die Gemeindeteile Neuwirtshaus, Schwärzelbach, Wartmannsroth und Waizenbach und stellt in südwestlicher Richtung über die Gemeinde Gräfendorf eine Anbindung an den Landkreis Main-Spessart und das Mittelzentrum Gemünden am Main und somit an die Bundesstraße 26 dar. Im Gemeindeteil Neuwirtshaus mündet die Staatsstraße 2302 in die Staatsstraße 2790 (ehemals B 27), sodass hier ein Verknüpfungspunkt zwischen der Staatsstraße 2302 und der Staatsstraße 2790 besteht.

Die Staatsstraße 2790 tangiert den östlichen Teilbereich der Gemarkung Wartmannsroth und stellt in südlicher Richtung die Anbindung an das Mittelzentrum Hammelburg bzw. die Bundesstraße 287 dar. Über die Querverbindung der Kreisstraße 35 ist hier auch eine Anbindung an die Autobahn A 7, Auffahrt Oberthulba, möglich. In nördlicher Richtung bildet die Staatsstraße

2790 die Verbindung zum Mittelzentrum Bad Brückenau. Durch die Lage der Staatsstraße am östlichen Rand des Gemeindegebietes ist diese Verkehrsstraße für den zentralen und westlichen Gemeindeteil nur von geringerer Bedeutung.

Der südliche Gemeindebereich wird durch die Staatsstraße 2293 erschlossen. Die Staatsstraße beginnt im Stadtbereich Hammelburg und bindet im Gemeindeteil Waizenbach an die Staatsstraße 2302 an. Diese Straßenstrasse bildet die wesentliche Verbindung der Gemeinde Wartmannsroth mit dem Mittelzentrum Hammelburg und stellt somit die vorrangige Pendlerverbindung für die Gemeinde dar.

Die Staatsstraße 2293 weist eine relativ stark bewegte Linienführung auf, was zu einer relativ unkomfortablen Befahrung der Straße führt und bei Extremwitterung die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung dieser Staatsstraße für die Wirtschafts- und Sozialstruktur der Gemeinde Wartmannsroth, als Verbindung zum Mittelzentrum Hammelburg, ist die Gemeinde Wartmannsroth bestrebt die Situation in diesem Bereich zu verbessern und zu optimieren.

#### Kreisstraßen

Die Kreisstraße KG 27 stellt die gemeindeinterne Verknüpfung des Staatsstraßennetzes dar. Sie beginnt am südlichen Ortsrand als Abzweig aus der Staatsstraße 2293 und bindet den Gemeindeteil Wartmannsroth an diese Staatsstraße und somit an das Mittelzentrum Hammelburg an. Gleichzeitig bildet dieser Abschnitt der Kreisstraße eine Querverbindung zwischen den Staatsstraßen 2293 und 2302. Nördlich des Gemeindeteiles Wartmannsroth bildet die Kreisstraße KG 27 die Anbindung der Gemeindeteile Völkersleier, Heckmühle und Heiligkreuz an das Staatsstraßennetz. Im weiteren Verlauf in nördlicher Richtung bildet die Kreisstraße KG 27, anbindend an das Gemeindegebiet, die Verbindung mit der Nachbargemeinde Oberleichtersbach.

Die Exklave Neumühle wird durch die Kreisstraße KG 36 erschlossen, die die beiden Bereiche der Exklave teilt.

#### Gemeindeverbindungsstraßen

Der Gemeindeteil Windheim ist ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraßen Diebach – Windheim in südlicher Richtung und Windheim - Anbindung an die Staatsstraße 2293 zu erreichen.

Der Gemeindeteil Dittlofsroda ist ebenfalls in südlicher Richtung nur über die Gemeindeverbindungsstraße Dittlofsroda – Waizenbach, in nordöstlicher Richtung über die Gemeindeverbindungsstraße Dittlofsroda – Staatsstraße 2302 und in westlicher Richtung durch die Gemeindeverbindungsstraße Dittlofsroda – Gräfendorf zu erreichen.

Der Gemeindeteil Heckmühle kann nur durch die Gemeindeverbindungsstraße Heckmühle – Kreisstraße KG 27 erreicht werden.

Hierdurch sind zwar alle Gemeindeteile an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Insbesondere für die Gemeindeteile Windheim und Dittlofsroda ist jedoch auf einen entsprechenden Erhalt sowie auf eine angemessene Aus-

baustruktur dieser Gemeindeverbindungsstraßen zu achten.

Eine weitere wesentliche Gemeindeverbindungsstraße bildet die Verbindung Völkersleier – Schwärzelbach die eine Verbindung dieser Gemeindeteile unter Umgehung des Gemeindeteiles Wartmannsroth ermöglicht. Diese Verbindung wurde ausgebaut und befindet sich in einem guten Zustand.

#### Ortsdurchfahrten

Sämtliche örtlichen und überörtlichen Verbindungsstraßen queren die jeweiligen Gemeindeteile. Durch die historisch gewachsenen Ortsstrukturen ist in den Ortskernen eine Ausbaustruktur, die der Rauminanspruchnahme insbesondere des modernen Schwerlastverkehrs genügen würde, nicht immer möglich. Dies geht besonders zu Lasten des örtlichen Fußgänger- und Radfahrverkehrs. Es besteht hier teilweise eine verstärkte Gefährdungssituation der älteren Bevölkerung sowie von Kindern. Dies ist z.B. im Bereich der Ortsdurchfahrt des Gemeindeteiles Wartmannsroth der Fall.

#### Zusammenfassung

Bedingt durch die weitläufigen Gemarkungsstrukturen der Gemeinde Wartmannsroth und die ländliche Prägung der Strukturen ist eine funktionierende Straßenanbindung für die einzelnen Gemeindeteile der Gemeinde Wartmannsroth von großer Bedeutung. Einige potentielle Verbesserungen der Verkehrsführungen, insbesondere innerhalb der Ortsstrukturen, sind anzustreben. Allgemein liegt jedoch ein guter Zustand der einzelnen Streckenabschnitte vor.

Es ist festzustellen, dass die Ausrichtung der Verkehrsströme des zentralen Teiles der Gemeinde Wartmannsroth primär in südliche und südwestliche Richtung erfolgt. Eine leistungsfähige Anbindung an das nördlich gelegene Mittelzentrum Bad Brückenau ist nur über die Staatsstraße 2790 möglich, so dass hier nur eine gute Verbindung für den westlichen Teil des Gemarkungsgebietes besteht. Somit bildet das Mittelzentrum Bad Brückenau nur eingeschränkte Optionen für die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung des westlichen Teiles der Gemeinde Wartmannsroth. Durch die Staatsstraße 2302 besteht eine gut ausgebaute Straßenverbindung zum Landkreis Main-Spessart und dem Mittelzentrum Gemünden am Main. Durch die Streckenlänge ist hier jedoch auch nur von einer untergeordneten Bedeutung dieser Straßenverbindung für die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde auszugehen. Somit ist festzustellen, dass die Staatsstraße 2293 für die Gemeinde Wartmannsroth als Verbindung zum Mittelzentrum Hammelburg sowie im Hinblick auf die Anbindung an die Fernstraßenstrukturen sowohl der Bundesstraße 287 als auch der Bundesautobahn 7 von vorrangiger Bedeutung ist.

Im Bedarfsplan 2016 wurden im Umfeld der Gemeinde Wartmannsroth keine Straßenbauprojekte für den vordringlichen oder weiteren Bedarf angemeldet.

#### Bahntrassen / Bahn-anbindung

Die Gemeinde Wartmannsroth wird nicht durch eine Bahnanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr der Saaletalbahn angebunden. Die Bahntrasse tangiert zwar die Exklave Neumühle, wobei jedoch keine Überschneidung des Gemarkungsgebietes erfolgt. Die nächsten Haltepunkte der

Saaletalbahn, die von der Gemeinde Wartmannsroth anfahrbar sind, sind der Haltepunkt Gräfendorf, erreichbar über die Staatsstraße 2302 und der Haltepunkt Diebach, erreichbar über die Staatsstraße 2293. Von den beiden Haltepunkten ist sowohl eine Verbindung zum Mittelzentrum Bad Kissingen als auch dem Mittelzentrum Gemünden am Main möglich. Von Gemünden am Main besteht dann eine Anschlussmöglichkeit zum Regionalzentrum Würzburg sowie zu den Oberzentrum Aschaffenburg und Fulda. Ausgehend von der Endhaltestelle der Saaletalbahn in Bad Kissingen ist dann eine Anbindung an das Oberzentrum Schweinfurt und das Regionalzentrum Erfurt möglich. Somit ist eine verhältnismäßig gute Grundvoraussetzung für eine Park and Ride - Anbindung für Pendler aus der Gemeinde Wartmannsroth gegeben. Definitive Möglichkeiten zur Verbesserung dieser Situation, z.B. zur verstärkten Erstellung von Stellplätzen im direkten Umfeld der Bahnhaltepunkte, obliegt der jeweiligen Gemeinde der Haltepunkte. Hier kann die Gemeinde Wartmannsroth nur anregende tätig werden, um die Nutzungssituation für Berufspendler diesbezüglich zu verbessern und die Nutzung der Saaletalbahn somit attraktiver zu gestalten. Eine stärkere Nutzung der Anbindung des Schienenfernverkehrs über die Saaletalbahn als Anbindung wird, aufgrund der häufigen Umsteige-notwendigkeiten für die Gemeinde Wartmannsroth, als weniger attraktiv angesehen.

## 9.2 Straßenverkehrszählung

Verkehrszählung

Im Rahmen der Verkehrszählung 2015 wurden für die Teilstrecken in der Gemeinde Wartmannsroth folgende Ergebnisse ermittelt:

<b>St 2293</b>		
Teilstrecke Hammelburg - Diebach – Waizenbach (Zählstelle zwischen Hammelburg und Diebach)	KFZ / Tag 3870	davon Schwerlastverkehr 154
<b>St 2302</b>		
Teilstrecke Gräfendorf – Wartmannsroth (Zählstelle südlich von Waizenbach)	KFZ / Tag 903,	davon Schwerlastverkehr 40
Teilstrecke Wartmannsroth – Neuwirtshaus (Zählstelle zwischen Wartmannsroth und Schwärzelbach)	KFZ / Tag 731	davon Schwerlastverkehr 35
<b>St 2790 (zum Zeitpunkt der Zählung noch B 27),</b>		
Teilstrecke Unterthal – Neuwirtshaus (Zählstelle südlich von Neuwirtshaus)	KFZ / Tag 1213	davon Schwerlastverkehr 91

<b>KG 27</b>		
Teilstrecke Abzweig ST 2293 – Wartmannsroth (Zählstelle südlich von Wartmannsroth)	KFZ /TAG 940	davon Schwerlastverkehr 34
Teilstrecke Wartmannsroth – Völkersleier (Zählstelle zwischen Wartmannsroth und Völkersleier)	KFZ / Tag 754	davon Schwerlastverkehr 31

Quelle:, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021, graphisch aufbereitet und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 12.07.2021 [49]

Für die übrigen Straßen innerhalb der Gemarkung Wartmannsroth liegen keine Zählungen vor.

Es ist festzustellen, dass die Staatsstraße 2293 mit deutlichem Abstand als die am meisten befahrene überörtliche Verkehrsanbindung, sowohl im Hinblick auf den allgemeinen KFZ- Verkehr als auch bezogen auf den Schwerlastverkehr, darstellt. Aufgrund der Zählstelle ist jedoch eine direkte Ableitung auf die Belastung der Staatsstraße innerhalb des Gemarkungsgebietes durch die zwischenliegenden Abzweige und Siedlungseinheiten nicht möglich.

Die Staatsstraße 2790 (ehemalige B 27) weist ebenfalls eine hohe Verkehrsfrequenz auf. Der überwiegenden Teil der Fahrzeuge ist jedoch nicht dem Erschließungs- und Anbindungsverkehr der Gemeinde Wartmannsroth zuzuordnen. Vorrangig besteht hier ein Durchgangsverkehr durch die Verbindungsstrecke der beiden Mittelzentren Hammelburg und Bad Brückenau.

Die Staatsstraße 2302, die die Anbindung an den Landkreis Main-Spessart darstellt, hat primär eine örtliche Versorgungsfunktion und dient nur untergeordnet als überörtliche Verbindungsstrasse. Aus der Anzahl der Fahrzeuge ist abzuleiten, dass die Bedeutung der Straße mit zunehmendem Abstand zum Landkreis Main-Spessart an Bedeutung verliert und im Teilstück Wartmannsroth – Neuwirtshaus vorwiegend der aus der Gemeinde Wartmannsroth generierte Personen- und Versorgungsverkehr die Straße nutzt.

Die Teilstrecke der Kreisstraße KG 27 südlich von Wartmannsroth weist die dritthöchste Verkehrsbelastung der gezählten Straßen in der Gemeinde auf. Hieraus ist abzuleiten dass dieser Straßenabschnitt eine der wesentlichen verkehrlichen Anbindungen der Gemeinde Wartmannsroth darstellt und daher von vordergründigem Interesse für die Kommune ist.

Für den weiteren Verlauf der Kreisstraße KG 27 besteht nur eine Zählstelle zwischen Wartmannsroth und Völkersleier, sodass eine Ableitung der Verkehrszahlen auf den weiteren Verlauf der Kreisstraße und im Hinblick auf die Wertigkeit der Verkehrsstrasse für den überörtlichen Verkehr in nördlicher Richtung nur eingeschränkt erfolgen kann.

### 9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

ÖPNV

Die Gemeinde Wartmannsroth ist mit mehreren Haltestellen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz in allen Ortsteilen angebunden, welches mehrfach täglich durch Busse angefahren wird. Diese Anbindungen beschränken sich jedoch primär auf die Morgenstunden, die Mittagszeit und die Nachmittagszeiträume und sind somit auf die Schul- und Arbeitszeiten abgestimmt. Die Gemeindeteile Völkersleier, Heiligkreuz und Heckmühle sind in den Morgenstunden nicht oder nur unzureichend an das Busnetz angebunden. Eine Anbindung an das Busnetz in den Abendstunden ist für die gesamte Gemeinde nicht gegeben. Samstags steht nur früh morgens und mittags jeweils eine Busanbindung zur Verfügung. Somit stellt der ÖPNV nur eine unzureichende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz dar, um eine Alternative zum Individualverkehr mit dem PKW anbieten zu können. Dies wird zusätzlich durch die lange Fahrtdauer gegenüber dem PKW verstärkt.

### 9.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung

Die Versorgung aller Gemeindeteile mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde Wartmannsroth über eigene Trinkwasserbrunnen. Das Schüttungsvolumen der Trinkwasserbrunnen ist als ausreichend zu bezeichnen, um eine Versorgung mit Trinkwasser sicherzustellen. Die Qualität des Trinkwassers entspricht dem üblichen Standard. Hinweise auf Belastungen des Trinkwassers sind nicht bekannt. Das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz ist ausreichend dimensioniert, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Trink- Brauch und Löschwasser in druck- und mengenmäßig ausreichendem Umfang zu gewährleisten.

Quelle:., Homepage der Gemeinde Wartmannsroth 23.07.2021 [50]

Somit ist eine ausreichende Versorgung der Gemeinde Wartmannsroth mit Trinkwasser gesichert.

Abwasserbeseitigung

In der Gemeinde Wartmannsroth bestehen vier Kläranlagen, die unabhängig voneinander betrieben werden.

An die Kläranlage Waizenbach südöstlich von Waizenbach sind die Ortsteile Dittlofsroda, Völkersleier, Wartmannsroth und Waizenbach angeschlossen. Hierdurch stellt die Kläranlage Waizenbach die größte Abwasserreinigungsanlage in Wartmannsroth dar.

Die Abwässer der Gemeindeteile Schwärzelbach und Neuwirtshaus werden über die Kläranlage Schwärzelbach westlich von Schwärzelbach gereinigt.

Der Gemeindeteil Windheim besitzt aufgrund seiner Lage eine separate Kläranlage südlich der Ortsbebauung.

Für die Gemeindeteile Heckmühle und Heiligkreuz besteht ebenfalls eine separate Kläranlage am westlichen Rand von Heiligkreuz

Die bestehenden Kläranlagen der Gemeinde Wartmannsroth entsprechen den derzeit technischen Voraussetzungen, sodass eine Reinigung der Abwässer aller Gemeindeteile der Gemeinde Wartmannsroth entsprechend den derzeiti-

gen rechtlichen Bestimmungen gegeben ist.

Quelle:, Homepage der Gemeinde Wartmannsroth 23.07.2021 [51]

## 9.5 Wasserwirtschaftliche Grundsätze

Wasserwirtschaftliche  
Grundsätze

In den Baugebieten tragen, außer den Gebäuden, auch die befestigten Flächen zur Bodenversiegelung bei. Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung verschlechtert, sondern auch die Kanalisation belastet und die Abflusssituation in den Gewässern verschärft. Durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen soll die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt und die Anwendung „wasserdurchlässiger Beläge“ (z. B. Rasenpflaster und Betonverbundsteine für Grundstückszufahrten, Gehwege und Zufahrten) verwendet werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund sollte das Niederschlagswasser von Dachflächen und Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Versickerungs- und Retentionsmulden dem Untergrund zugeleitet und dadurch der Oberflächenwasserabfluss reduziert bzw. verzögert werden.

Hiervon abweichend sollen Niederschlagswässer von Gewerbegebietsflächen sowie teilweise auch von Mischgebieten, abhängig vom Verschmutzungsgrad, im Hinblick auf den Grundwasserschutz, der Kanalisation bzw. einer Abwasserbehandlung zugeleitet werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist grundsätzlich zu unterlassen. Für eventuelle Drainagen ist ein eigenes Ableitungssystem zur nächsten Vorflut bzw. bei Trennsystemen zum Regenwasserkanal zu schaffen. Ansonsten ist das anfallende Drainagewasser möglichst örtlich zu versickern.

## 9.6 Altablagerungen / Deponien

Begriffsbestimmung  
nach Bayerischem  
Abfallgesetz

Altablagerungen sind verlassene und stillgelegte Altablagerungsplätze, auf denen Abfall behandelt, gelagert oder abgelagert wurden (insbesondere Abfalldeponien) und frühere Abfalllagerungen, außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen.

In der Gemeinde Wartmannsroth werden derzeit keine entsprechenden Anlagen betrieben.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass in allen Ortsteilen entsprechende Abladeplätze vorhanden sind, die zwischenzeitlich verfüllt und optisch nicht mehr ohne weiteres erkannt werden können. Soweit Kenntnisse über diese Standorte bestehen, sind sie in den Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt worden. Bei einem zusätzlichen Auffinden eines Abladeplätze sind in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Bad Kissingen und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Untersuchungen durchzuführen, in wieweit eine Gefährdung insbesondere des Grundwassers durch die Altablagerung besteht und welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

## 9.7 Abfallbeseitigung, Wertstoffsammlung und Kompostierung

### Entsorgung

Abfälle die nicht verwertet werden können, werden durch das Kommunalunternehmen des Landkreises entsorgt. Neben der allgemeinen Abfuhr von Restmüll, Bioabfall, Altpapier oder Verpackungsmüll (Gelbe Tonne) sind folgende Entsorgungsmöglichkeiten für die Gemeinde Wartmannsroth gegeben.

Die Abfuhr von Sperrmüll erfolgt auf Anfrage bzw. individuelle Bestellung.

In der Gemeinde Wartmannsroth befindet sich ein Wertstoffhof im Gemeindeteil Dittlofsroda. Dieser Bereich dient auch als Abgabestelle für Metallschrott. Hierzu wird auch auf die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan verwiesen.

Im Gemeindeteil Wartmannsroth befindet sich ein Häckselplatz zur Zerkleinerung von entsprechend geeignetem Häckselgut. Hier wird ebenso auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Die nächstgelegenen Abgabestellen für Grüngut befinden sich in Diebach sowie in Unterthal.

Abgabemöglichkeiten für Bauschutt befinden sich in den Gemeinden Oberlechtersbach und Zeitlofs sowie in der Stadt Hammelburg.

Im Bereich der Gemeinde Wartmannsroth befinden sich zudem mehrerer Containerstellplätze zur Abgabe von Glas und Blechdosen.

Somit ist die Müllentsorgung bzw. Wertstoffsammlung für die Bevölkerung unter zumutbaren Bedingungen sichergestellt.

## 9.8 Erdaushubdeponien

### Erdaushubdeponien in der Gemeinde

In der Gemeinde Wartmannsroth befinden sich keine aktiv betriebenen Erdaushubdeponien.

Die Möglichkeiten zur Entsorgung von Erdaushub im näheren Umkreis um die Gemeinde Wartmannsroth beschränken sich auf kleinere privat betriebene Deponieeinrichtungen.

## 9.9 Energieversorgung

### Örtliche Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung der Gemeinde Wartmannsroth erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH. Die vorhandene Leitungskapazität ist ausreichend, um sowohl die bestehenden Gemeindeteile als auch die geplanten Erweiterungsflächen oder Betriebe bzw. Einrichtungen mit gesteigertem Energiebedarf ausreichend mit elektrischem Strom zu versorgen.

Im Rahmen der geplanten baulichen Änderungen oder Erweiterungen sind ggf. zusätzliche Trafostationen sowohl zur Sicherung der örtlichen Versorgung sowie ggf. auch zur Ableitung von gewonnenen erneuerbaren Energien erforderlich. Diese sind im Rahmen der weiterführenden Planungen in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festzulegen und ggf. baurechtlich zu sichern.

Im Umfeld der Freileitungen sind die einschlägigen Schutzabstände einzuhalten. Bei baulichen Einrichtungen innerhalb dieser Schutzabstände ist die erforderliche Zustimmung des Leitungsträgers einzuholen.

Eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der Masten ist auszuschließen.

Die Leitungen wurden, soweit bekannt, mit Abstandsflächen eingetragen. Ebenso die vorhandenen Trafo- und Umspannstationen.

Für die Ausführung von Bauten in der Nähe von elektrischen Freileitungen für Nennspannungen über 1 kV, ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren der BayBO zum Vollzug zu beachten.

Sonstige  
Energie-  
Versorgungsleitungen

Die Gemarkung der Gemeinde Wartmannsroth wird von mehreren 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH überquert. Diese sind mit Schutzstreifen in den Flächennutzungsplan eingetragen.

Es wird davon ausgegangen, dass die allgemeinen Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder durch den Leitungsbetreiber eingehalten werden. Mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen für magnetische Felder empfindlichen Geräten im direkten Umfeld der Leitungstrasse ist jedoch zu rechnen.

Die 20 kV-Mittelspannungskabelleitungen besitzen einen Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Energieerzeugungs-  
anlagen  
Erneuerbare  
Energien

In der Gemeinde Wartmannsroth bestehen mehrere Freifeld-Photovoltaikanlagen sowie eine größere Anzahl von Gebäude- und Dachintegrierten Photovoltaikanlagen. Gleichzeitig werden innerhalb der Gemeinde Wartmannsroth mehrere Biogasanlagen betrieben. Hierdurch kann bereits ein erheblicher Anteil an erneuerbaren Energien in der Gemeinde selbst erzeugt werden.

## 9.10 Gasleitung

Gasleitungen in der  
Gemarkung

Die Gemarkung Wartmannsroth wird in Nord - Südrichtung von zwei parallel verlaufenden Ferngasleitungen durchquert. Die Leitungstrassen sind zeichnerisch im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Regelstelle westlich von Weizenbach wird als Änderungspunkt Nr. 51 in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Bei Arbeiten oder Maßnahmen im Umfeld der Leitungen oder Anlagen sind die Auflagen und Hinweise der Merkblätter der Open Grid Europe GmbH zu beachten.

## 9.11 Nachrichtenwesen

Telefon / Mobilfunk

Die Gemeinde ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Im Rahmen der baulichen Entwicklung der Gemeinde Wartmannsroth erfolgt eine entsprechende Anpassung und Erweiterung des Kommunikationsleitungsnetzes.

Relevante Sendeeinrichtungen sind im Bereich der Gemarkung Wartmannsroth nicht bekannt.

## 9.12 Kabelverlegung

Kabelverlegungen  
im Straßenraum

Bei der Neuausweisung von Baugebieten sollte darauf geachtet werden, dass im Straßenraum ausreichend Fläche für Kabel- sowie Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden ist, so dass eine unterirdische Leitungsverlegung auch unter Einhaltung der vorgegebenen Schutzabstände zu anderen Leitungen möglich ist.

Des Weiteren ist bei Pflanzungen von Bäumen die DIN 1998 einzuhalten.

## 9.13 Richtfunktrassen

Richtfunktrassen

Richtfunktrassen von höherer Bedeutung sind in der Gemeinde Wartmannsroth nicht bekannt. Durch der Art der örtlichen baulichen Nutzung bzw. der im Rahmen des Flächennutzungsplanes dargestellten Änderungspunkte ist nicht von einer Beeinträchtigung möglicher untergeordneter Richtfunktrassen einzelner Netzanbieter auszugehen.

# 10. Soziale Infrastruktur

## 10.1 Gemeindeverwaltung

Die Gemeinde Wartmannsroth besitzt im Hauptort Wartmannsroth eine ausreichend große Verwaltungseinrichtung, um die Aufgaben, die durch eine Entwicklung der Gemeinde in Zukunft bevorstehen, bewältigen zu können. Eine ausreichende zukünftige Entwicklung dieses Verwaltungsstandortes wird durch die im Rahmen der Darstellung des Änderungspunktes Nr. 1 vorgesehenen Maßnahmen sichergestellt.

Gleichzeitig stehen der Gemeinde Wartmannsroth in mehreren Gemeindeteilen ausreichend ausgestattete Bauhöfe bzw. kommunale Lagerflächen zur Verfügung, um die Pflege und Aufrechterhaltung der kommunalen Anlagen und Einrichtungen zu gewährleisten.

## 10.2 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

Die Gemeindeteile Schwärzelbach (St. Mauritius), Völkersleier (St. Sebastian), Wartmannsroth (St. Andreas) und Windheim (St. Ägidius) gehören der katholischen Pfarreiengemeinschaft "Am Sturmiusberg" an. Die katholische Kirchen-

gemeinde ist dem Bistum Würzburg zugeordnet.

Gleichzeitig besteht die evangelische Kirchengemeinde Dittlofsroda mit Kirchen in Dittlofsroda, Waizenbach und Völkersleier sowie die zur Kirchengemeinde Weißenbach gehörende evangelische Kirche in Heiligkreuz.

Durch die Änderungspunkte mit den Nrn. 1 im Gemeindeteil Wartmannsroth und 46 im Gemeindeteil Heckmühle werden kirchliche Gebäude direkt betroffen.

Grundsätzlich gibt es für alle Gemeindeteile eine ausreichende Bereitstellung von sakralbaulichen Einrichtungen der christlichen Konfessionen zur religiösen Besinnung sowie zur Abhaltung von Gottesdiensten. Für Angehörige anderer Religionsgemeinschaften besteht in der Gemeinde Wartmannsroth nach derzeitigem Kenntnisstand kein akuter Bedarf an sakralen Einrichtungen oder Begegnungsstätten.

### **10.3 Friedhöfe**

In den Gemeindeteilen Heiligkreuz, Schwärzelbach, Völkersleier, Dittlofsroda, Waizenbach, Windheim und Wartmannsroth, bestehen jeweils Friedhöfe. In allen Friedhöfen befindet sich eine ausreichende Anzahl an freien Grabstellen, sodass eine zusätzliche Bereitstellung von Beisetzungsstätten nicht erforderlich ist.

### **10.4 Schulen**

Im Gemeindeteil Dittlofsroda befindet sich die Grundschule für die Gesamtgemeinde Wartmannsroth. Die Grundschule ist ausreichend dimensioniert, um eine schulische Versorgung für den Bereich der ersten vier Jahrgangsstufen zu gewährleisten. Im Rahmen der Grundschule wird zusätzlich eine offene Ganztagsbetreuung angeboten.

Der Besuch weiterführender Schulen erfolgt am Schulstand Hammelburg.

Somit ist die schulische Ausbildung als gesichert anzusehen.

### **10.5 Kindergärten**

In der Gemeinde Wartmannsroth befinden sich Kindergärten in den Gemeindeteilen Schwärzelbach und Wartmannsroth. Hierdurch kann der derzeitige Bedarf an Kinderbetreuungsstätten in der Gesamtgemeinde Wartmannsroth abgedeckt werden.

### **10.6 Jugendbetreuung / Jugendzentrum**

In der Gemeinde Wartmannsroth befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen zur Jugendbetreuung. Somit wird die Jugendbetreuung ausschließlich durch das Angebot der örtlichen Vereinen und Verbände abgedeckt.

## 10.7 Feuerwehr

Standorte der Freiwilligen Feuerwehren befinden sich in den Gemeindeteilen Wartmannsroth, Schwärzelbach, Völkersleier, Dittlofsroda und Windheim. Durch die Lage der Standorte können auch die Gemeindeteile ohne eigenen Feuerwehrstandort in einem akzeptablen Zeitrahmen von den Rettungskräften erreicht werden.

Die Ausrüstungen der Feuerwehren entspricht dem im ländlichen Bereich üblichen Standard und ist für den allgemeinen Bedarf der Gemeinde Wartmannsroth als ausreichend anzusehen.

Quelle: Homepage der Freiwilligen Feuerwehr Wartmannsroth 23.07.2021 [52]

Ein besonderer Ausrüstungsbedarf, z.B. für den Einsatz auf überörtlichen Verkehrsstrecken oder im Zusammenhang mit industriellen Betriebseinrichtungen, ist in der Gemeinde Wartmannsroth nicht gegeben.

## 10.8 Spielplätze

Es stehen in der Gemeinde Wartmannsroth Spielplätze in den Gemeindeteilen Heckmühle, Schwärzelbach (2 Spielplätze), Völkersleier (2 Spielplätze), Wartmannsroth (2 Spielplätze), Dittlofsroda und Windheim zur Verfügung. In den Gemeindeteilen Heckmühle, Völkersleier, Wartmannsroth und Windheim sind jeweils Spielplätze Gegenstand bzw. Bestandteil von Änderungspunkten des Flächennutzungsplanes. Auf die entsprechenden Änderungspunkte Nrn. 1, 17, 42 und 45 wird verwiesen.

Durch die ländlich geprägte Struktur der Gemeinde Wartmannsroth besteht zudem ein gesteigertes Angebot an Frei- und Erlebnisräumen, und die körperliche und geistige kindliche Entwicklung zu fördern. Somit besteht derzeit kein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen.

## 10.9 Medizinische Versorgung

In der Gemeinde Wartmannsroth ist kein praktizierender Arzt ansässig.

Die nächsten allgemeinmedizinischen Praxen befinden sich in der Stadt Hammelburg bzw. in der Nachbargemeinde Gräfendorf.

Fachärzte sind nur in den umliegenden Grund- und Mittelzentren Hammelburg, Bad Kissingen, Bad Brückenau oder Gemünden ansässig.

Somit ist eine angemessene ärztliche Versorgung nur im Zusammenhang mit einer entsprechenden Mobilität der Patienten möglich.

## 10.10 Vereinswesen

Für den Ortsbereich der Gemeinde Wartmannsroth sind 17 Vereine und sonstige Organisationen und Gruppierungen eingetragen, sodass ein angemessenes

Vereinsleben über alle Altersschichten vorliegt.

Hier besteht, von sportlichen Vereinsstrukturen sowie über Vereine, die dem Gemeinwohl dienen, z.B. die Feuerwehr, bis hin zu kulturellen Vereinen, ein für den ländlichen Raum verhältnismäßig weites Spektrum der Vereinsarbeit.

Über dieses weit gefächerte Interessensspektrum, welches über das Vereinsleben abgedeckt wird, besteht die Möglichkeit einerseits Neubürger in das Ortswesen einzubinden, um so eine geschlosseneren Ortsgemeinschaft zu erreichen und gleichzeitig die innerkommunale Bindung der örtlichen Bevölkerung zu stärken. Vor diesem Hintergrund sind die Förderung und die Entwicklung eines harmonischen Vereinslebens innerhalb der Kommune als wichtig anzusehen.

### **10.11 Sportanlagen**

In Wartmannsroth bestehen Rasenplätze im Gemeindeteil Schwärzelbach sowie im Außenbereich zwischen Wartmannsroth und Völkersleier.

Im Gemeindeteil Dittlofsroda befinden sich zudem Sporthallen, die im Zusammenhang mit Grundschule stehen.

Somit ist in der Gemeinde Wartmannsroth, in Bezug auf die Bevölkerungsgröße, ein ausreichendes Angebot an sportlichen Einrichtungen gegeben, zumal durch die Lage der Kommune im ländlichen Raum und der vorliegenden natürlichen Struktur davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Möglichkeit von Ausdauersportarten in der freien Natur und somit unabhängig von öffentlichen Sporteinrichtungen, möglich sind.

### **10.12 Erholung / Tourismus**

Für die Gemeinde Wartmannsroth besteht ein hohes Potential im Hinblick auf Wochenend- und Kurzzeiterholung. In diesem Zusammenhang bestehen auch Übernachtungsmöglichkeiten im Gemeindeteil Wartmannsroth sowie in der Exklave Neumühle.

Eine Verbesserung dieser Beherbergungsmöglichkeiten in den übrigen Gemeindeteilen ist durch eine Bereitstellung von Ferienwohnungen durch die Bevölkerung als sinnvoll anzusehen. Dies setzt jedoch eine Verbesserung sowohl der touristischen Infrastruktur z.B. im Hinblick auf eine verbesserte Bewirtschaftung des Wander- und Spazierwegenetzes, als auch der allgemeinen Versorgungsstruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs voraus.

Die Präsentation der Besonderheiten der Landschaft und deren zweifellos vorhandenen Reize, sollten zudem einer breiteren Öffentlichkeit vermittelt werden.

Eine Verbesserung der Fremdenzimmerstruktur bzw. Übernachtungsmöglichkeiten sowie eine Förderung des örtlichen Tourismus würde sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und insbesondere auf die Gastronomiestruktur auswirken.

## 11. Immissionen

### 11.1 Verkehrslärm

#### Lärmquellen

Als Straßenverkehrslärmquellen sind die Staatsstraßen 2302, 2293, 2790 und die Kreisstraße KG 27 zu nennen. Bei den Ortsdurchfahrten ist jedoch, wegen der relativ geringen Frequentierung, insbesondere durch LKW- Verkehr, bis auf die Staatsstraße 2190 im Ortsdurchfahrtbereich Neuhütten, nicht von hohen Beeinträchtigungen auszugehen.

Durch die stärkere Frequentierung dieses Streckenabschnittes und die geradlinige Trassenführung ist hier im direkten Umfeld der Staatsstraße eine höhere Belastungen durch Emissionen insbesondere aus dem Schwerlastverkehr auszugehen. Da es sich hier um eine Parallelstrecke zur Bundesautobahn A 7 handelt, ist bei einer Störung des Verkehrsflusses auf der Autobahn mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen beschränken sich jedoch nur auf das direkte Umfeld der Staatsstraße.

In den übrigen Ortsdurchfahrtbereichen ist nicht von Auswirkungen aus Verkehrslärm auszugehen, die die allgemeinen Richt- und Orientierungswerte überschreiten.

#### Orientierungswerte Straßenlärm

#### Orientierungswerte [(dB(A)] nach DIN 18005

Gebietstyp		Orientierungswerte	
		Tag	Nacht
WA	Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)
MI	Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)
GE	Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)

Quelle: DIN 18005 [53]

### 11.2 Gewerbeimmissionen

#### Emissionsquellen

Die gewerblichen Strukturen der einzelnen Gemeindeteile in der Gemeinde Wartmannsroth beschränken sich primär auf Kleinbetriebe mit einem geringen Störungspotential. Die Betriebe sind größtenteils in die gewachsenen Ortsstrukturen integriert. Gleichzeitig ist jedoch eine allgemein gesteigerte Wahrnehmung und Sensibilität der Anwohner anzunehmen. Daher ist es dennoch anzustreben, diesen Betrieben im Bedarfsfall eine Aussiedlungsoption zu bieten, um so eine Entwicklung der Innerortsstrukturen zu fördern und zu verbessern.

Die bestehenden Gewerbeansiedlungen in der Gemeinde Wartmannsroth befinden sich überwiegend in den Randstrukturen der Ortsbebauung, sodass nicht von einer gesteigerten Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Lärmemissionen aus den Gewerbegebietsstrukturen ausgegangen werden kann.

Orientierungswerte  
Gewerbelärm

Gebietstyp	Orientierungswerte	
	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Misch-, Kerngebiete (MI, MK)	60 dB(A)	45 dB(A)
<b>Gewerbegebiete (GE)</b>	<b>65 dB(A)</b>	<b>50 dB(A)</b>

Quelle: DIN 18005 / 1 [54]

### 11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Abstände zu  
viehhaltenden  
Betrieben

Wie aus den Ausführungen zur landwirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Wartmannsroth entnommen werden kann, ist eine nicht unerhebliche Steigerung der Tierzahlen insbesondere bei den immissionsrelevanten Tierarten zu verzeichnen. Mit der Vergrößerung von Tierbeständen in der Landwirtschaft nehmen auch die Geruchsimmissionen zu, die für die Wohnbevölkerung eine Belästigung darstellen können. Die erforderlichen Abstände zwischen den Tierhaltungsbetrieben und den schutzbedürftigen Bereichen ermitteln sich aus der Lage, der Haltungsart und der Bestandsgröße.

Die Betriebe mit den relevant gestiegenen Tierzahlen befinden sich jedoch im Ortsrandbereich bzw. im Außenbereich, sodass eine verstärkte Beeinträchtigung im Innerortsbereich nicht anzunehmen ist. Es ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung der emissionsrelevanten Anlagen und Einrichtungen innerhalb der viehhaltenden Betriebe eine Berücksichtigung der bestehenden umliegenden Wohnbebauung erfolgt ist. Somit ist bei den bestehenden Betrieben in den Ortsrandbereichen nicht von einer Immissionsbeeinträchtigung auszugehen, die über das zulässige Maß hinausgeht.

Durch den Rückgang der viehhaltenden Kleinbetriebe im Innerortsbereich ist von einer Entspannung der Immissionssituation im direkten Innerortsbereich auszugehen, sodass hier eine verstärkte Entwicklung von Nutzungsstrukturen erfolgen kann, die einen entsprechenden Schutzcharakter besitzen.

### 11.4 Sonstige Immissionen

Sonstige  
Emissionsquellen  
in der Gemeinde

Untersuchungen bezüglich anderer problembelasteter Emissionsquellen sind nicht bekannt. Immissionen wie Staub, Gas, Rauch und Erschütterungen können in diesem Rahmen nicht behandelt werden. Hierfür sind gesonderte und detaillierte Beurteilungen nach den jeweils gültigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich.

Immissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen sind als für den ländlichen Bereich typisch anzusehen und somit zu dulden, soweit in diesem Zusammenhang die Vorgaben der sogenannten „guten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung“ eingehalten werden.

## 12. Denkmal und Ensembleschutz

### 12.1 Begriffsbestimmung

Begriff gemäß  
Denkmalschutzgesetz

Nach Artikel 1 des Denkmalschutzgesetzes sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit, soweit sie nicht unter Absatz 4 fallen, einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke und mit der in Absatz 1 bezeichneten Bedeutung. Auch bewegliche Sachen können historische Ausstattungsstücke sein, wenn sie integrale Bestandteile einer historischen Raumkonzeption oder einer ihr gleichzusetzenden historisch abgeschlossenen Neuausstattung oder Umgestaltung sind. Gartenanlagen, die die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen, gelten als Baudenkmäler.

Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn keine oder nur einzelne dazugehörige bauliche Anlagen die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.

Bodendenkmäler sind bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen.

Artikel 1 Abs. 4 Bayerisches Denkmalschutzgesetz [55]

Die Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern haben ihre Baudenkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. Ist der Eigentümer oder der sonst dinglich Verfügungsberechtigte nicht der unmittelbare Besitzer, so gilt Satz 1 auch für den unmittelbaren Besitzer, soweit dieser die Möglichkeit hat, entsprechend zu verfahren.

Artikel 4 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz [56]

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Artikel 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz [57]

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund

eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artikel 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz [58]

Bekannte Bodendenkmale sind unberührt zu erhalten (vgl. Art, 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 BayVerf, Art, 3 Abs. 2 DSchG, Art. 1 ff, des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes [sog. „Charta von La Valletta“ = geltendes Bundesrecht]).

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Das Bodendenkmal im Planungsgebiet muss sowohl vom Vorhabenträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ des Bodendenkmals stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechtes die Bauleitplanung für dieses Gebietes weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen, mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a.a.O.). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 D, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt

einzustellen und zu tragen.

Es ist daher erforderlich, die bekannten Bodendenkmal nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanZV 90).

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege [59]

## 12.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler  
(Archäologisches  
Gelände, Denkmäler)

Liste der Bodendenkmäler für die Gemeinde Wartmannsroth, Lkr. Bad Kissingen, Stand: 08.11.2021.

D-6-5824-0006

Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
Nachqualifiziert

D-6-5824-0006

Bestattungsplatz mit verebnetem Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
Nachqualifiziert

D-6-5824-0007

Bestattungsplatz mit Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
Nachqualifiziert

D-6-5824-0008

Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
Nachqualifiziert

D-6-5824-0009

Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
Nachqualifiziert

D-6-5824-0010

Spätmittelalterliche Hofwüstung "Schuntersteynhof".  
Nachqualifiziert

D-6-5824-0011

Befestigte Furt der frühen Neuzeit.  
Nachqualifiziert

D-6-5824-0018

Untertägige Teile der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Jakob und St. Andreas in Wartmannsroth sowie Körpergräber des Mittelalters und der Neuzeit.  
Nachqualifiziert

D-6-5824-0026

Untertägige Teile der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche in Dittlofsroda, Fundamente eines mittelalterlichen Vorgängerbaus sowie Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit.

Nachqualifiziert

D-6-5824-0028

Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Kirche von Heiligkreuz.

Nachqualifiziert

D-6-5824-0030

Untertägige Teile der spätneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Mauritius in Schwärzelbach sowie Fundamente eines frühneuzeitlichen Vorgängerbaus.

Nachqualifiziert

D-6-5824-0032

Untertägige Teile des frühneuzeitlichen Schlosses in Waizenbach.

Nachqualifiziert

D-6-5824-0037

Fundamente der abgegangenen frühneuzeitlichen Schlosskirche in Waizenbach.

Nachqualifiziert

D-6-5824-0038

Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Nachqualifiziert

D-6-5825-0029

Untertägige Teile der frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Ägidius in Windheim sowie Fundamente eines frühneuzeitlichen Vorgängerbaus.

Nachqualifiziert

D-6-5825-0100

Fundamente des abgegangenen Wasserschlosses des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit in Windheim.

Nachqualifiziert

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stand 08.11.2021 [60]



Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stand 08.11.2021, graphische Darstellung Auktor Ingenieur GmbH [61]  
 ohne Maßstab

## 12.3 Baudenkmäler

Baudenkmäler  
 gemäß  
 Denkmalliste

Die nachfolgend genannten Objekte sind vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege entsprechend der aktuellen Denkmalliste entnommen (Die Baudenkmäler innerorts wurden in den Flächennutzungsplan nicht zeichnerisch übernommen, da dies auf Grund der Datendichte zu Verwirrungen führen würde. Eine genaue Lokalisierung der Denkmäler wäre nicht möglich).

Stand: 08.11.2021

Gemeindeteil Heiligkreuz

D-6-72-161-6

Heiligkreuzstraße 25. Evang.-luth. Kirche, kleiner Saalbau mit eingezogenem Chor, Chor 16. Jh., mit jüngerem Dachreiter mit Pyramiddach, Langhaus 18. Jh.; mit Ausstattung.

Nachqualifiziert

D-6-72-161-25

Heiligkreuzstraße 12. Ehem. Wohnstallhaus, eingeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, bez. 1738.

Nachqualifiziert

D-6-72-161-26

Heiligkreuzstraße 14. Wohnhaus, eingeschossiger, verputzter Fachwerkbau, mit hohem Sockelgeschoss, bez. 1774, erweitert 2. Hälfte 19. Jh.  
Nachqualifiziert

Gemeindeteil Neuwirtshaus

D-6-72-161-27

Fuldaer Straße 3; Fuldaer Straße. Ehem. fuldishes Jagdschloss, dann Forsthaus, zweigeschossiger, verschindelter Mansarddachbau, 1764; Hoftor, Sandsteinpfeiler, wohl gleichzeitig.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-28

Fuldaer Straße 13. Ehem. Gasthaus, sog. Neuwirtshaus, zweigeschossiger, verschindelter Fachwerkbau mit Mansardwalmdach, im Keller bez. 1719 (Jahr der Ortsgründung), bez. 1800; ehem. Stall, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, teilweise erneuert, bez. 1727; davor Kreuzschlepper, auf Rundsäule mit Postament, auf würfelförmigem Sockel, Sandstein, bez. 1727.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-7

Fuldaer Straße 2. Wegkreuz, Kruzifix auf Tischsockel mit verwitterter Inschriftenkartusche, Sandstein, 1. Hälfte 19. Jh.  
Nachqualifiziert

Gemeindeteil Schwärzelbach

D-6-72-161-8

Altdorfer Straße 10. Kath. Pfarrkirche St. Mauritius, Saalbau mit eingezogenem Chor, Satteldach und westlichem Dachreiter mit Welscher Haube, 1780, mit modernem Querhausanbau; mit Ausstattung.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-36

Nähe Friedhofstraße. Kriegerdenkmäler; Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs, hochrechteckige, flache Gedenktafel mit Relief des hl. Georg als Drachentöter, Stein, um 1920; Denkmal für die Gefallenen des Zweiten Weltkriegs, zentrale Inschriftentafel, flankiert von 30 in zwei Reihen aufgestellten Namenstafeln, nebst zwei liegenden Tafeln für die Vermissten, Stein, nach 1945.

Nachqualifiziert

D-6-72-161-9

Nähe Friedhofstraße. Friedhofkreuz, Sandsteinkruzifix, Sockel mit Inschrift und seitlichen Voluten, klassizistisch, bez. 1831.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-10 Neudorfer Straße 28. Ehem. Wohnstallhaus, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach und Sandsteinquadersockel, im südlichen Teil Sandsteinquadermauerwerk, bez. 1808.

Nachqualifiziert

D-6-72-161-11

Neudorfer Straße 28. Bildstock, von 1707; am Ortsausgang nach Neudorf.  
nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

#### Gemeindeteil Völkersleier

D-6-72-161-12

Rhönstraße 6. Kath. Filialkirche St. Sebastian, Saalbau mit eingezogenem Chor, Satteldach und Westturm mit Rhombendach, Sandsteinquaderbau in neoromanischen Formen, 1906; mit Ausstattung.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-13

Rhönstraße 19. Evang.-luth. Filialkirche, Saalbau mit eingezogenem Chor, Satteldach und südlichem Fassadenturm mit Zwiebelhaube, Hausteинmauerwerk, bez. 1920; mit Ausstattung; Böschungsmauer mit Pforte und Treppenaufgang, Sandstein- Bossenquaderwerk, gleichzeitig; Gedenktafel mit Reliefbildnis des Königs Gustav Adolf von Schweden, bez. 1920.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-14

Rhönstraße 25. Friedhofskreuz, Sandsteinkruzifix, Sockel mit Inschrift, Sandstein, bez. 1826.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-15

Fronstraße 1. Ehem. Schloss, sog. Herrenhof, zweigeschossiger, barocker Massivbau mit Mansarddach und Freitreppe, 1776 (dendro.dat.), wohl über älterem Keller; ehem. Ökonomiegebäude, zweigeschossiger, langgestreckter Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 18. und 19. Jh.  
Nachqualifiziert

#### Gemeindeteil Wartmannsroth

D-6-72-161-1

Am Kirchberg 1; Nähe Am Kirchberg. Kath. Pfarrkirche St. Jakobus und St. Andreas, Saalbau mit eingezogenem Chor, Chorturm mit Spitzhelm, spätgotisch, 15./16. Jh., Langhaus 1711, 1934 im Westen erweitert; mit Ausstattung; Reste der Kirchhofmauer, Hausteинmauerwerk, wohl 18. Jh., mit 14 integrierten Kreuzwegstationen, Gusseisenreliefs, bez. 1901; Leichenhaus, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Säulenvorhalle und Walmdach, 1954; Friedhofskreuz, Kruzifix auf Tischsockel mit Inschriftenkartusche, darauf Schädelstätte, Sandstein, bez. 1776; Kriegerdenkmal, für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges, mit zentraler Reliefdarstellung Christus einen Soldaten segnend in Figurennische, flankiert von Namenstafeln, Sandstein, bez. 1926.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-2

Hauptstraße 3. Kreuzdachbildstock, Aufsatz mit Flachreliefs der Madonna, eines Blütenornaments, des Herzens Jesu mit Monogramm sowie Kleeblattkreuz, Pfeiler mit Postament und Sockel, Sandstein, bez. 1699.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-3

Ellern; Schweinweg. Säulenbildstock, Sandstein, Aufsatz mit Relief der Hl. Dreifaltigkeit und Inschriftenkartusche, in barocken Formen 1907, Rundsäule mit ionischem Kapitell und Postament, Sockel mit Inschrift, bez. 1781.

Nachqualifiziert

D-6-72-161-4

Am Schafberg. Kreuzschlepper, auf Rundsäule mit Postament, Sockel mit Inschrift in Rokokokartusche, Sandstein, bez. 1752.

Nachqualifiziert

#### Gemeindeteil Dittlofsroda

D-6-72-161-5

Gerstenberg 30. Evang.-luth. Pfarrkirche, Saalbau mit Satteldach und Chorturm mit Zwiebelhaube, Turmuntergeschoss, 15. Jh., Langhaus, 1791; mit Ausstattung; Reste der Kirchhofmauer, Hausteinmauerwerk, wohl 18. Jh.

Nachqualifiziert

#### Gemeindeteil Waizenbach

D-6-72-161-16

Diebacher Straße 7. Evang.-luth. Pfarrkirche, Saalbau mit eingezogenem Chor, Satteldach und Chorturm mit Pyramidendach, anstelle der 1945 kriegszerstörten ehem. Schlosskirche 1949 erbaut, an der Westfassade Wappenstein des Vorgängerbaus, bez. 1735; mit historischer Ausstattung des Vorgängerbaus.

Nachqualifiziert

D-6-72-161-17

Diebacher Straße 3; Diebacher Straße 1. Ehem. Schloss, 1733-1883 ehem. Damenstift, dreiflügelige, zweigeschossige Wasserschlossanlage mit Walmdächern, Hausteinmauerwerk, 1570 erbaut unter Dietz zu Thüngen, Südflügel mit zwei barocken, oktogonalen Turmanbauten, ehem. mit Kuppeldächern, Ende 17. Jh. wohl von Antonio Petrini, 1945 nach Bombentreffer ausgebrannt; Reste der Einfriedung, Hausteinmauerwerk, wohl 16. Jh.

Nachqualifiziert

D-6-72-161-18

Diebacher Straße 1. Ehem. Tüngensches Amtshaus, ehem. Schule, eingeschossiger, taufständiger Massivbau mit Krüppelwalm, 1559, mit Säulenportal an der Nordseite, um 1650.

Nachqualifiziert

#### Gemeindeteil Windheim

D-6-72-161-19

Windheimer Straße 14. Kath. Pfarrkirche St. Ägidius, Saalbau mit eingezogenem Chor, Langhaus mit nördlichem Fassadenturm mit Zwiebelhaube, 1765-1766 von Johann Christoph Kleinholz; mit Ausstattung; Reste der ehem. Kirchhofmauer mit Pforte, Hausteinmauerwerk, gleichzeitig.

Nachqualifiziert

D-6-72-161-21

Zum Schloß 1. Ehem. Forsthaus, an Stelle des ehem. vierflügeligen Wasserschlosses, Teile der ehem. Schlossmauer integriert, eingeschossiger, massiver Satteldachbau mit Kniestock, 1882; ehem. Ökonomiegebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, Hausteinmauerwerk, wohl gleichzeitig; ehem. Ökonomiegebäude, langgezogener, eingeschossiger Massivbau, Hausteinmauerwerk, mit Satteldächern, wohl gleichzeitig; ehem. Schlossbrücke, Hausteinmauerwerk, darauf St. Nepomuk-Statue, Sandstein, bez. 1752; zugehörige Graben- und Einfriedungsmauern.  
nachqualifiziert

D-6-72-161-20

Kapellenweg 1. Kapelle, kleiner Massivbau mit Satteldach, 1884; Altarsockel mit Inschriftenkartusche, Aufsatz in Rokokoformen mit Relief der 14. Nothelfer mit dem Jesuskind, bekrönt von Figur der Immacolata, Sandstein, Mitte 18. Jh.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-22

Klingenweg 1. Kreuzschlepper, auf Säule mit Postament, Sockel mit Inschriftenkartusche, Sandstein, bez. 1751.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-23

Ganshecke. Wegkreuz, Kruzifix, Kreuzesstamm mit Wappen derer von Thüngen, Sandstein, bez. 1563, Sockel mit Golgathahügel.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-24 Tannenberg. Bildstock, 1609.

nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-72-161-29

Nähe Windheimer Straße. Friedhofskreuz, Kruzifix flankiert von Maria und Johannes, Sockel mit Maßwerkblenden und Inschrift, neugotisch, Sandstein, bez. 1882; Kreuzweg, 15 Stationen, Aufsatz mit geschweiftem Giebel, rundbogige Flachnische mit szenischem Relief, Sockel mit Rundbogenfries und Inschrift, historistisch, Sandstein, 2. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert

D-6-72-161-30

Nähe Mühlbachweg. Rest der ehem. Zehntscheune, zum ehem. Schlossgut gehörig, auf einem Drittel der ehem. Erstreckung erhaltenes Bruchsteinmauerwerk mit Kellerabgang und Wappenrelief Philipp von Thüngens, bez. 1543.  
Nachqualifiziert

D-6-72-161-35 Hofwiese; Süßer Grund. Eckartsbrunnen, Quellfassung mit Tonnengewölbe und Satteldach, Sandsteinquader, 18./19. Jh.  
Nachqualifiziert

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stand 08.11.2021 [62]

## 13. Städtebauliche Entwicklung

### 13.1 Gebäude und Wohnungsbestand, Bautätigkeit

#### Bautätigkeit

In der Gemeinde Wartmannsroth wurden in der Zeit von 2010 bis 2017 insgesamt 24 Wohngebäude gebaut. Hierbei wurden 30 Wohneinheiten errichtet.

Gleichzeitig wurden im Bereich der bestehenden Ortsbebauungsstrukturen 43 Wohnungen neu geschaffen.

Somit ist festzustellen, dass in der Gemeinde Wartmannsroth der überwiegende Anteil der Neuschaffung von Wohneinheiten im Bereich der bestehenden Wohnbebauung entsteht.

Gleichzeitig ist anzumerken, dass in den letzten 10 Jahren in der Gemeinde Wartmannsroth kein neues Wohnbaugelände ausgewiesen wurde.

Im Gemeindeteil Waizenbach wurde im Jahr 2004 das Wohnbaugelände „Steinacker“ und im Jahr 2005 das Wohnbaugelände „Steinacker II“ ausgewiesen. Das Wohnbaugelände „Steinacker“ ist zwischenzeitlich überwiegend mit baulichen Nutzungen belegt. Das Wohnbaugelände „Steinacker II“ ist nur teilweise erschlossen. Die weitere Erschließung dieses Wohnbaugeländes erfolgt entsprechend dem aus dem Gemeindeteil Waizenbach entstehenden Bedarf.

Im Gemeindeteil Dittlofsroda wurde im Jahr 2005 der Bebauungsplan „Am Kürles“ aufgestellt. Die Erschließung wurde jedoch nicht umgesetzt.

Im Gemeindeteil Völkersleier wurde zwischenzeitlich für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ aus dem Jahr 1999 die Erschließung umgesetzt. Die dadurch entstandenen Baugrundstücke sind ca. zur Hälfte bebaut. Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes ist aus erschließungstechnischen Gründen als problematisch anzusehen. Daher soll dieser Teilbereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden. Die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan soll entsprechend entfallen.

Im Gemeindeteil Wartmannsroth befindet sich derzeit der Bebauungsplan für die Erweiterung der Wohnbaufläche „Häg“ in Aufstellung.

In der Gemeinde Schwärzelbach wurde die Erschließung für den seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan „Limpelbach“ als Gewerbegebietsfläche zum überwiegenden Teil umgesetzt. Der größte Teil der hierdurch entstandenen gewerblichen Bauflächen wird zwischenzeitlich durch Gewerbebetriebe genutzt.

Die weiteren Bebauungspläne innerhalb der Gemeinde Wartmannsroth sind deutlich älter.

### 13.2 Bauflächenbedarf / Nachweis

#### Zielsetzung der Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Wartmannsroth strebt an, der bisherigen Tendenz einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken und eine gleichbleibende Bevölkerungszahl zu erreichen. Da in den letzten Jahren die Sterberate in etwa der Geburtenrate entsprochen hat, ist der wesentliche Grund für den Rück-

gang der Bevölkerungszahlen der Gemeinde Wartmannsroth der Wegzug insbesondere jüngerer Bürger. Wartmannsroth ist bestrebt, die jüngeren Bürger langfristig an die Gemeinde zu binden und ist daher bemüht, ihnen im Bedarfsfall ein angemessenes Baugrundstück anbieten zu können. Aufgrund der zwischenzeitlich üblichen Anforderungen an ein Baugrundstück bzw. den Wünschen der Bauherren, ist jedoch nicht in jedem Fall eine Umsetzung im Innerortsbereich möglich sodass eine Bereitstellung von Wohnbauflächen in geringem Umfang auch außerhalb der Ortsbebauung erforderlich ist. Durch die aufgegliederten Ortsstrukturen in den einzelnen Gemeindeteilen der Gesamtgemeinde Wartmannsroth ist eine zentrale Ausweisung derartiger Bauflächen als wenig praktikabel anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass eine konzentrierte Ausweisung von potentiellen Bauwerbern aus anderen Gemeindeteilen nicht oder nur widerwillig angenommen wird.

Somit ist nur eine gleichmäßig über das Gemeindegebiet verteilte Wohnbauflächenbereitstellung als zielführend anzusehen, um für bauwillige Ortsbürger attraktiv zu sein.

Bauflächenbedarf  
Wohnbebauung

Entsprechend den Angaben der Statistik Kommunal für die Gemeinde Wartmannsroth wurden, entgegen dem Trend der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung, in den letzten Jahren durchschnittlich vier Bauanträge für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb von Wohnbaugebieten gestellt. Dies ist abzuleiten von dem zwischenzeitlich allgemein höheren Bedarf an Wohnraumflächen pro Person.

Bei einem für den ländlichen Raum üblichen Planungshorizont des Flächennutzungsplanes von ca. 20 Jahren ist somit von einem Bedarf von ca. 80 Bauplätzen in der Gemeinde Wartmannsroth auszugehen.

In der Gemeinde Wartmannsroth stehen derzeit noch folgende baureife und erschlossene Baugrundstücke zur Verfügung:

Heiligkreuz	Derzeit 4 unbebaute Grundstücke
Heckmühle	Derzeit 6 unbebaute Grundstücke
Neuwirtshaus	Derzeit 0 unbebaute Grundstücke
Schwärzelbach	Derzeit 9 unbebaute Grundstücke
Wartmannsroth	Derzeit 2 unbebaute Grundstücke
Völkersleier	Derzeit 8 unbebaute Grundstücke
Dittlofsroda	Derzeit 5 unbebaute Grundstücke
Waizenbach	Derzeit 3 unbebaute Grundstücke
Windheim	Derzeit 11 unbebaute Grundstücke
Gesamt	Derzeit 48 unbebaute Grundstücke

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2021 [63]

Diese Grundstücke befinden sich jedoch teilweise in Privatbesitz, sodass angenommen werden muss, dass ein nicht unerheblicher Teil dieser Grundstü-

cke auch langfristig nicht dem allgemeinen Immobilienmarkt zur Verfügung stehen wird. Da der überwiegende Teil der Baugrundstücke jedoch im Eigentum der Gemeinde Wartmannsroth ist, wird dieser Anteil mit ca. 20 % der Baugrundstücke angenommen.

48 unbebaute Baugrundstücke – angenommenen 20 % unverkäufliche Baugrundstücke

= ca. 38 Baugrundstücke die dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.

In der Gemeinde Wartmannsroth sind Teilflächen des Bebauungsplanes „Steinäcker II“ des Gemeindeteiles Windheim sowie der Bebauungsplan „Am Kürles“ im Gemeindeteil Dittlofsroda nicht erschlossen. Ebenso befindet sich derzeit ein Bebauungsplan für die Erweiterung des Bebaugbietes „Häg“ im Gemeindeteil Wartmannsroth in Aufstellung.

Bei einer abschließende Erschließung des Wohnbaugbietes „Steinäcker II“ im Gemeindeteil Waizenbach und der Umsetzung der Erweiterung des Baugbietes „Häg“ im Gemeindeteil Wartmannsroth ist von einer zusätzlichen Entstehung von ca. 19 weiteren Baugrundstücken auszugehen.

Im Bereich der rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kürles“ im Gemeindeteil Dittlofsroda sind derzeit noch ca. 29 Bauplätze vorgesehen. Hier ist jedoch noch keine Erschließung der Grundstücke erfolgt. Eine Erschließung ist derzeit nicht beabsichtigt

Wartmannsroth	„Häg“ Erweiterung	ca. 8 Bauplätze
Waizenbach	„Steinäcker II“	ca. 11 Bauplätze
Dittlofsroda	„Am Kürles“	ca. 29 Bauplätze
Gesamt:		ca. 48 Bauplätze

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2021 [64]

Somit ergeben sich ca. 86 Baugrundstücke die nach einer vollständigen Erschließung sämtlicher rechtswirksamen Bebauungspläne zur Verfügung stehen würden.

Die Baugrundstücke im Gemeindeteil Heiligkreuz und insbesondere im Gemeindeteil Heckmühle sind aufgrund der mangelnden Infrastruktur der Gemeindeteile als schwer- bis nicht vermittelbar einzustufen. Daher ist davon auszugehen, dass hier nur eine Nutzung durch Bürger aus den jeweiligen Gemeindeteilen selbst erfolgen wird.

Im Gemeindeteil Neuwirtshaus stehen derzeit keine unbebauten Baugrundstücke zur Verfügung. Aufgrund der Verkehrs- und Immissionssituation im Gemeindeteil stellt Neuwirtshaus nicht die vordergründige Siedlungseinheit in der Gemeinde Wartmannsroth dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Gemeindeteil bereits eine Wohnbaufläche dargestellt die beibehalten werden soll, um im Bedarfsfall einen an die Bedürfnisse des Gemeindeteiles angepasste Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese Wohnbaufläche besitzt gleichzeitig steuernde Funktion im Hinblick auf die Immissionssituation in Bezug auf

die umliegenden landwirtschaftlichen Einrichtungen in Neuwirtshaus und soll daher beibehalten werden.

Im Gemeindeteil Völkersleier wurden kürzlich Teilbereiche des seit längerer Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bornhecke II“ erschlossen und somit für eine bauliche Nutzung zugänglich gemacht. Dieses Gebiet ist zwischenzeitlich zu mehr als der Hälfte bebaut. Dennoch sind in Völkersleier derzeit noch 8 Baugrundstücke vorhanden, die sich überwiegend in Gemeindebesitz befinden. Somit stehen für den Gemeindeteil auf absehbare Zeit ausreichend Bauflächen zur Verfügung. Der noch nicht erschlossene Teilbereich des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ ist als erschließungstechnisch problematisch zu bezeichnen. Daher soll eine Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes für den noch nicht erschlossenen Bereich erfolgen. Im Flächennutzungsplan wird die Darstellung der Wohnbebauung entsprechend angepasst.

Der Gemeindeteil Schwärzelbach stellt, auch aufgrund seiner verkehrstechnisch relativ günstigen Lage, einen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Wartmannsroth dar. Insbesondere der Teilbereich „Neudorf“ besitzt historisch gewachsene Siedlungsstrukturen. Dieser Siedlungsschwerpunkt soll entsprechend beibehalten werden. Die in Schwärzelbach noch bestehenden 9 Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und standen dem Immobilienmarkt bisher nicht zur Verfügung. Somit ist davon auszugehen, dass in Schwärzelbach zukünftig ein Bedarf an Wohnbauflächen entstehen wird, da der Gemeindeteil Schwärzelbach gleichzeitig als einer der wesentlichen Gewerbestandorte in der Gemeinde Wartmannsroth entwickelt werden soll. Dies generiert im Allgemeinen einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche ist jedoch großflächig biotopkartiert, sodass eine bauliche Nutzung an dieser Stelle aus ökologischen Gründen abgelehnt werden muss. Daher wird im Zug der Fortschreibung des Bebauungsplanes die bisher dargestellte Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Der Gemeindeteil Wartmannsroth als Verwaltungssitz und zentraler Hauptgemeindeteil stellt ebenfalls einen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Wartmannsroth dar. Derzeit stehen im Gemeindeteil Wartmannsroth nur 2 unbebaute Baugrundstücke zur Verfügung. Durch die Funktionen als zentraler Gemeindeteil liegt hier jedoch ebenfalls ein gesteigerter Siedlungsdruck gegenüber den anderen Gemeindeteilen vor. Vor diesem Hintergrund wird derzeit von der Gemeinde Wartmannsroth die Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplanes „Häg“ durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist mit der Entstehung von ca. 8 zusätzlichen Baugrundstücken zu rechnen. Somit ist im Gemeindeteil Wartmannsroth von einer ausreichenden Anzahl an Baugrundstücken auszugehen.

Im Gemeindeteil Dittlofsroda bestehen derzeit noch 5 unbebaute Baugrundstücke, die sich vollständig in Privateigentum befinden. In wieweit diese Bauflächen dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen ist nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Flächen derzeit überwiegend von den Besitzern für eine persönliche Nutzung zurückgehalten werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kürles“ mit 29 Baugrundstücken wurde nicht erschlossen da in diesem Bereich keine erhebliche Nachfrage nach Bauland bestand. Zudem soll im Gemeindeteil Dittlofsroda eine Gewerbebrache einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Somit ist von einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Gemeindeteil Dittlofsroda auszugehen.

Der Gemeindeteil Weizenbach besitzt derzeit 3 erschlossene aber noch unbebaute Baugrundstücke. Gleichzeitig liegt in Weizenbach der noch unerschlossene Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinäcker II“ vor. Im Bedarfsfall ist eine Fortführung der bereits bestehenden Teilerschließung des Bebauungsplanes möglich, wodurch voraussichtlich 8 weitere Baugrundstücke geschaffen werden können. Somit besteht für den Gemeindeteil Waizenbach eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken.

Im Gemeindeteil Windheim bestehen derzeit 11 unbebaute Baugrundstücke. Ein erheblicher Teil dieser Baugrundstücke befindet sich jedoch in Privatbesitz und ist in den letzten Jahren keiner baulichen Nutzung zugeführt worden. Somit ist davon auszugehen, dass diese Baugrundstücke auch zukünftig nur eingeschränkt dem Immobilienmarkt zugänglich sind. Dennoch ist davon auszugehen, dass für den Gemeindeteil Windheim eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken besteht, um den örtlichen Bedarf decken zu können. Daher werden die weiteren in der Gemeinde Windheim dargestellten, jedoch noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen, aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Tannenberg II“.

Berechnung des Bauflächenbedarfs

Die durchschnittliche Bauplatzgröße in der Gemeinde Wartmannsroth beträgt ca. 850 m<sup>2</sup>

Diese durchschnittliche Bauplatzgröße ist als außergewöhnlich hoch zu bezeichnen und ist dem ländlichen Charakter der Gemeinde Wartmannsroth geschuldet. Dies entspricht jedoch nicht mehr den allgemeinen Wünschen der Bauwerber. Trotz der Lage im ländlichen Raum wird somit von einer zukünftigen durchschnittlichen Bauplatzgröße von ca. 650 m<sup>2</sup> ausgegangen was im Verhältnis zu anderen Kommunen dennoch als großzügig zu werten ist.

Auflockerungsbedarf /  
Nachverdichtung

In der Gemeinde Wartmannsroth befinden sich gemäß Angaben der Statistik Kommunal (Stand 2017), 742 Wohngebäude mit insgesamt 988 Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich in einem nicht geringen Umfang um ältere Gebäude, die den modernen Anforderungen an ein Wohngebäude teilweise nur unzureichend entsprechen.

Insbesondere innerhalb der Altortbereiche gibt es eine größere Anzahl von Wohngebäuden, die aufgrund ihrer Strukturen sowie ihrer Abmessungen und dem allgemeinen Zustand, den modernen Anforderungen an ein Wohngebäude nicht mehr genügen. Auch können diese Gebäude, aufgrund der engen Verhältnisse im Altortbereich, in Bezug auf die baurechtlichen Situationen an diesen Stellen nicht mehr uneingeschränkt neu errichtet werden. Durch die veränderten Wohnstrukturen hat sich in den letzten Jahrzehnten zudem ein deutlich gestiegener Wohnflächenbedarf pro Bewohner ergeben. Dieser kann, durch die im Regelfall ursprünglich für einen geringeren Flächenbedarf konzipierten Wohngebäude, nicht mehr uneingeschränkt gedeckt werden. Gleichzeitig entsprechen diese Gebäude nicht mehr den aktuellen energetischen Vorgaben an Wohngebäude sodass hier in vielen Fällen der Raum für moderne Neubauten auf den Grundstücken deutlich eingeschränkt ist.

Gleichzeitig besteht, aufgrund der ursprünglich vorwiegend kleinbäuerlich geprägten Nutzung der Bausubstanz, ein hohes Maß an nicht mehr vollumfänglich genutzten Scheunen, Stallungen und Nebengebäude, die durch Umstrukturierung oder Beseitigung, Raum für zusätzliche Wohnnutzungen oder sonstige bauliche Nutzungszwecke bieten.

Grundsätzlich ist durch eine Modernisierung der Bebauungsstruktur in den Altortbereichen nicht mit einer relevanten Steigerung der Gebäude- bzw. Wohneinheiten zu rechnen.

Bei baulichen Maßnahmen im Zuge von räumlichen Verdichtungen und Umnutzungen im Altortbereich ist zudem darauf zu achten dass der Grundcharakter der Altortbebauung gewahrt bleibt und so seiner regional prägenden Funktion nachkommen kann.

Bauflächenbedarf  
gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Nutzungsstrukturen in der Gemeinde Wartmannsroth sind ursprünglich als ungeordnet gewachsen zu bezeichnen. Erst mit der Entwicklung der Gewerbestrukturen im Gemeindeteil Neuwirtshaus und der Ausweitung des Gewerbegebietes „Limpelbach“ im Gemeindeteil Schwärzelbach ist von einer geordneten gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde Wartmannsroth auszugehen. Die Strukturierung der gewerblichen Betriebseinheiten in Dittlofsroda beschränkt sich auf ein zentrales Betriebsgebäude. Die ursprünglich angedachte gewerbliche Entwicklung im Umfeld wurde nicht weiter verfolgt. Die Gewerbeansiedlung in Neuwirtshaus beruht auf der Entwicklung eines holzverarbeitenden Betriebes, der ausschließlicher Nutzer der gewerblichen Baufläche ist.

Die klassische Funktion und Struktur eines Gewerbegebietes wird ausschließ-

lich durch das Gewerbegebiet „Limpelbach“ erfüllt.

Von der ursprünglichen Nettobaufläche von ca. 2,6 ha sind zwischenzeitlich bereits ca. 1,3 ha und somit ca. 50 % gewerblich genutzt.

Da die Erschließung des Planungsbereiches erst 2017 erfolgt ist, kann alleine aus dem Gewerbegebiet „Limpelbach“ ein Bedarf von 1,3 ha über einen Zeitraum von 5 Jahren angenommen werden, was einem rechnerischen Flächenbedarf von ca. 0,26 ha. pro Jahr entspricht.

Hochgerechnet auf einen Planungshorizont von 20 Jahren errechnet sich daraus ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemarkung Wartmannsroth, ausschließlich aufbauend auf den gewerblichen Strukturen im Baugebiet „Limpelbach“, von ca. 5,2 ha Nettobauflächen.

Bei einem angenommenen Flächenanteil von 15 % für die Errichtung von Oberflächenwasserrückhalteeinrichtungen und einer pauschalen Annahme von 30 % für Erschließungsanlagen ist somit von einem angenommenen Bedarf von 7,54 ha auszugehen.

Die gewerbliche Baufläche östlich der Staatsstraße in Neuwirtshaus ist primär für die Erweiterung des hier bereits bestehenden Holzverarbeitenden Betriebes vorgesehen und steht, auch aus Gründen der Verkehrsanbindung, einer anderweitigen gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung.

Die verbliebenen gewerblichen Bauflächen am südlichen Ortseingang von Dittlofsroda sind aufgrund ihres Zuschnittes und der Geländesituation nur eingeschränkt für eine zusätzliche gewerbliche Nutzung geeignet. Aus diesem Grund wird diese Fläche auch teilweise umgewandelt und steht für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

### 13.3 Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Bestehende  
Bebauungspläne  
und Satzungen

In der Gemeinde Wartmannsroth gelten folgende Bebauungsplänen und Satzungen.

	Bezeichnung	Art der Nutzung	rechtskr. seit
Heckmühle	„Am Heckberg“	abgestuftes Dorfgebiet	05.07.1997
Völkersleier	„Bornhecke“	abgestuftes Dorfgebiet	14.05.1988
	„Bornhecke II“ (teilweise zur Aufhebung vorgesehen)	Allgemeines Wohngebiet	22.05.1999
	„Fotovoltaikanlage Völkersleier“	Sondergebiet	12.07.2008
Schwärzelbach	„Urles“	Allgemeines Wohngebiet und Abgestuftes Dorfgebiet	31.08.1996

	„Limpelbach“	Gewerbegebiet und Fläche für Gemeinbedarf	30.03.1996, geändert 24.06.2016
Wartmannsroth	„Stöckleshecke“	Allgemeines Wohngebiet	19.12.1963
	„Stöckleshecke II“	Allgemeines Wohngebiet	11.11.1976
	„Häg“	Beschränktes Dorfgebiet	30.01.1996
Dittlofsroda	„Am Kürles“	Allgemeines Wohngebiet	19.03.2005
Waizenbach	„Steinäcker“	Allgemeines Wohngebiet	21.08.2004
	„Steinäcker II“	Allgemeines Wohngebiet	21.05.2005
Windheim	„Am Tannberg“ (zwischenzeitlich aufgehoben)	Beschränktes Dorfgebiet	11.06.1977
	„Am Tannberg II“ (Teilweise zur Aufhebung vorgesehen)	Allgemeines Wohngebiet	21.08.1999

Quelle: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.10.2021, graphisch dargestellt Auktor Ingenieur GmbH am 12.10.2021 [65]

### 13.4 Bestandsabgleich

Gliederung  
des gesamten  
Gebäudebestandes

Die Gliederung des gesamten Gebäudebestandes stellt sich wie folgt dar:

Art der Bebauung	Größe der überb. Flächen	Auslastung
Gemeindeteil Heiligkreuz		
Gemischte Baufläche (M, MI, MD)	5,44 ha	Der Gemeindeteil Heiligkreuz ist ursprünglich kleinlandwirtschaftlich geprägt, wodurch die wesentliche Struktur der ursprünglich historisch gewachsenen Bebauung geprägt wird. Hier besteht nur eine eingeschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der bestehenden Bauungsstrukturen. Der südliche hanggeprägte Bereich der Ortsbebauung besitzt verstärkt wohnbaulichen Charakter. Durch

		<p>die lückenhafte Bebauung ist hier in eingeschränktem Maß eine Nachverdichtung möglich.</p> <p>Bewusst entwickelte Wohnbaustrukturen sind in Heiligkreuz nicht vorhanden.</p>
Gemeindeteil Heckmühle		
Gemischte Baufläche (M, MI, MD)	2,86 ha	Die gemischte Baufläche im Gemeindeteil Heckmühle entstand aus der landwirtschaftlichen Grundstruktur des Mühlenanwesens und weist teilweise einen hohen Verdichtungsgrad auf. Die südlich im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Heckberg“ entstandene Bebauung besitzt einen deutlichen Wohngebietscharakter. Durch die relativ große Anzahl der freien Baugrundstücke in diesem Bereich ist anzunehmen, dass der Anreiz zur Ansiedlung im Gemeindeteil Heckmühle als sehr gering anzusehen ist.
Wohnbauflächen (WA)	1,20 ha	Am nördlichen Rand von Heckmühle hat sich seit längerem eine Wohnbaustruktur etabliert. Durch die abgelegene Lage und die eingeschränkte Zufahrtssituation ist hier ebenfalls nur eine geringe Attraktivität anzunehmen, woraus sich auch hier die geringe Bebauungsdichte ableiten lässt.
Gemeinbedarfsflächen	0,47 ha	Der Bereich der Sippachsmühle ist räumlich dem Gemeindeteil Heckmühle zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf, die als Jugendunterkunft dient.
Gemeindeteil Neuwirtshaus		
Gemischte Baufläche (M, MI, MD)	6,54 ha	Der Bereich des Gemeindeteiles Neuwirtshaus beiderseits der Staatsstraße wird vordergründig durch teilweise ehemalige landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt. Die Bebauung weist eine relativ offene Gesamtstruktur auf. Eine Nachverdichtung, insbesondere durch Wohnbebauung, ist aufgrund der Verkehrs- und Immissionssituation in diesem Bereich jedoch nicht zu erwarten.
Wohnbauflächen	2,51 ha	Am nordöstlichen Rand von Neuwirts-

(WA)		haus hat sich eine kleinflächige Wohnbaustruktur entwickelt. Dieser Bereich ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.
Gewerbegebiet (GE)	2,85 ha	Am nördlichen Rand des Gemeindeteiles Neuwirtshaus befindet sich eine gewerbliche Baufläche die von einem holzverarbeitenden Betrieb bewirtschaftet wird. Die Fläche wird vollständig von diesem Betrieb in Anspruch genommen.
Gemeindeteil Völkersleier		
Gemischte Baufläche (M, MI, MD)	16,67 ha	Der ursprüngliche Ortskern des Gemeindeteiles Völkersleier ist ebenfalls landwirtschaftlich geprägt und weist eine hohe Verdichtung der Bebauungsstruktur auf. Zum Rand der Ortsbebauung hin befindet sich eine stärker aufgelockerte Bebauung die ebenfalls vorrangig landwirtschaftlich geprägt ist. Hier besteht in vielen Fällen eine Option der Nachverdichtung. Die Mischgebietsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Bornhecke“ besitzt Wohnbaustrukturen und wird zwischenzeitlich nahezu vollständig baulich genutzt.
Wohnbauflächen (WA)	1,33 ha	Am nordöstlichen Rand des Gemeindeteiles befinden Wohnbaustrukturen. Hier handelt es sich um ältere Wohnsiedlungsstrukturen, die vollständig bebaut sind. Eine Nachverdichtung ist hier nicht möglich. Teilbereiche des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ am westlichen Rand der Ortsbebauung wurden zwischenzeitlich erschlossen und stehen einer wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung. Der erschlossen Teilbereich ist zwischenzeitlich zu ca. 50 % bebaut.
Sondergebietsflächen (SO) mit der Zweckbestimmung Freifeld-Photovoltaik	10,71 ha	Nördlich und nordöstlich von Völkersleier sind Sondergebietsflächen für die Errichtung von Freifeld-Photovoltaikanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche nördlich des Gemeindeteiles wurde zwischenzeitlich verwirklicht.

Gemeindeteil Schwärzelbach		
Gemischte Baufläche (M, MI, MD)	19,57 ha	<p>Der Gemeindeteil Schwärzelbach ist in die südlich gelegene historische Ortsbebauung und den nördlich gelegenen Siedlungsbereich Neudorf geteilt. Beide Teile sind ursprünglich landwirtschaftlich geprägt. Der südliche Teilbereich weist bereits eine erhebliche Verdichtung der historischen Siedlungsstruktur auf und besitzt insbesondere am südöstlichen Rand wohnbauliche Strukturen. Der nördliche Teilbereich besitzt eine deutlich offenere Struktur, wodurch in diesem Bereich eine einfachere Nachverdichtung der bestehenden Bebauungsstrukturen umgesetzt werden kann.</p> <p>Allgemein weist dieser Bereich eine deutlich stärkere wohnbauliche Prägung auf.</p>
Wohnbauflächen (WA)	4,00 ha	<p>Am nördlichen Rand des Bereiches Neudorf befindet sich eine Wohnbaufläche. Die Baugrundstücke sind bereits in einem erheblichen Umfang baulich genutzt, sodass nur noch einzelnen Baugrundstücke für eine Bebauung zur Verfügung stehen.</p>
Gewerbegebiet (GE)	3,43 ha	<p>Im Übergangsbereich zwischen den beiden Teilbereichen des Gemeindeteiles Schwärzelbach befindet sich eine gewerbliche Baufläche die vollständig durch ein örtliches Unternehmen genutzt wird. Hier ist nicht von einer optionalen Nachverdichtung auszugehen.</p> <p>Am südwestlichen Ortsrand von Schwärzelbach befindet sich die Gewerbegebietsausweisung des Bebauungsplanes „Limpelbach“. Die überwiegende Erschließung der Gewerbegebietsfläche wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Im Anschluss daran wurde der überwiegende Teil der erschlossenen Baugrundstücke durch</p>

		Gewerbebetriebe bebaut. Für die noch nicht bebauten Flächen liegen bereits Anfragen vor, sodass hier ebenfalls von einer zeitnahen baulichen Nutzung auszugehen ist.
Gemeinbedarfsflächen	0,44 ha	Im Anschluss an den historisch gewachsenen Ortskern befindet sich in Schwärzelbach eine Fläche für Gemeinbedarf. Diese Fläche beinhaltet den örtlichen Kindergarten. Eine Umnutzung dieser Fläche ist nicht vorgesehen.
Gemeindeteil Wartmannsroth		
Gemischte Baufläche (M, MI, MD)	12,00 ha	Im zentralen historischen Kern besteht eine deutlich verdichtete ländlich geprägte Bebauungsstruktur. Bestehende landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe besitzen nur sehr eingeschränkte räumliche und strukturelle Entwicklungsoptionen. In den westlichen und östlichen Randbereichen lockert die Bebauung auf und wurde ursprünglich von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Diese Betriebe wurden zwischenzeitlich überwiegend aufgegeben bzw. wurde die landwirtschaftliche Nutzung minimiert. Die entstandenen Lücken wurden durch wohnbauliche Nutzungen aufgefüllt.
Wohnbauflächen (WA)	3,61 ha	Im Gemeindeteil Wartmannsroth bestehen ältere Wohnbaustrukturen südöstlich der historisch gewachsen Ortsbebauung von Wartmannsroth. Die von der Ortsbebauung abgetrennte Siedlung ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Eine weitere Wohnbebauung ist am nordöstlichen Rand von Wartmannsroth entstanden. Dieses Baugebiet ist zwischenzeitlich ebenso nahezu vollständig bebaut.
Gewerbegebiet (GE)	0,63 ha	In Wartmannsroth besteht eine gewerbliche Baufläche die jedoch ausschließlich von einem Betrieb genutzt wird. Diese Fläche ist vollständig genutzt.
Gemeinbedarfsflächen	0,59 ha	Die Gemeindeverwaltung, der Kindergarten und die Pfarrkirche bilden eine zusammenhängende Gemeinbedarfs-

		struktur die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Gemeinde angepasst wird.
Gemeindeteil Dittlofsroda		
Gemischte Baufläche (M, MI, MD)	15,06 ha	Die gemischte Bebauung des Gemeindeteiles Dittlofsroda baut ebenfalls auf der ursprünglichen landwirtschaftlichen Grundstruktur des Ortes auf. Die Bauungsstruktur im eigentlichen Altortbereich ist als sehr dicht anzusehen, sodass hier nicht von einer erheblichen Nachverdichtung ausgegangen werden kann. In den Randbereichen lockert die Bauungsstruktur jedoch auf, sodass hier potentielle Nachverdichtungsoptionen bestehen. Insbesondere im westlichen, östlichen und südöstlichen Ortsrand weisen die gemischten Bauflächen einen deutlichen Wohngebietscharakter auf.
Wohnbauflächen (WA)	1,59 ha	Am nordöstlichen Rand der Ortsbebauung befindet sich eine Wohnbaufläche, die zwischenzeitlich überwiegend baulich genutzt wird. Eine erhebliche zusätzliche bauliche Nutzung ist hier nicht anzunehmen.
Gewerbegebiet (GE)	1,64 ha	Am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Dittlofsroda befindet sich eine gewerbliche Baufläche. An dieser befand sich ursprünglich eine gewerbliche Einrichtung. Das Gebäude wird derzeit jedoch vorwiegend als Lagerraum genutzt, die verblieben Fläche ist aufgrund der starken Geländeneigung nur eingeschränkt für eine Gewerbeansiedlung nutzbar. Am westlichen Rand der Ortsbebauung befindet sich eine Gewerbebrache. In diesem Bereich ist eine bauliche Wiedernutzbarmachung durch die Gemeinde Wartmannsroth vorgesehen.
Gemeinbedarfsflächen	0,37 ha	Im Gemeindeteil Dittlofsroda befindet sich die Grundschule für die Gesamtgemeinde Wartmannsroth. Der Standort der Grundschule mit ihren Neben-

		einrichtungen ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen.
Gemeindeteil Waizenbach		
Gemischte Baufläche (M, MI, MD)	10,89 ha	Der Kernbereich der gemischten Bauflächen in Waizenbach wird durch die Schlossanlage mit Wirtschaftsgebäuden und die östlich angesiedelten landwirtschaftlichen Anwesen gebildet. Dieser Bereich weist bereits einen hohen Verdichtungsgrad auf. Im weiteren Umfeld haben sich weitere Mischgebietsstrukturen angesiedelt, die eine verstärkte Wohnnutzung sowie eine offenere Bebauung besitzen, sodass hier eine Nachverdichtung nicht ausgeschlossen ist.
Wohnbauflächen (WA)	2,87 ha	Am südlichen Rand der Ortsbebauung befinden sich die Wohnbaugebiete „Steinäcker“ und „Steinäcker II“. Das Baugebiet „Steinäcker“ ist zwischenzeitlich überwiegend baulich genutzt. Der Bereich „Steinäcker II“ wird, entsprechend dem örtlichen Bedarf, abschnittsweise erschlossen, sodass im Gemeindeteil Waizenbach ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.
Gemeinbedarfsflächen	0,68 ha	Im Gemeindeteil Waizenbach befindet sich ein Dorfgemeinschaftshaus das als Fläche für den Gemeinbedarf im Zuge der vorliegenden Planung im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Eine zusätzliche Bereitstellung entsprechender Nutzungsflächen ist nicht erforderlich.
Gemeindeteil Windheim		
Gemischte Baufläche (M, MI, MD)	8,46 ha	Der Gemeindeteil Windheim ist in seiner Kernstruktur ebenfalls landwirtschaftlich geprägt und weist im Inneren eine stark verdichtete Bebauung auf. In den Randbereichen ist die Bebauungsstruktur aufgelockerter, sodass auch hier eine potentielle Möglichkeit der Nachverdichtung besteht.

Wohnbauflächen (WA)	2,53 ha	Am südöstlichen Rand der Ortsbebauung befinden sich die Wohnbauflächen der Bebauungspläne „Am Tannenberg“ und „Am Tannenberg II“. Der Bebauungsplan „Am Tannenberg“ ist überwiegend bebaut und wurde daher zwischenzeitlich aufgehoben. Der Bebauungsplan „Am Tannenberg II“ ist nur zu einem geringen Teilbereich baulich genutzt. Durch die bereits erschlossenen Teilbereiche stehen im Gemeindeteil Windheim ausreichend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Die bisher noch nicht erschlossenen Teilbereiche sollen im Rahmen einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes aufgehoben werden.
Gemeinbedarfsflächen	0,18 ha	Im Zentralen Bereich des Gemeindeteiles befindet sich ein Bereich der durch die Feuerwehr und somit für den Gemeinbedarf genutzt wird. Diese Fläche wird zukünftig im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [66]

## Gemischte Bauflächen – Bestand

Bestand  
gemischte Bauflächen

Wie aus der vorausgehenden Aufstellung ersichtlich bestehen in den Gemeindeteilen der Gemeinde Wartmannsroth ca. 97,49 ha gemischte Bauflächen, die vorwiegend als Dorfgebietsflächen, teilweise aber auch als Mischgebietsflächen, bewertet werden können. Diese Bereiche sind nahezu vollständig bebaut, sodass hier ansässige Handwerks- oder Gewerbebetriebe sowie noch im Ort vorhandene landwirtschaftliche Betriebe keine Möglichkeiten für eine Erweiterung oder Entwicklung besitzen. Gleichzeitig ist in den letzten Jahren im Innerortsbereich eine verstärkte Wohnbaunutzung zu verzeichnen, die eine Entwicklung des dörflichen Charakters, mit den damit verbundenen Immissionen, zunehmend erschweren. In Teilbereichen liegt bereits eine eindeutige Charakterisierung von Wohnbaustrukturen vor. Gleichzeitig ist von bestehenden immissionstechnischen Auswirkungen aus der Landwirtschaft bzw. aus gewerblichen Nutzungen auf diese Bereiche auszugehen, sodass eine Wertung als Wohnbaufläche zu Konfliktsituationen führen würde.

Durch den vorliegenden Bestand an gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung ist der Gebietscharakter somit auch weiterhin langfristig gegeben.

## Wohnbauflächen – Bestand

Bestand  
Wohnbauflächen

Weiter befinden sich in der Gemeinde Wartmannsroth derzeit ca. 21,16 ha Wohnbaufläche, welche überwiegend aufgrund bestehender Bebauungspläne bzw. Satzungen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus bestehen mehrere Wohnsiedlungsbereiche, die aufgrund ihres Alters nicht auf einem Bebauungsplan oder einer Satzung basieren, aber dennoch eindeutig Wohngebietscharakter besitzen und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Um eine gleichmäßige Entwicklungsmöglichkeit sämtlicher Gemeindeteile zu gewährleisten, ist es erforderlich, das den Bürgern in allen Gemeindeteilen ein angemessenes und auf die Bedürfnisse des jeweiligen Gemeindeteils abgestimmtes Maß an Baugrundstücken zur Verfügung steht. Somit ist es erforderlich, dass durch die Gemeinde Wartmannsroth, in den Gemeindeteilen in denen derzeit keine angemessenen Anzahl von Baugrundstücken für die organische Entwicklung zur Verfügung stehen, geeignete Flächen für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorgehalten werden.

Sowohl die mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes als auch eine, in bedarfsangepassten Abschnitten durchgeführte Erschließung, sollte nur im Hinblick auf eine kritische Hinterfragung des reell vorhandenen Bedarfs in den jeweiligen Gemeindeteilen erfolgen.

Dies entspricht der von der Gemeinde Wartmannsroth in den letzten Jahren praktizierten Vorgehensweise.

## Gewerbliche Bauflächen – Bestand

Bestand  
gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Wartmannsroth bestehen in einer Größenordnung von 8,55 ha. Diese teilweise nicht über eine städtebauliche Regelung entstanden gewerblichen Bauflächen sind überwiegend bebaut.

Die bestehenden bzw. im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bezüglich ihrer Nutzungsstruktur, ihrer Erschließungsstruktur und ihrer potentiellen Erforderlichkeit überprüft. Ggf. erfolgt eine Anpassung an die veränderten Situationen.

## Gemeinbedarfsflächen – Bestand

Bestand  
Gemeinbedarfsflächen

Flächen für Gemeinbedarf liegen in der Gemeinde Wartmannsroth in der Größenordnung von 2,73 ha vor. Einige dieser bestehenden Gemeinbedarfsflächen sind im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt. Diese bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens, entsprechend Ihrer Nutzung, im Flächennutzungsplan dargestellt. Die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen werden entsprechend genutzt.

Ein darüber hinausgehender Bedarf an Gemeinbedarfsflächen ist derzeit nicht abzusehen.

Bestand  
 Sondergebietsflächen  
 zur Energiegewinnung

**Sondergebietsflächen Freifeld-Photovoltaikanlagen / Windkraftanlagen - Bestand**

Im Norden des Gemeindeteiles Völkersleier wurden Sondergebietsflächen zur Gewinnung von elektrischer Energie aus Photovoltaik im Flächennutzungsplan dargestellt und teilweise bereits baulich umgesetzt. Südlich von Waizenbach befindet sich derzeit eine weitere Sondergebietsfläche für die Errichtung einer Freifeld-Photovoltaikanlage in Aufstellung. Eine darüber hinausgehende vorausgreifende zusätzliche Darstellung von entsprechenden Sondergebietsflächen im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist jedoch nicht vorgesehen.

Innerhalb der Gemarkung ist bisher eine Fläche für die Errichtung von Windenergieanlagen vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe dieser Darstellung und den Widersprüchen zu den Darstellungen im Regionalplan wird diese Darstellung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Eine weitere Ausweisung an Sondergebietsflächen für die Windkraftnutzung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist nicht vorgesehen.

### **13.5 Im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen ohne bisherige bauliche Nutzung**

Im wirksamen  
 Flächennutzungsplan  
 ausgewiesene Flächen  
 baulich ungenutzt

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wartmannsroth sind derzeit ca. 15,59 ha als Wohnbauflächen dargestellt, für die bisher noch nicht im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. einer Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen und damit eine Bebauung ermöglicht wurde. Diese Flächen werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hinterfragt und in einem nicht unerheblichen Umfang reduziert.

Ebenso sind ca. 8,54 ha gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt für die ebenfalls keine rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Einbeziehungssatzungen bestehen. Diese Flächen werden im Rahmen des Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ebenfalls hinterfragt und in einem nicht unerheblichen Umfang reduziert.

### **13.6 Vorgaben durch die Raumordnung und Landesplanung**

Ziele der Raumordnung  
 und Landesplanung

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind neben der Abstimmung mit den Zielen und Darstellungen der Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

LEP Bayern 2013  
 Regionalplan Region  
 Main-Rhön (3)

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 1. September 2013) und im Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) (Lesefassung 03.12.2020) for-

muliert.

Hierzu wird auf die vorausgehenden Ausführungen zum Landesentwicklungsprogramm (Kapitel Nr. 5.2.1) und die Ausführungen zum Regionalplan (Kapitel Nr. 5.2.2) verwiesen.

#### 14. Änderungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Änderungspunkte  
der Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Änderungspunkte in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

Nr.	Gemeindeteil	Bisherige Darstellung	Vorgeschlagene Darstellung	Größe
1	Wartmannsroth	Gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft	Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen Verkehrsflächen, gemischte Bauflächen	Ca. 0,81 ha
2	Wartmannsroth	Fläche für die Landwirtschaft	Grünflächen / Kleingärten Waldflächen mit Nutzungsauflagen	Ca. 1,18 ha
3	Wartmannsroth	Wohnbaufläche	Grünfläche	Ca. 0,52 ha
4	Wartmannsroth	Flächen für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche und Sondergebietsfläche	Ca. 0,22 ha
5	Wartmannsroth	Flächen für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	Ca. 0,22 ha
6	Wartmannsroth	Grünfläche	Fläche für die Wasserwirtschaft	Ca. 0,29 ha
7	Wartmannsroth	Landwirtschaftliche Aussiedlungsfläche	Fläche für die Landwirtschaft	Ca. 0,36 ha
8	Wartmannsroth	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche / Kinderspielplatz	Ca. 0,60 ha
9	Schwärzelbach	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche / Grünfläche	Ca. 0,43 ha
10	Schwärzelbach	Wohnbaufläche	Biotopfläche / Kompensationsfläche	Ca. 2,12 ha
11	Entfallen			
12	Schwärzelbach	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Wasserwirtschaft / Rückhaltebecken	Ca. 0,15 ha
13	Schwärzelbach	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Wasserwirtschaft / Rückhaltebe-	Ca. 0,23 ha

			cken	
14	Neuwirtshaus	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Wasserwirtschaft / Rückhaltebecken	Ca. 0,11 ha
15	Neuwirtshaus	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft / Christbaumkultur	Ca. 2,68 ha
16	Neuwirtshaus	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Versorgungseinrichtungen	Ca. 0,05 ha
17	Völkersleier	Fläche für die Landwirtschaft / Parkplatz	Gewerbliche Baufläche Parkplatz Spielplatz Sportplatz Fläche für Versorgungseinrichtungen	Ca. 1,12 ha
18	Völkersleier	Gemischte Baufläche	Grünfläche / Fläche für Gemeinbedarf / Verkehrsfläche	Ca. 0,11 ha
19	Völkersleier	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für gemischte Bebauung	Ca. 0,64 ha
20	Völkersleier	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche / Wasserwirtschaft / gemischte Baufläche	Ca. 0,62 ha
21	Völkersleier	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Wasserwirtschaft	Ca. 0,15 ha
22	Völkersleier	Fläche für die Landwirtschaft bzw. gemischte Baufläche	Fläche für die Wasserwirtschaft	Ca. 0,27 ha
23	Völkersleier	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Ca. 0,13 ha
24	Völkersleier	Wohnbauflächen	Fläche für die Landwirtschaft	Ca. 1,62 ha
25	Völkersleier	Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebietsfläche	Ca. 0,01 ha
26	Völkersleier	Landwirtschaftliche Aussiedlungsfläche	Gewerbliche Baufläche	Ca. 0,15 ha
27	Völkersleier	Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet Holzlagerplatz	Ca. 0,85 ha

28	Dittlofsroda	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft	Ca. 1,87 ha
29	Dittlofsroda	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Bauflächen und Fläche für die Landwirtschaft	Ca. 0,22 ha
30	Dittlofsroda	Gewerbliche Bauflächen	Fläche für die Landwirtschaft	Ca. 0,29 ha
31	Entfallen			
32	Dittlofsroda	Wohnbaufläche	Flächen für die Landwirtschaft und Gewässerbegleitgrün	Ca. 0,51 ha
33	Dittlofsroda	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Gemeinbedarf, hier Fläche für Verwaltung	Ca. 0,11 ha
34	Waizenbach	Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet Holzlagerplatz	Ca. 1,02 ha
35	Waizenbach	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche / Grünfläche (Schloss mit Park)	Ca. 0,89 ha
36	Waizenbach	Gemischte Baufläche	Gemeinbedarfsfläche / Parkplatz	Ca. 0,38 ha
37	Waizenbach	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	Ca. 0,50 ha
38	Windheim	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Ca. 0,57 ha
39	Windheim	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	Ca. 2,33 ha
40	Windheim	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Ca. 0,95 ha
41	Windheim	Gemeinbedarf / Dorfgebiet / Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche / gemischte Baufläche	Ca. 0,78 ha
42	Windheim	Fläche für die Landwirtschaft	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	Ca. 0,34 ha
43	Windheim	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	Ca. 0,22 ha

44	Windheim	Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet Holzlagerplatz	Ca. 0,50 ha
45	Heckmühle	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche / Kinderspielplatz Gemischte Baufläche Gewerbliche Baufläche Verkehrsfläche	Ca. 1,01 ha
46	Heckmühle	Fläche für die Landwirtschaft	Gemeinbedarfsfläche Kapelle	Ca. 0,02 ha
47	Heckmühle	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	Ca. 0,09 ha
48	Heiligkreuz	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	Ca. 0,61 ha
49	Heiligkreuz	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	Ca. 0,19 ha
50		Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Versorgungsanlagen / Kläranlage	Ca. 0,63 ha
51		Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Versorgungsanlagen / Gasdruckstation	Ca. 0,05 ha
52		Sondergebiet für die Windkraftnutzung	Fläche für die Landwirtschaft	Ca. 0,50 ha
53		Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet Holzlagerplatz	Ca. 0,38 ha
54	Neumühle	Keine Darstellung	Sondergebiet Hotel	Ca. 0,27 ha
55	Neumühle	Keine Darstellung	Gemischte Baufläche	Ca. 0,04 ha
G1	Seeleinsquelle	Flächen für die Landwirtschaft	Gewässerbegleitgrün 5 m, teils nur einseitig	Ca. 1,26 ha
G2	Feuerbach	Flächen für die Landwirtschaft	Gewässerbegleitgrün 5 m beidseits	Ca. 1,00 ha
G3	Neuwies-	Flächen für die	Gewässerbegleitgrün	Ca.

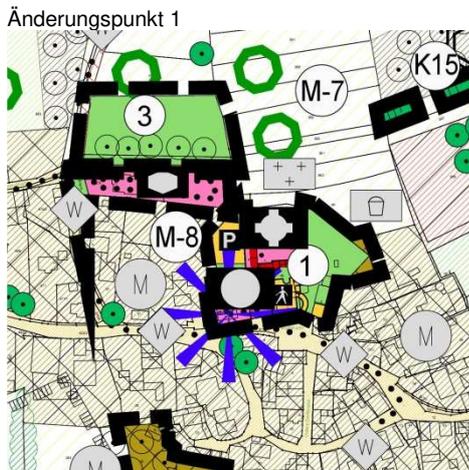
	graben	Landwirtschaft	5 m beidseits, teils 10 m	6,19 ha
G4	Waizenbach	Flächen für die Landwirtschaft	Gewässerbegleitgrün 5 m beidseits, teils 10 m	Ca. 7,55 ha
G5	Klingenbach	Flächen für die Landwirtschaft	Gewässerbegleitgrün 5 m beidseits	Ca. 7,05 ha
G6	Hofbach	Flächen für die Landwirtschaft	Gewässerbegleitgrün 5 bzw. 10 m beidseits	Ca. 1,70 ha
G7	Sippach	Flächen für die Landwirtschaft	Gewässerbegleitgrün 5 bzw. 10 m beidseits	Ca. 4,20 ha
K1	Heiligkreuz	Flächen für die Landwirtschaft	Friedhof, Ausgleichsfläche	Ca. 0,47 ha
K2	Entfallen			
K3	Völkersleier	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche	Ca. 1,63 ha
K4	Völkersleier	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Erweiterung Feldgehölze	Ca. 0,42 ha
K5	Schwärzelbach	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Gehölzpflanzungen	Ca. 0,34 ha
K6	Schwärzelbach	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung	Ca. 0,49 ha
K7	Wartmannsroth	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Blühstreifen + Obstgehölze Biotopverbund	Ca. 0,71 ha
K8	Wartmannsroth	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Blühstreifen	Ca. 0,28 ha
K9	Wartmannsroth	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Blühstreifen	Ca. 0,20 ha
K10	Wartmannsroth	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Blühstreifen	Ca. 0,20 ha
K11	Wartmannsroth	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Blühstreifen	Ca. 0,30 ha
K12	Waizenbach	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Blühstreifen + Erweiterung Feldgehölz	Ca. 0,99 ha
K13	Windheim	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Feldgehölz	Ca. 0,08 ha
K14	Windheim	Flächen für die	Ausgleichsfläche	Ca.

		Landwirtschaft	Gehölzpflanzung	0,16 ha
K15	Wartmannsroth	Flächen für die Landwirtschaft	Ausgleichsfläche Gehölzpflanzung Ortsrand	Ca. 0,04 ha
L1	Heiligkreuz	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 0,24 ha
L2	Völkersleier	Flächen für die Landwirtschaft / Streuobstwiesen	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 1,04 ha
L3	Dittlofsroda	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 3,92 ha
L4	Dittlofsroda	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 3,81 ha
L5	Dittlofsroda	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 0,51 ha
L6	Dittlofsroda	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 0,72 ha
L7	Schwärzelbach	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 1,14 ha
L8	Schwärzelbach	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 0,23 ha
L9	Neuwirtshaus	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 3,84 ha
L10	Neuwirtshaus	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 4,34 ha
L11	Wartmannsroth	Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Aus- siedlungsfläche	Ca. 1,86 ha

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [67]

## 14.1 Erläuterung zu den einzelnen Änderungspunkten

### Wartmannsroth



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [68]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 1** beinhaltet vorrangig die geplante Neugestaltung des Rathausumfeldes bzw. der Kirche „St. Jakobus der Ältere“. In den Änderungspunkt mit einbezogen ist das Gelände des bestehenden Kindergartens.

Vorgesehen ist die Darstellung als Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Verwaltung sowie kirchlichen bzw. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Ebenso vorgesehen ist die Darstellung von Grünflächen mit Spielplatznutzung, die Darstellung von fußläufigen Verkehrsflächen und PKW-Stellflächen sowie in geringem Umfang die Darstellung von gemischten Bauflächen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen entsprechen den Gestaltungsplanungen dieses Bereiches und stellen somit eine vorausgreifende Anpassung an die Entwicklungs- und Gestaltungsziele der Gemeinde dar. Der überplante Bereich ist bereits vollständig baulich bzw. als Verkehrs- und Freifläche genutzt und wird von drei Seiten von der bestehenden Ortsbebauung von Wartmannsroth umschlossen.

Der Planungsbereich ist bereits vollständig erschlossen, sodass bei einer Umsetzung der Planung nur noch eine Anpassung der bestehenden Erschließungseinrichtungen an die geänderte Situation erfolgt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung oder Gefährdung des Betriebs des Kindergartens durch die Zufahrt des dargestellten Parkplatzes ist nicht zu erwarten. Der Parkplatz in seiner Funktion besteht bereits. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Nutzung des Parkplatzes ist ersichtlich, dass eine verstärkte Frequentierung des Parkplatzes nur zu Gottesdienstzeiten sowie Beerdigungen auf dem angrenzenden Friedhof erfolgt. Somit liegt die vordergründige Frequentierung außerhalb der üblichen Bring- und Abholzeiten des Kindergartens.

Lärmemissionen aus Verkehr, ausgehend von der Staatsstraße 2302 sind aufgrund der relativ geringen Verkehrsfrequenz als gering zu beurteilen und betreffen ausschließlich die südlich vorgesehenen Verwaltungsgebäude. Eine Beeinträchtigung der Kindergarteneinrichtung und somit von schutzwürdigen Nutzungen und Räumen ist nicht anzunehmen.



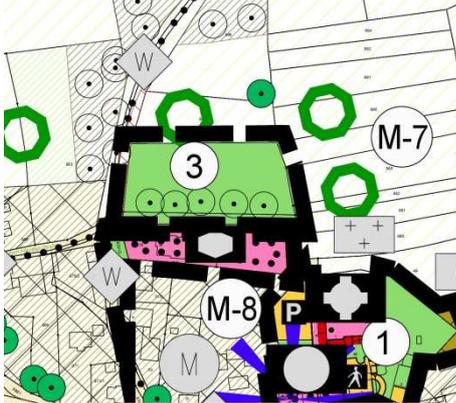
Der **Änderungspunkt 2** beinhaltet die Gestaltung des Bereiches im Anschluss an den westlichen Randes der Wohnbebauung von Wartmannsroth.

Diese Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zwischenzeitlich ist an dieser Stelle einerseits eine Gartennutzung durch die Eigentümer der angrenzenden Wohngebäude entstanden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird hier an die bestehenden Nutzungen angepasst. Andererseits ist in der Realität der Waldrand der östlich bestehenden Waldflächen an die als Gartenfläche genutzten Grundstücke herangerückt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch das Heranrücken der Waldgrenze an die Gartennutzung ist zum Einen eine Gefährdung der Grundstücksnutzer durch Windbruch nicht auszuschließen. Um einen naturnahen Übergang zwischen der Gartennutzung und dem Waldrandbereich zu erreichen und gleichzeitig eine Gefährdung der Anwohner einzuschränken, ist für diesen Bereich eine entsprechende Abstufung des Walrandes im Rahmen einer Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Gleichzeitig liegen Teilbereiche des Änderungspunktes innerhalb der Grenzen des Naturparks Rhön bzw. dem Landschaftsschutzgebiet.

Der nördliche Teilbereich des Änderungspunktes 2 überplant eine Grünfläche, die derzeit als Sportplatz genutzt wird. diese liegt jedoch überwiegend im Bereich des Naturparks Rhön sodass hier ein Nutzungskonflikt besteht. Daher wird auf die explizierte Darstellung der Sportplatznutzung verzichtet und der Bereich allgemein als Grünfläche dargestellt. Der nordöstliche Bereich des Änderungspunktes wird durch eine Verkehrsfläche gebildet, die einer gemischten Nutzung als Parkplatz und Übungsplatz unterliegt. Diese Verkehrsfläche wird als Übernahme des Bestandes in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Verkehrsfläche ist bereits an die öffentliche Straßenentwässerung der Gemeinde Wartmannsroth angebunden. Die übrigen Darstellungen des Änderungspunktes sind nicht erschließungsrelevant.

## Änderungspunkt 3



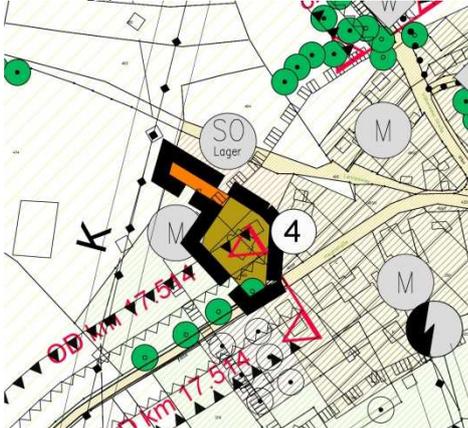
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [70]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 3** beinhaltet einen ursprünglich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Aufgrund des mangelnden Bedarfes sowie der vorliegenden Erschließungssituation, auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden bestehenden Kindergarten, wird von einer entsprechenden Nutzung abgesehen.

Der Bereich wird als Grünfläche dargestellt. Hierdurch wird beabsichtigt, zwischen der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und den immissionstechnisch als besonders sensibel einzustufenden Kindergarten einen Pufferbereich zu schaffen, um Beeinträchtigungen durch nutzungsbedingte Staub- und Geruchsemissionen sowie Auswirkungen aus Pflanzenschutzmaßnahmen so gering wie möglich zu halten.

Durch die Umwandlung in eine Grünfläche ist der Änderungsbereich nicht mehr erschließungsrelevant, sodass eine diesbezügliche Beurteilung entfallen kann.

## Änderungspunkt 4



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [71]  
 ohne Maßstab

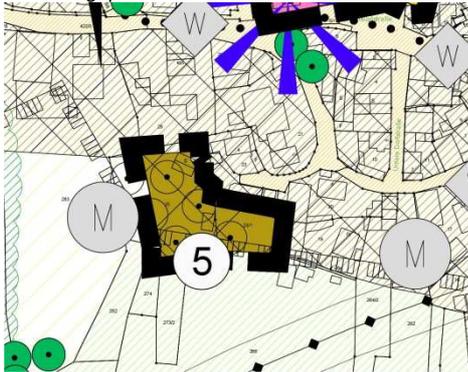
Der **Änderungspunkt 4** beinhaltet die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen sowie im Anschluss daran in Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Lagerfläche“. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Bereich der Mischgebietsflächen liegt bereits eine bauliche Nutzung vor, sodass es sich hierbei um eine Übernahme des Bestandes handelt. Im Rahmen der Errichtung der baulichen Anlagen sowie in Bezug auf die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen liegt keine Überschneidung mit den Anbauverbotszonen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG vor.

Die Flächen sind an das bestehende örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Sondergebietsfläche stellt die Erweiterung der nordöstlich angrenzenden bereits bestehenden Sondergebietsfläche dar. Hier liegt ebenfalls bereits eine entsprechende Nutzung vor sodass hier ebenfalls eine Übernahmen des Bestandes gegeben ist. Die Anbindung an das Verkehrsnetz sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt über die vorgelagerte bestehende Sondergebietsfläche.

Änderungspunkt 5


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [72]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 5** ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zwischenzeitlich ist in diesem Bereich eine bauliche Nutzung entstanden sodass es sich bei der Änderung um eine Anpassung an die Bestandssituation handelt. Die Erschließung erfolgt über die vorgelagerten Grundstücksflächen sodass von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann.

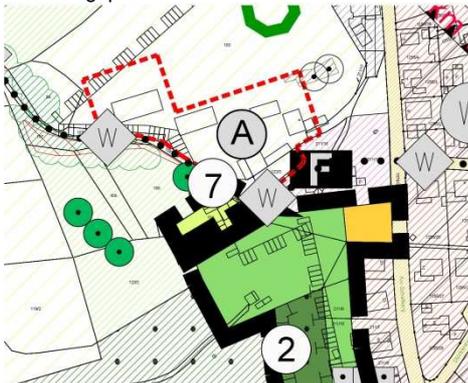
Im südlichen Bereich liegt eine geringfügige Überschneidung mit der Grenze des Naturparks Rhön bzw. dem Landschaftsschutzgebiet vor. Die geringfügige Überschneidung ist durch die allgemeine Unschärfe der Grenze des Naturparks als tolerierbar anzusehen.

Änderungspunkt 6


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [73]  
 ohne Maßstab

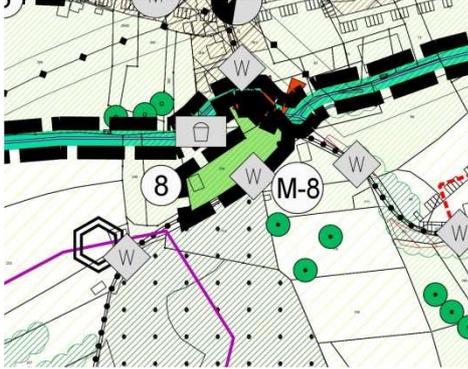
Gegenstand des **Änderungspunktes 6** ist die Darstellung einer bereits bestehenden Grünfläche, die entsprechend im wirkenden Flächennutzungsplan dargestellt wurde, als Fläche für die Wasserwirtschaft. Hier ist die Errichtung einer Regenwasserrückhalteeinrichtung im Zusammenhang mit der Erweiterung des Bebauungsplanes „Häg“ vorgesehen. Der Charakter der Grünfläche soll weiter beibehalten werden. Der Zugang zur Rückhalteeinrichtung ist über die bestehenden Straßen sichergestellt. Der Zu- und Ablauf des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes festgelegt. Vor der Umsetzung der Planung ist voraussichtlich ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Änderungspunkt 7


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [74]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 7** beinhaltet die Rücknahme einer im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Aussiedlungsfläche. Der Bereich des Änderungspunktes ist zwar durch eine bauliche Einrichtung im Außenbereich in Anspruch genommen. Diese stellt jedoch keine landwirtschaftliche Einrichtung dar und ist auch nicht als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes zu werten. Somit ist hier keine landwirtschaftliche Aussiedlungseinrichtung gegeben und der Bereich der Änderung somit als Außenbereich bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### Änderungspunkt 8

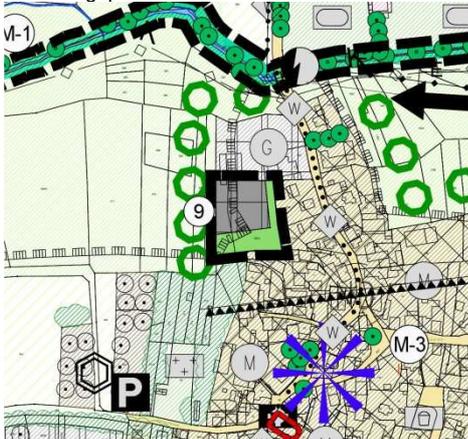


Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [75]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt 8** handelt es sich um die Darstellung einer Grünfläche. Diese Grünfläche im direkten Anschluss an den Gewässerlauf des Waizenbaches am Schnittpunkt zweier Wanderwege mit hohem Erholungswert, soll als Spielplatz und Rastplatz für Wanderer gestaltet werden und so den Freizeitwert in diesem Bereich erhöhen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Lage innerhalb der Grenzen des Naturparks Rhön steht nicht im Widerspruch zur geplanten Maßnahme. Derzeit wird die Fläche als gemeindlicher Lagerplatz genutzt. Durch die Nutzungsänderung ist von einer optischen Verbesserung der Situation im Hinblick auf das Landschaftsbild auszugehen.

### Schwärzelbach

#### Änderungspunkt 9



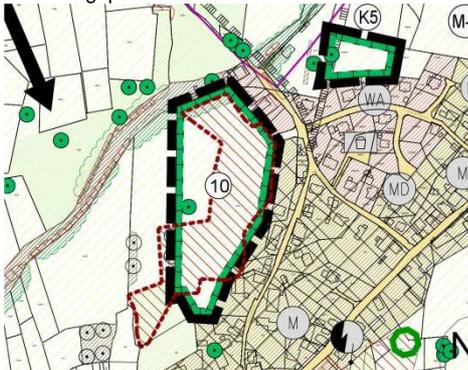
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [76]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt 9** handelt es sich um die Darstellung einer Fläche für gewerbliche Nutzungen sowie von Grünflächen. Der Bereich des Änderungspunktes befindet sich im direkten Anschluss an eine bestehenden Gewerbefläche und wird zwischenzeitlich vollständig gewerblich genutzt. Somit liegt hier eine Übernahme des Bestandes vor. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt über die vorgelagerte Gewerbegebietsnutzung.

Der Änderungsbereich besitzt eine teilweise Überlagerung mit der Schutzzone des Naturparks Rhön bzw. des Landschaftsschutzgebietes. Durch die vorliegende Bestandssituation ist jedoch nicht von einem zusätzlichen Konflikt durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes auszugehen.

Die dargestellte Grünfläche dient als Pufferzone zwischen der gewerblichen Nutzung und der östlich sowie südlich angrenzenden Mischgebietsnutzung und ist ebenfalls als Bestand in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

#### Änderungspunkt 10



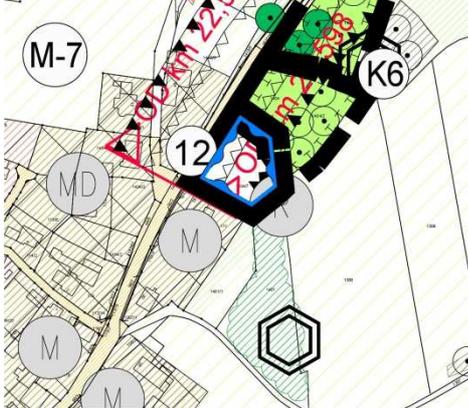
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [77]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt 10** handelte es sich ursprünglich um die Darstellung einer Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan. Da die Fläche überwiegend durch hochwertige biotopkartierte Flächen überlagert wird, ist eine entsprechende Verwirklichung der Wohnbauflächen an dieser Stelle nicht sinnvoll umsetzbar. Daher werden die Wohnbauflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen und durch die Darstellung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ersetzt. Hierdurch soll die Bestandserhaltung der biotopkartierten Fläche gewährleistet werden.

## Änderungspunkt 11

Entfallen

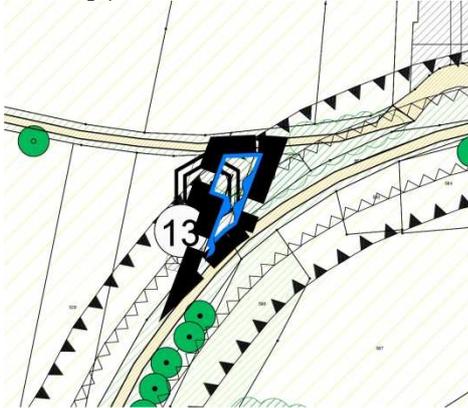
## Änderungspunkt 12



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [78]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt 12** handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme einer zwischenzeitlich erstellten Fläche für die Wasserwirtschaft. Am nordöstlichen Ortsrand von Schwärzelbach besteht ein Oberflächenwasserrückhaltebecken, das im Zuge der Sanierung der Staatsstraße 2302 im Teilbereich zwischen Schwärzelbach und Neuwirtshaus erstellt wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die erschließungstechnische Anbindung der Einrichtung ist zwischenzeitlich erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

## Änderungspunkt 13



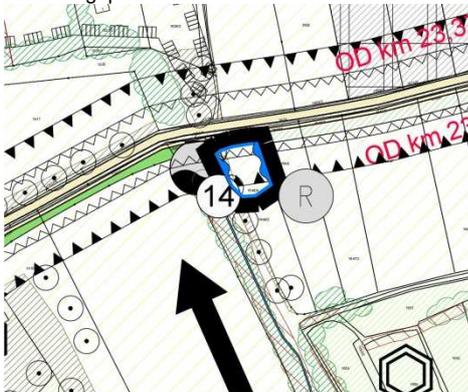
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [79]  
 ohne Maßstab

Bei den **Änderungspunkten 13** handelt es sich ebenfalls um eine nachrichtliche Übernahme einer zwischenzeitlich erstellten Fläche für die Wasserwirtschaft. Diese Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsausgang von Schwärzelbach zwischen der Staatsstraße 2302 und der Gemeindeverbindungsstraße Schwärzelbach – Völkersleier. Die Rückhaltefläche wurde im Zusammenhang mit der Erstellung der Gemeindeverbindungsstraße erstellt und dient der Entwässerung dieser Straße. Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die erschließungstechnische Anbindung der Einrichtung ist ebenfalls zwischenzeitlich erfolgt. Es wird auch hier davon ausgegangen, dass ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt wurde.

## Neuwirtshaus

## Änderungspunkt 14



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [80]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt 14** handelt es sich um eine weitere nachrichtliche Übernahme einer zwischenzeitlich erstellten Fläche für die Wasserwirtschaft. Westlich von Neuwirtshaus besteht ein weiteres Oberflächenwasserrückhaltebecken, das im Zuge der Sanierung der Staatsstraße 2302 im Teilbereich zwischen Schwärzelbach und Neuwirtshaus erstellt wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die erschließungstechnische Anbindung der Einrichtung ist ebenfalls zwischenzeitlich erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt wurde.

## Änderungspunkt 15



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [81]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt 15** handelt es sich um die Reduzierung der im verbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche am nördlichen Rand von Neuwirtshaus. Aufgrund des derzeit nicht erkennbaren Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in dem, ursprünglich im Flächennutzungsplan angenommenen Umfang, wird die Darstellung im nördlichen Bereich reduziert und entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Fläche für Aufforstungen, hier einer Christbaumkultur, dargestellt.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## Änderungspunkt 16



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [82]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 16** stellt die nachrichtliche Übernahme einer Fläche für Versorgungseinrichtungen östlich von Neuwirtshaus, hier für die Trinkwasserversorgung, dar. Hier handelt es sich um eine bestehende Druckerhöhungsstation. Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Bestandssituation und der Lage der Einrichtung abseits von anderen baulichen Nutzungen kann eine negative Auswirkung durch die Anlage ausgeschlossen werden.

## Völkersleier

## Änderungspunkt 17



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [83]  
 ohne Maßstab

Im Zuge des **Änderungspunktes 17** am südlichen Ortsrand von Völkersleier soll eine geordnete Regelung des südlichen Ortsabschlusses erfolgen. Die bestehende bisher unkontrollierte Nutzung in diesem Bereich soll in geordnete Strukturen überführt werden. Der bestehende Parkplatz am östlichen Rand und das bestehende unterirdische Abwasserrückhaltebecken als Fläche für Versorgungseinrichtungen geben eine grundsätzliche Nutzungsaufteilung vor und sollen langfristig erhalten werden. Der Spielplatz sowie die BMX-Bahn als sportliche Einrichtung sind ebenfalls vorhandene Nutzungen und stellen somit räumliche Zwangspunkte dar, die beibehalten und im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen. Der Bereich nördlich des Abwasserrückhaltebeckens wird bereits unkontrolliert zum Abstellen von Fahrzeugen und Geräten genutzt. Hier soll eine geregelte Park- und Abstellfläche für Fahrzeuge entstehen um einer möglichen Entwicklung einer Abstellfläche für Altfahrzeuge und Altgeräte und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild im Ortseingangs-

bereich entgegenzuwirken.

Der Bereich zwischen der Fläche für Versorgungseinrichtungen und dem Spielplatz wird als beschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Beschränkung erfolgt bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, da eine einschränkende Wirkung auf die Nutzung durch die Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite erfolgt. Hier ist eine übermäßige Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen auszuschließen. Gleichzeitig wird die Gewerbegebietsfläche durch landwirtschaftliche Emissionen aus dem südöstlich bestehenden viehhaltenden Betrieb dahingehend eingeschränkt, dass sowohl Betriebsinhaberwohnungen als auch besonders schutzwürdige Betriebsanlagen hier nicht zulässig sind. Im Gemeindeteil Völkersleier besteht jedoch insbesondere ein Bedarf an gewerblichen Lagerflächen, wie aus den auf öffentlichen Flächen abgestellten gewerblichen Fahrzeugen und Maschinen zu ersehen ist, sodass eine entsprechende Ausweisung als gerechtfertigt angesehen werden kann.

Zur besseren Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild ist ein Eingrünungsbereich, insbesondere im Anschluss an den Parkplatz und das geplante Gewerbegebiet vorgesehen, der den südlichen Abschluss der Ortsbebauung in das Landschaftsbild eingliedern soll.

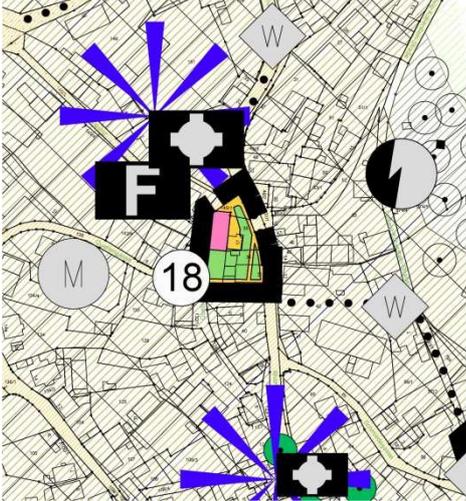
Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft, als Parkplatz und am südwestlichen Rand als Fläche für Versorgungseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Abwasserentsorgung dargestellt.

Die einzelnen Teilbereiche des Änderungspunktes sind bereits vollständig über die bestehende Straße erschlossen, sodass keine weiteren relevanten Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Geruchsemissionen aus dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb stellen eine Beeinträchtigung der bestehenden und geplanten Nutzung im südlichen Ortsrandbereich dar. Gleichzeitig besitzt der Betrieb jedoch Bestandsschutz. Es wird davon ausgegangen dass, im Rahmen der Genehmigung der landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen, eine entsprechende Beurteilung der Geruchsemissionen erfolgt ist.

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum muss grundsätzlich von Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung gerechnet werden. Diese sind aufgrund des ländlichen Bezuges hinzunehmen.

## Änderungspunkt 18

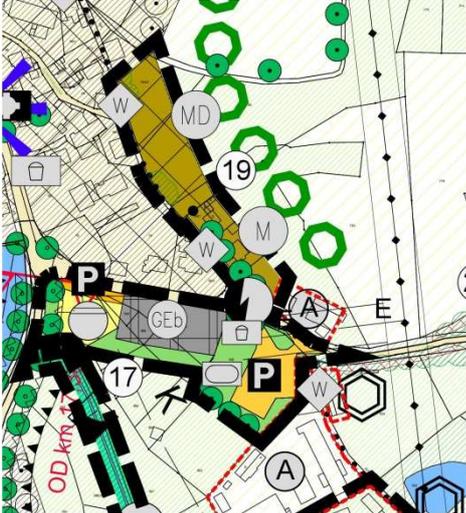


Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [84]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 18** stellt die Übernahme einer Fläche für die Neugestaltung und Belebung der Ortsstrukturen dar. Diese Maßnahme wird in Zusammenarbeit mit dem Amt für ländliche Entwicklung entwickelt und umgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung einer Halle für örtliche Veranstaltungen und das Vereinswesen sowie die Entwicklung von Grünstrukturen im Umfeld. Dargestellt ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen als innerörtliche Freiräume. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Maßnahme ist in die örtliche Nutzung integriert und an die bestehenden Erschließungsstrukturen angebunden.

## Änderungspunkt 19



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [85]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 19** beinhaltet die Darstellung einer Dorfgebietsfläche und einer Mischgebietsfläche am östlichen Ortsrand von Völkersleier. Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist bereits durch bauliche Einrichtungen genutzt, sodass in diesem Teilbereich eine Übernahme der bestehenden baulichen Nutzung in den Flächennutzungsplan vorliegt. Der nördliche Bereich der Darstellung bildet den Lückenschluss zwischen der bestehenden südlichen Bebauung und der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzbebauung sodass hier eine Abrundung des Ortsrandes entsteht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Einrichtungen im direkt angrenzenden Umfeld ist, insbesondere für den nördlichen Bereich, eine eindeutige Dorfgebietsprägung gegeben.

Die Flächen sind vollständig an die bestehenden örtlichen Erschließungseinrichtungen angebunden, sodass sich die Erschließungsmaßnahmen auf die erforderlichen Hausanschlüsse beschränken werden.

## Änderungspunkt 20



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [86]  
 ohne Maßstab

Im **Änderungspunkt 20** am südwestlichen Rand von Völkersleier wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, in Zusammenhang mit einer Grünfläche, dargestellt. Ein Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt da hier bereits eine entsprechende bauliche Nutzung vorliegt. Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung für Rückhalteeinrichtungen von Außeneinzugsgebietswasser geplant, das aufgrund der hier vorliegenden Geländesituation, in diesem Bereich zusammenfließt und die bestehende bauliche Nutzung beeinträchtigt.

Angestrebt wird die Errichtung eines naturnahen Rückhaltebeckens für Außeneinzugsgebietswasser, über das eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Außeneinzugsgebietswassers über die bestehende Verrohrung in den Landschaftssee erfolgen kann. Somit können die Auswirkungen auf die angrenzenden baulichen Nutzungen bei einem Starkregenereignis deutlich abgemindert werden.

## Änderungspunkt 21



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [87]  
 ohne Maßstab

Im **Änderungspunkt 21** wird ebenfalls eine Fläche für die Wasserwirtschaft am nordwestlichen Rand von Völkersleier in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hier handelt es sich um einen Bereich der anfallendes Hangwasser von der angrenzenden zwischenzeitlich bestehenden Wohnbebauung abhält und in südlicher Richtung ableitet. Somit liegt hier eine Übernahme des Bestandes vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## Änderungspunkt 22

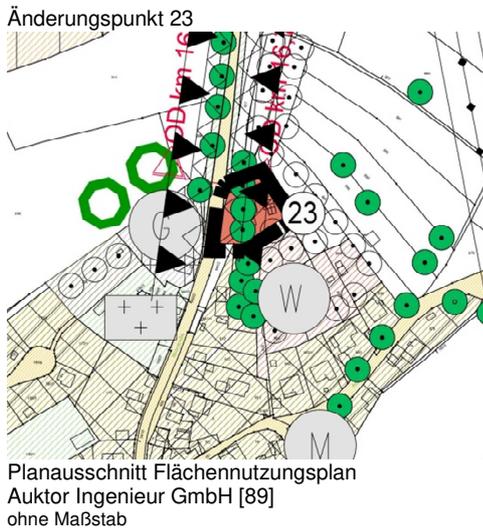


Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [88]  
 ohne Maßstab

Im **Änderungspunkt 22** wird eine weitere Fläche für die Wasserwirtschaft in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist nicht nur mit dem Auftreten von Oberflächenwasser zu rechnen. Am westlichen Rand der Änderungsfläche liegt, insbesondere bei längeren Regenperioden, ein Austrittsbereich von Schichtenwasser vor. Westlich der bestehenden Ortsbebauung besteht zwar ein Einlauf für Außeneinzugsgebietswasser. Dieser ist jedoch für die Fläche des Einzugsgebietes als zu gering dimensioniert anzusehen. Gleichzeitig kann durch die Konstruktion bei einem Starkregenereignis eine Verklausung des Einlaufbauwerks nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung in einem solchen Fall weitestgehend ausschließen zu können, sollte ein Notablauf zur Straße vorgesehen werden,

um im Notfall ein breitflächiges Ableiten des Wassers über die Straße zu ermöglichen ohne die bestehende Ortsrandbebauung in Mitleidenschaft zu ziehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als gemischte Baufläche dargestellt.

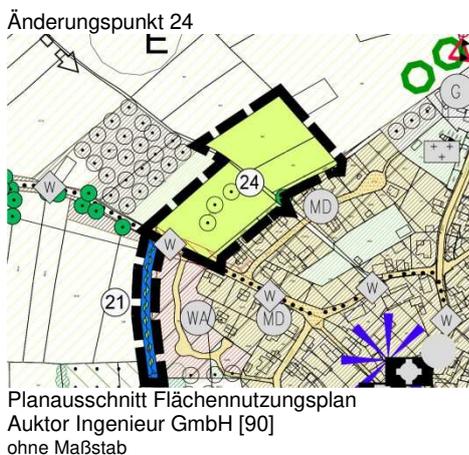


Der **Änderungspunkt 23** beinhaltet die Darstellung einer Wohnbaufläche am nördlichen Rand des Gemeindeteils. Der Planungsbereich wird bereits seit längerem vollständig durch Wohngebäude genutzt, sodass es sich hier um eine Übernahme des Bestandes handelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG wird durch die bestehenden Bebauungsstrukturen nicht überlagert sodass eine gegenseitige Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

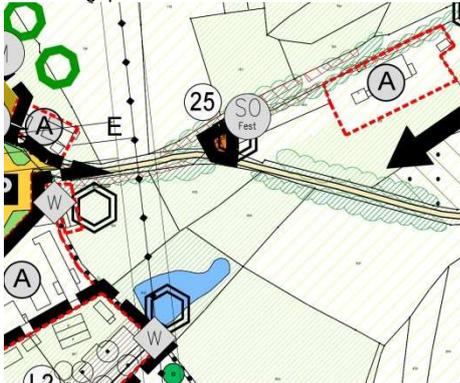
Die Erschließung der Wohnbauflächen ist durch die bestehenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt.



Im Rahmen des **Änderungspunktes 24** wird eine bestehende Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Bei der Fläche handelt es sich um Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bornhecke II“. Für diesen Teilbereich wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes durchgeführt. Nach Auffassung der Gemeinde Wartmannsroth liegt kein entsprechender Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich vor. Gleichzeitig ist, aufgrund der vorliegenden Geländesituation, eine Erschließung, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, nicht sinnvoll und wirtschaftlich umsetzbar.

Negative Auswirkungen auf die bestehende Ortsrandstruktur sind nicht zu erwarten.

Änderungspunkt 25


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [91]  
 ohne Maßstab

Südöstlich der Ortsbebauung von Völkersleier ist der **Änderungspunkt 25** als Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der Nutzung als Festplatz vorgesehen. An dieser Stelle befindet sich die Festhütte des Gemeindeteiles Völkersleier sodass es sich hier um eine Übernahme des Bestandes handelt. Eine Erweiterung der bestehenden Nutzungsstrukturen ist nicht vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Lage an der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße ist eine grundsätzliche Gefährdung nicht ausgeschlossen. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen innerhalb der Sondergebietsfläche und dem Abstand zur nächsten Wohnbebauung ist nicht von einer relevanten Beeinträchtigung durch Lärmemissionen auszugehen.

Änderungspunkt 26

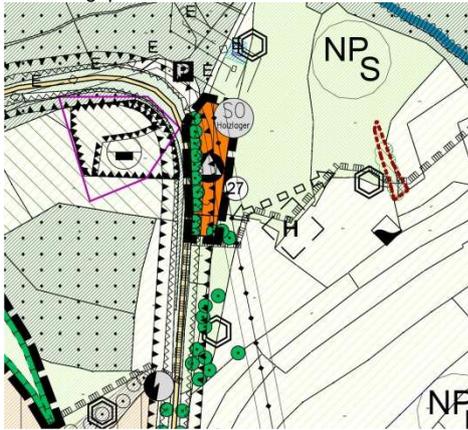

 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [92]  
 ohne Maßstab

Nordöstlich von Völkersleier befindet sich der **Änderungspunkt 26**. Hierbei handelt es sich um die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Teilbereich einer landwirtschaftlichen Aussiedlungsfläche dargestellt. Die landwirtschaftliche Tätigkeit des Aussiedlungsbetriebes wurde jedoch zwischenzeitlich eingestellt. In einer Hallenanlage dieses ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes ist zwischenzeitlich, mit Genehmigung des Landratsamtes Bad Kissingen, ein Handwerksbetrieb angesiedelt. Daher wird der betroffene Bereich nachrichtlich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Aussiedlungsfläche wird entsprechend zurückgenommen und reduziert.

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt über die bestehenden Erschließungseinrichtungen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Da die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Einrichtungen aufgegeben wurde und sich stattdessen ein Gewerbebetrieb angesiedelt hat ist nicht von einer aktuellen Konfliktsituation zwischen den beiden Nutzungsstrukturen auszugehen.

## Änderungspunkt 27



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [93]  
 ohne Maßstab

Nördlich von Völkersleier wird der **Änderungspunkt 27** als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzlager“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Einrichtung, sodass hier eine Übernahme des Bestandes vorliegt. Die Anbauverbotszone zur Kreisstraße KG 27 wird eingehalten. Die Zufahrt erfolgt über einen bestehenden Wirtschaftsweg in einem übersichtlichen Teilbereich der Kreisstraße. Eine Einfahrt im Kurvenbereich ist nicht gegeben oder vorgesehen sodass eine Gefährdung des allgemeinen Verkehrs auf der Kreisstraße, insbesondere durch einbiegende langsam fahrende landwirtschaftliche Fahrzeuge, nicht zu erwarten ist.

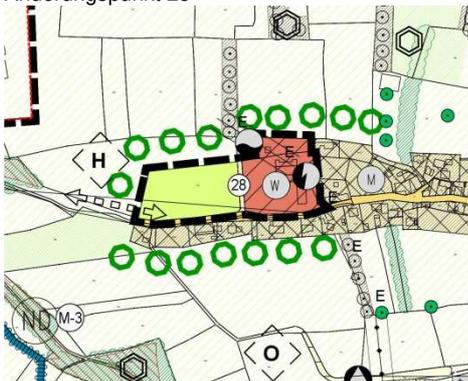
Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen, hier Abfall, dargestellt.

Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich eine bekannte Altablagerung. Diese ist sowohl dem Landratsamt als auch dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen bekannt.

Die Darstellung liegt innerhalb des Naturparks Rhön bzw. dem Landschaftsschutzgebiet. Da es sich um eine bereits bestehende Einrichtung handelt ist durch die Lage innerhalb des Naturparks Rhön nicht von einer zusätzlichen Konfliktsituation auszugehen.

## Dittlofsroda

## Änderungspunkt 28

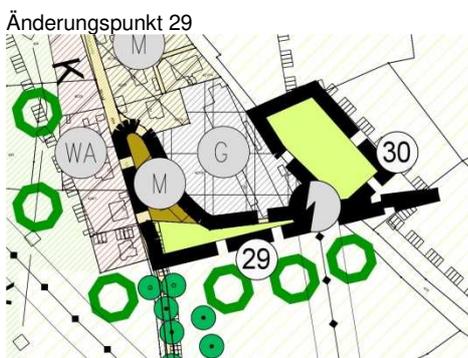


Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [94]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 28** beinhaltet einen im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Bereich. Der östliche Teilabschnitt wurde von einem Gewerbebetrieb genutzt, während der westliche Teilbereich als Erweiterungsfläche für diesen Betrieb vorgehalten wurde. Das Unternehmen hat zwischenzeitlich seinen Betrieb eingestellt, sodass hier eine Gewerbebrache entstanden ist. Eine Wiederansiedlung eines Gewerbebetriebes an dieser Stelle ist, insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich entstandenen Wohnbebauung im Umfeld, aus immissionstechnischen Gründen als problematisch anzusehen. Die Gemeinde Wartmannsroth ist daher bestrebt den Bereich der Gewerbebrache in eine Wohnbaufläche umzuwandeln, um so den Bedarf an Wohnbebauung vor Ort zu decken und gleichzeitig auf eine weitere Bebauung im Außenbereich weitestgehend verzichten zu können. Die als Erweiterungsbereich für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche wird nicht mehr für eine bauliche Nutzung benötigt. Daher wird sie, entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der bestehenden Erschließungssituation ist davon auszugehen dass eine Anbin-

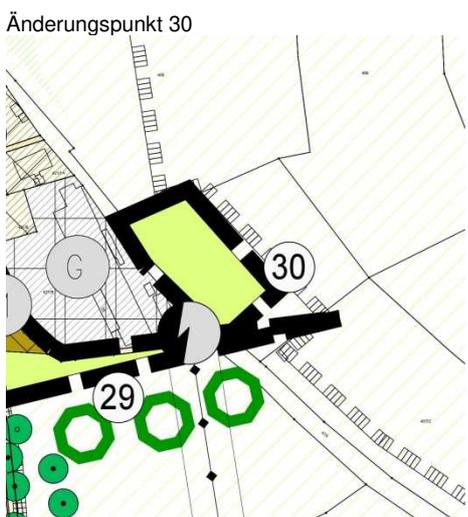
dung an die bestehenden Erschließungseinrichtungen des Gemeindeteiles Völkersleier problemlos möglich ist. Somit sind, nach Beseitigung der nicht mehr erforderlichen gewerblichen Bausubstanz, lediglich innere Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

In einer Entfernung von ca. 350 m nordwestlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlungsbetrieb mit Rinderhaltung. Aufgrund der hier vorliegenden geländetechnischen Abschirmung und dem Abstand zwischen beiden Einrichtungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung durch Immissionen ausgegangen, die über dem im ländlichen Bereich üblichen Maß liegt.



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [95]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 29** beinhaltet eine weitere Fläche die im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Der westliche Teilbereich dieser im ursprünglichen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Fläche ist zwischenzeitlich von Gebäuden ohne gewerblichen Zusammenhang bebaut worden. In Anpassung an die entstandene Nutzung wird dieser Bereich in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Der südliche Randbereich ist aufgrund seines Zuschnittes nicht mehr für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung zu verwenden. Daher wird dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den verbleibenden Bereich wird an der bisherigen Darstellung der gewerblichen Baufläche festgehalten. Die ursprüngliche betriebliche Nutzung ist zwar auch hier zwischenzeitlich erloschen. Dennoch liegt hier eine gewerbliche Lagernutzung vor.



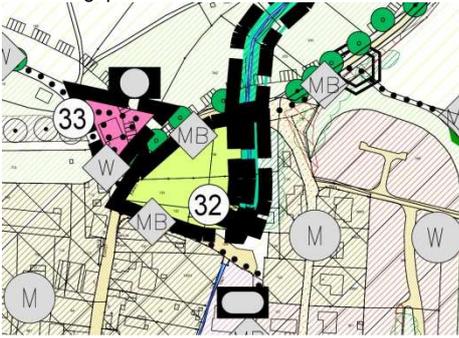
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [96]  
 ohne Maßstab

Der Bereich des **Änderungspunktes 30**, östlich anbindend an die bestehenden gewerbliche Baufläche, ist im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Derzeit wird diese Fläche als Pferdereitplatz genutzt. Aufgrund der mangelhaften bestehenden Erschließung und der vorliegenden Geländesituation ist eine angemessene Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen wirtschaftlich nicht sinnvoll herstellbar. Gleichzeitig besteht auch kein konkreter Bedarf an gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle. Die Fläche im südlichen Anschluss wird zwar derzeit von der Gemeinde Wartmannsroth als kommunaler Lagerplatz genutzt. Eine konkrete gewerbliche Nutzung ist jedoch nicht anzunehmen. Daher wird der Bereich zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungspunkt 31

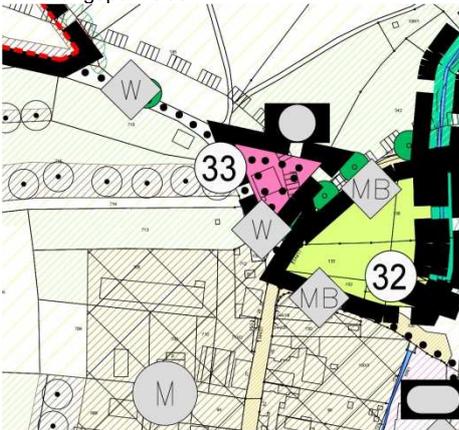
Entfallen

Änderungspunkt 32


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [97]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt 32** handelt es sich ebenfalls um eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche. Durch die Lage des Planungsbereiches in einem Geländetiefbereiche, in direktem Zusammenhang mit dem Verlauf des Neuwiesengrabens am nördlichen Ortseingang, ist von einer verstärkten Durchfeuchtung des Bereiches auszugehen. Durch die Struktur der Verrohrung des Neuwiesgrabens am südlichen Ende des Änderungsbereiches, ist hier auch von einer verstärkten Gefahr durch eine Verklausung der Verrohrung auszugehen. Dies würde zu einer weitgehenden Überflutung des Änderungsbereiches führen, wodurch eine Wohnbebauung in diesem Bereich in erheblichem Umfang beeinträchtigt werden würde. Gleichzeitig würde hier, bei einer baulichen Nutzung, ein Ausdehnungsraum für Hochwasserereignisse verloren gehen. Daher wird die Wohnbaufläche aus der Darstellung herausgenommen und die Fläche zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Gewässerbegleitgrün (siehe Änderungspunkt G3) dargestellt.

Änderungspunkt 33


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [98]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 33** beinhaltet die Übernahme des bestehenden kommunalen Wertstoffhofes der Gemeinde Wartmannsroth in den Flächennutzungsplan. Da es sich hier um eine bereits bestehende Einrichtung handelt, liegt hier lediglich eine Übernahme des Bestandes vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Bestandssituation ist nicht von einer Konfliktsituation aufgrund der geringfügigen Überlagerung mit der Grenze des Naturparks Rhön auszugehen.

Da die südwestlich gelegene Wohnbebauung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herausgenommen wird ist auch nicht von Beeinträchtigungen durch Immissionen aus dem Betrieb des Wertstoffhofes auf die nächstgelegene Wohnbebauung auszugehen.

## Waizenbach

Änderungspunkt 34



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [99]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 34** beinhaltet eine Fläche, auf der sich, neben der ursprünglichen landwirtschaftlichen Hallennutzung, eine Nutzung als Holzlager und Holzverarbeitungsstelle entwickelt hat. Diese besitzt bereits einen gewerblichen Charakter. Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese Entwicklung wird von Seiten der Gemeinde Wartmannsroth grundsätzlich unterstützt. Gleichzeitig soll einer unkontrollierten gewerblichen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ist, aufgrund der vorliegenden Zufahrtssituation durch mehrere Engstellen im Ortskern und der unübersichtlichen Einbindung in die Staatsstraße 2302, nicht gewünscht. Daher wurde hier die Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ gewählt. Hierdurch soll eine ungewünschte schleichende Entwicklung hin zu einer Gewerbegebietsstruktur ausgeschlossen werden.

Durch die Art der Nutzung ist von gelegentlichen Lärmemissionen durch Holzverarbeitung auszugehen. Durch den Abstand zwischen der Sondergebietsfläche und der nächstgelegenen Wohnbaufläche ist jedoch nicht von einer relevanten Beeinträchtigung auszugehen.

Nächtliche Lärmemissionen können durch die Art der Nutzung ausgeschlossen werden.

Änderungspunkt 35

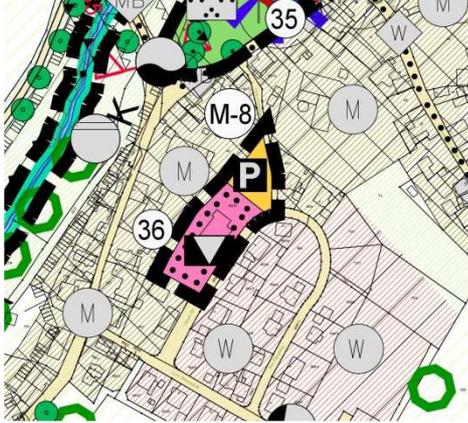


Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [100]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 35** beinhaltet die Darstellung der Schlossanlage von Waizenbach sowie die angrenzende Parkanlage im Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende und zwischenzeitlich sanierte historische Schlossanlage wird als gemischte Baufläche dargestellt um so die Voraussetzung für ein angemessenes Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Der historische Schlosspark im südwestlichen Anschluss wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, entsprechend der Bestandssituation, festgesetzt. Hier liegt eine geringfügige Überschneidung mit der Anbauverbotszone der Staatsstraße 2293 vor. Aufgrund der Nutzung ist jedoch nicht von einer Konfliktsituation auszugehen.

Die allgemeinen denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind sowohl im Hinblick auf die Baudenkmale als auch bezüglich des Bodendenkmals zu beachten.

## Änderungspunkt 36



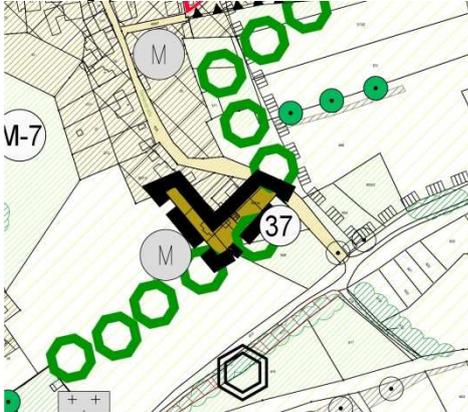
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [101]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt 36** handelt es sich um die Darstellung des bestehenden Gemeinschaftshauses des Gemeindeteiles Waizenbach sowie der angrenzenden Parkplätzflächen. Somit handelt es sich hier um die Übernahme des Bestandes in den Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Durch den Betrieb des Gemeinschaftshauses ist nicht von einer negativen Auswirkung auf die umliegende Wohnbebauung auszugehen.

## Änderungspunkt 37



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [102]  
 ohne Maßstab

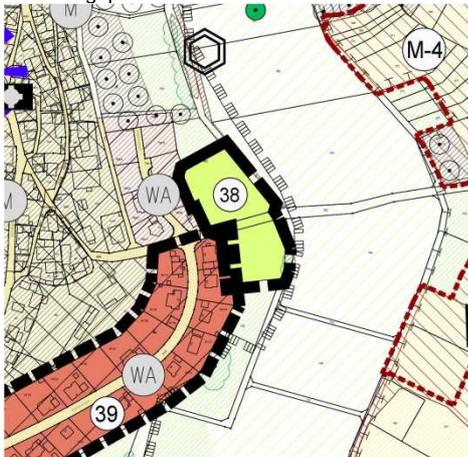
Bei dem **Änderungspunkt 37** handelt es sich ebenfalls um die Übernahme einer bereits bestehenden baulichen Nutzung in Randbereich der östlichen Ortsbebauung. Somit liegt hier die Anpassung der Ortsrandgrenze an die bestehende bauliche Nutzung vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bereich ist vollständig erschlossen und wird baulich genutzt.

## Windheim

## Änderungspunkt 38

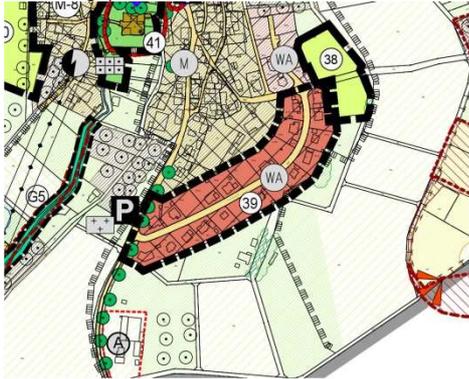


Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [103]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 38** ist Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Tannenbergr II“. Durch die Lage des Planungsbereiches würde hier eine dominant über der Ortsstruktur liegende Wohnbebauung entstehen, die sich prägend auf die gesamte optische Erscheinung des Gemeindeteils Windheim auswirkt. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde Windheim derzeit keine Nachfrage nach Bauland, was an den derzeit in Windheim zum Verkauf stehenden Baugrundstücken abzuleiten ist.

Daher wird die Wohnbaufläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen und der Bereich, entsprechend der derzeitigen Nutzung, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Bebauungsplan „Am Tannenbergr II“ erfolgt eine entsprechende Teilaufhebung.

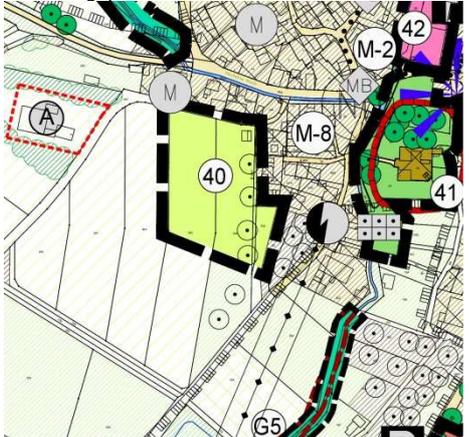
## Änderungspunkt 39



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [104]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 39** beinhaltet den Bereich des zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplanes „Am Tannen-berg“. Dieser Bebauungsplan wurde, aufgrund der zwischenzeitlich überwiegender Bebauung des Bereiches, aufgehoben. Ursprünglich war die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen worden. Aufgrund der tatsächlichen baulichen Entwicklung und der Struktur der Grundstücke liegt hier jedoch eine eindeutige Wohnbaustruktur vor. In Anpassung an die tatsächlich entstandene Nutzung und unter Berücksichtigung der Anmerkungen des Landratsamtes Bad Kissingen im Rahmen der Bebauungsplanaufhebung wird der Bereich der Änderung, entsprechend seines Nutzungsscharakters, als allgemeines Wohnbaugebiet dargestellt.

## Änderungspunkt 40

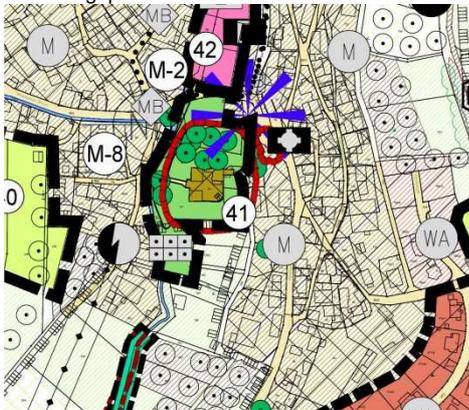


Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [105]  
 ohne Maßstab

Die im **Änderungspunkt 40** überplante Fläche wurde im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der geringen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindeteil Windheim, wird von der Gemeinde derzeit kein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen gesehen. Gleichzeitig besitzt der Änderungsbereich nur eine eingeschränkte Anbindungsmöglichkeit an die örtlichen Hauptverkehrsstrassen, sodass eine Erschließung als problematisch anzusehen ist. Gleichzeitig befinden sich im direkten Anschluss an die ursprünglich dargestellte Wohnbaufläche mehrere landwirtschaftliche Anwesen, die als potentielle Geruchsemitenten Auswirkungen auf die Wohnbebauung besitzen würden.

Aus diesen Gründen wird auf die Darstellung des Bereiches als Wohnbaufläche verzichtet. Der Bereich wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## Änderungspunkt 41

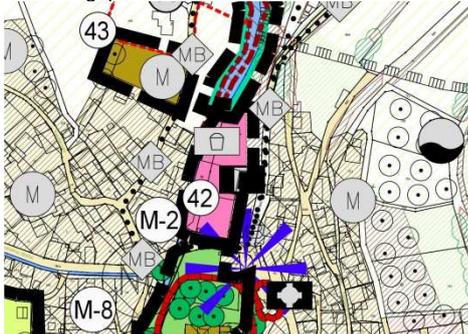


Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [106]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 41** betrifft den Bereich des ehemaligen Wasserschlosses in Windheim. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan war der Bereich vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der historischen baulichen Reststrukturen ist eine bauliche Nutzung in diesem Bereich als problematisch anzusehen. Eine Bebauung des Areals hätte erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Wahrnehmbarkeit der oberirdisch noch deutlich sichtbaren Bauelemente der Umfassungsmauern sowie der Brückenanlage. Gleichzeitig bilden die bestehenden Umfassungsmauern am westlichen Rand des Änderungsbereiches die innerörtliche Gewässerführung des Klingebaches, der als Gewässer den Ort teilt. Durch den Gewässerlauf und die zwischenzeitlich weitestgehend verschütteten Wassergräben der ehemaligen Befestigungsanlagen, ist hier zusätzlich von einer deutlichen Vernässung des Geländes aus-

zugehen, was eine bauliche Nutzung zusätzlich erschwert. Daher wurde die Darstellung der gemischten Bebauung auf die tatsächlich bestehende Bebauung im ehemaligen Innenbereich der Burganlage reduziert. Die restlichen Bereiche werden, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung, als Grünfläche sowie teilweise als Kleingartenstruktur dargestellt. Hierdurch kann sowohl die bestehende Gewässerstruktur erhalten und gleichzeitig die historische Bausubstanz vor Eingriffen weitestgehend geschützt werden.

Änderungspunkt 42



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [107]  
 ohne Maßstab

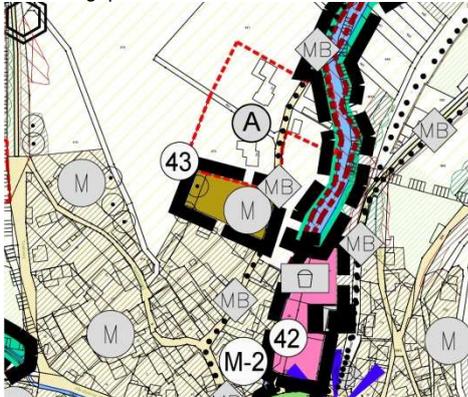
Bei dem **Änderungspunkt 42** handelt es sich um die Übernahme des bestehenden Feuerwehrhauses mit Übungsgelände, Abstellfläche und angrenzendem Kinderspielplatz.

Hierbei handelt es sich um die Übernahmen des Bestandes in den Flächennutzungsplan im Rahmen der Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr sowie des nördlich angrenzenden bestehenden Spielplatzes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Bestandssituation ist nicht von erheblichen Auswirkungen, ausgehend von der Nutzung, auszugehen.

Änderungspunkt 43



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [108]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 43** beinhaltet die Darstellung eines bereits baulich genutzten Grundstückes am nördlichen Ortsrand von Windheim als gemischte Baufläche. Somit handelt es sich hier um eine Übernahm des Bestandes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche ist vollständig erschlossen und stellt den Lückenschluss zwischen der bisherigen Ortsrandbebauung und dem nördlich befindlichen ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betrieb dar. Somit liegt eine beidseitige Umschließung des Änderungsbereiches durch bestehende Bebauungsstrukturen vor.

## Änderungspunkt 44



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [109]  
 ohne Maßstab

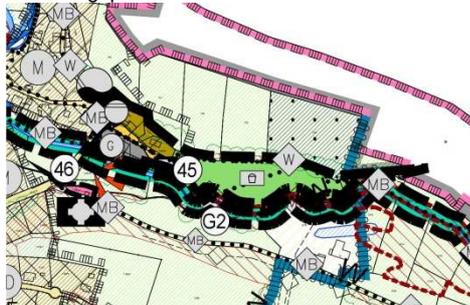
Der **Änderungspunkt 44** stellt den bestehenden kommunalen Holzlagerplatz des Gemeindeteiles Windheim dar. Hierbei handelt es sich um öffentliche Holzlagerflächen für die Bewohner von Windheim, ohne Bindung an eine landwirtschaftliche Privilegierung im Außenbereich. Da es sich hier um eine bestehende kommunale Einrichtung handelt, liegt hier ebenfalls eine Übernahme des Bestandes vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Lage im Außenbereich und den Abstand zur bestehenden Ortsbebauung ist nicht von einer immissionsbasierenden Konfliktsituation auszugehen. Eine Überlagerung mit den Flächen des Naturparks Rhön liegt nicht vor. Zum Trinkwasserschutzgebiet des Gemeindeteiles Windheim wird ebenfalls ein ausreichender Abstand eingehalten.

## Heckmühle

## Änderungspunkt 45



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [110]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 45** beinhaltet die Neugestaltung des östlichen Ortsrandes von Heckmühle. Der bestehende Spielplatz am östlichen Ortsrand der Bebauung wird entlang des Feuerbaches großzügig erweitert. In Verbindung mit den dort verlaufenden Wander- und Mountainbikewegen ist hier die Entwicklung eines Rast- und Erholungsbereiches mit Kinderspielplatz vorgesehen. Durch die Lage des Bereiches handelt es sich um eine Maßnahme mit hohem Erholungswert, sowohl für die örtliche Bevölkerung, als auch für Besucher im Rahmen des Tages- und Wochenendtourismus.

Der östliche Rand der bestehenden Ortsbebauung wird in diesem Zusammenhang entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung dargestellt.

Zum Feuerbach hin wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein bestehendes Sägewerk. Somit liegt eine Übernahme des Bestandes vor.

Eine Beeinträchtigung durch Lärmemissionen aus dem Sägewerksbetrieb gegenüber der angrenzenden gemischten Bebauung ist aufgrund der Nutzungsstruktur des Sägewerksbetriebes nicht anzunehmen.

Der hangseitige Bereich ist durch eine bestehende Mischgebietsbebauung geprägt und wird daher als solche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan waren sämtliche Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Sowohl der Bereich der Grünfläche als auch Teilbereiche der gewerblichen Baufläche liegen innerhalb des Naturparks Rhön. Durch die Art der Grünfläche ist nicht von einer Konfliktsituation mit den Vorgaben des Naturparks auszugehen.

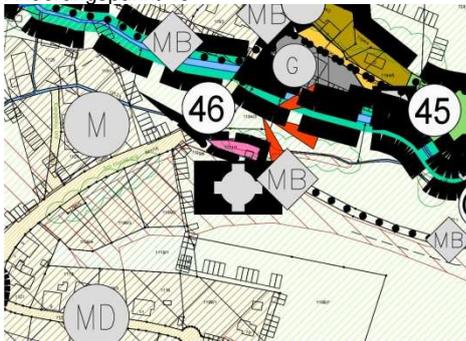
Bei der gewerblichen Baufläche handelt es sich um die Übernahme einer Bestandssituation. Durch die Geringfügigkeit der

Überschneidung ist nicht von einer relevanten Konfliktsituation auszugehen.

Durch die Lage der bestehenden Sägewerkseinrichtung ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser nicht auszuschließen. Da es sich hier jedoch um eine relativ offene Gebäudestruktur handelt, ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auf den Hochwasserabfluss auszugehen. Gleichzeitig ist, im Hochwasserfall, nicht von erheblichen Schäden an der baulichen Substanz auszugehen.

Eine Beeinträchtigung der gemischten Bebauung kann aufgrund der Höhenlage weitestgehend ausgeschlossen werden.

Änderungspunkt 46



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [111]  
 ohne Maßstab

Gegenstand des **Änderungspunktes 46** ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf als Fläche für kirchliche Zwecke und Einrichtungen.

Hierbei handelt es sich um die bestehende Kapelle, die, in Form der Übernahme des Bestandes, in den Flächennutzungsplan eingeflossen ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Kapelle liegt innerhalb des Naturparks Rhön. Da es sich hier um eine Bestandssituation handelt und keine ergänzenden baulichen Maßnahmen anzunehmen sind, ist nicht von einer Konfliktsituation auszugehen.

Eine Beeinträchtigung durch eine Hochwassersituation ausgehend vom Feuerbach ist aufgrund der Einstellung des Gebäudes im Gelände nicht anzunehmen.

Änderungspunkt 47



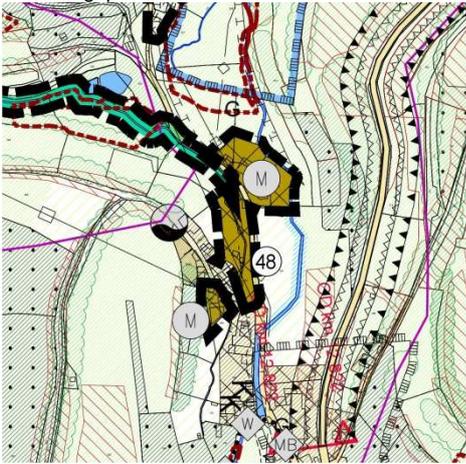
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [112]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 47** betrifft den westlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Heckberg“. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt, im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich ist erschlossen und wird vollständig baulich genutzt. Als Anpassung an den Bestand wird die betroffene Fläche daher im Flächennutzungsplan, in Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes, als Dorfgebietsfläche dargestellt.

Ebenso liegt hier eine teilweise Überlagerung mit den Grenzen des Naturparks Rhön vor. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschneidung und der vorliegenden Bestandssituation ist jedoch nicht von einer relevanten Konfliktsituation auszugehen.

## Heiligkreuz

Änderungspunkt 48



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [113]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 48** betrifft den nördlichen Ortsrand von Heiligkreuz. Hier ist eine gemischte Baufläche mit einer eindeutigen landwirtschaftlichen Prägung entstanden, die außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen liegt.

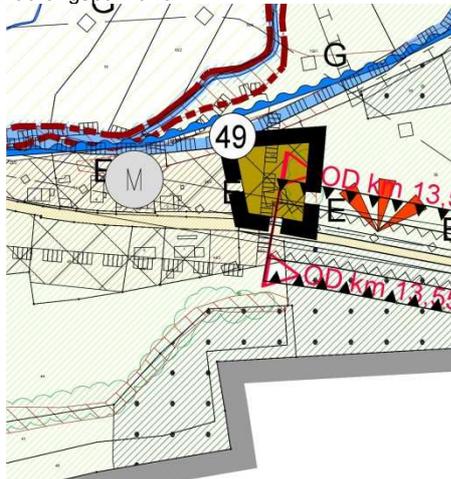
Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da es sich hier um eine bestehende bauliche Nutzung handelt, liegt hier eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an den Bestand vor. Die Flächen sind vollständig erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Der gesamte nördliche und nordwestliche Ortsbereich von Heiligkreuz liegt innerhalb der Grenzen des Naturparks Rhön. Dies betrifft nicht nur den Änderungspunkt 48 sondern auch die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen.

Teile der geänderten Darstellung liegen im direkten Umfeld der Gewässersysteme des Weißenbachgrabens sowie der Seeleinsquelle. Somit ist unter Umständen hier mit Beeinträchtigungen durch Hochwasser zu rechnen. Da es sich hier um Bestandssituationen handelt wird davon ausgegangen dass dieser Umstand den Nutzern bekannt ist und diese entsprechende Vorkehrungen getroffen haben.

Änderungspunkt 49



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [114]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 49** befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Heiligkreuz.

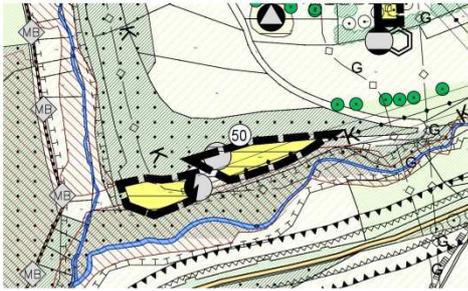
Hier handelt es sich ebenfalls um die Einbeziehung einer bestehenden baulichen Nutzung in die Darstellung der Ortsbebauung von Heiligkreuz.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die bestehenden baulichen Einrichtungen sind vollständig erschlossen und an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Auch hier liegt eine Überschneidung der Ortsbebauung mit den Grenzen des Naturparks Rhön vor. Aufgrund der baulichen Bestandssituation ist hier jedoch nicht von einer Konfliktsituation auszugehen.

## Änderungspunkte ohne Zusammenhang mit Gemeindeteilen

### Änderungspunkt 50



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [115]  
 ohne Maßstab

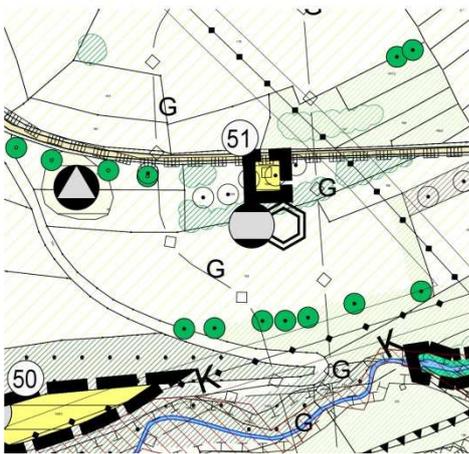
Der **Änderungspunkt 50** beinhaltet die Darstellung der Gemeinschaftskläranlage für die Gemeindeteile Wartmannsroth, Völkersleier, Dittlofsroda und Waizenbach südwestlich von Waizenbach. Die Darstellung beschränkt sich auf die bestehenden Kläranlagenteile, sodass es sich hier um eine Übernahme des Bestandes handelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Relevante bauliche oder räumliche Veränderungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die Anlage liegt innerhalb der Grenzen des Naturparks Rhön. Da es sich jedoch um eine bestehende Anlage handelt, ist nicht von einer zusätzlichen Konfliktsituation auszugehen.

### Änderungspunkt 51



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [116]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 51** stellt die Darstellung der bestehenden Druckausgleichsstation der in diesem Bereich verlaufenden Ferngasleitung westlich von Waizenbach an der Straße nach Dittlofsroda dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Übernahme des Bestandes in den Flächennutzungsplan, sodass nicht von zusätzlichen negativen Auswirkungen ausgegangen werden muss.

Aufgrund der Geringfügigkeit des Änderungsbereiches ist trotz der Lage im Naturpark Rhön nicht von einer negativen Auswirkung auszugehen.

### Änderungspunkt 52



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [117]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 52** behandelt einen Bereich, nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Völkersleier – Schwärzelbach, für den im wirksamen Flächennutzungsplan eine Sondergebietsfläche für die Windkraftnutzung dargestellt ist. Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist die Darstellung nicht geeignet, um eine Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB zu erreichen. Ebenso widerspricht die Darstellung den Vorgaben des Regionalplanes, der zwar Vorbehaltsflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen in der Gemarkung Wartmannsroth vorsieht, die jedoch nicht mit dem dargestellten Sondergebiet deckungsgleich sind.

Daher wird auf die Darstellung der Sondergebietsfläche verzichtet und dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## Änderungspunkt 53



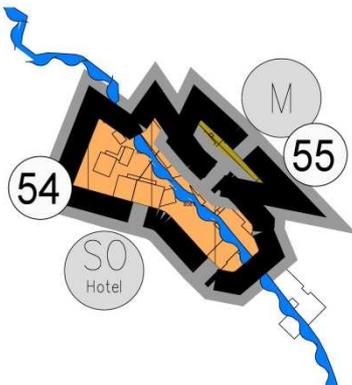
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [118]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt 53** handelt es sich um die Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Holzlagerfläche an der Gemeindeverbindungsstraße Dittlofsroda - Gräfendorf. Hier liegt die Übernahme einer bestehenden Einrichtung in den Flächennutzungsplan und somit eine Übernahme des Bestandes vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund des Abstandes zur nächstgelegene schutzwürdigen Bebauung ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Emissionen im Rahmen der Holzverarbeitung auszugehen.

## Änderungspunkt 54



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [119]  
 ohne Maßstab

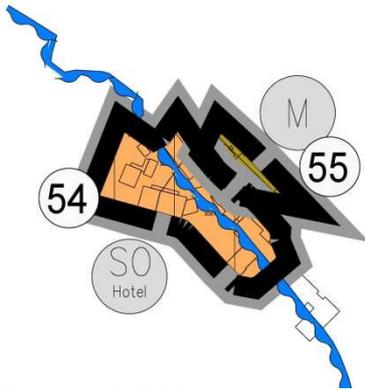
Der **Änderungspunkt 54** betrifft die Exklave „Neumühle“ südlich der Gemarkung von Wartmannsroth. Hierbei handelt es sich um Teilbereiche der Gemarkung von Wartmannsroth, die nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem eigentlichen Gemarkungsgebiet stehen.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurde dieser Bereich nicht überplant.

Der Änderungspunkt betrifft die Teilexklave südwestlich der Gemeindeverbindungsstraße Diebach - Morlesau. Hier liegt eine vollständige Nutzung durch eine Hotelanlage vor. Der überwiegende Teilbereich dieser Hotelanlage befindet sich auf der Gemarkung Wartmannsroth und hat sich aus der ursprünglichen Mühle mit ihren Nebengebäuden entwickelt. Die Exklave „Neumühle“ ist im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wartmannsroth nicht berücksichtigt worden. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird die Fläche als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Somit liegt für den Änderungspunkt eine Übernahme des Bestandes in den Flächennutzungsplan vor.

Südlich des Änderungspunktes verläuft die Saale als Gewässer 2. Ordnung. Aufgrund der direkten Nähe zum Gewässer, ist eine teilweise Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse nicht ausgeschlossen. Teile insbesondere der historischen baulichen Einrichtungen liegen im Bereich eines anzunehmenden Überschwemmungsgebietes bei einem errechneten 100-jährlichen Hochwasserereignis. Aufgrund der Höhenlage der wesentlichen baulichen Einrichtungen ist jedoch nicht von einer erheblichen Gefährdung auszugehen. Der wesentliche Ausdehnungsbereich des Gewässers im Hochwasserfall befindet sich südlich und östlich des Änderungspunktes in der dortigen Saaleschleife. Somit kann auch eine wesentliche Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses ausgeschlossen werden.

## Änderungspunkt 55



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [120]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt 55** beinhaltet die Teillexklave nordöstlich der Gemeindeverbindungsstraße Diebach – Morlesau. Hier liegt eine bauliche Nutzung durch eine Lagerhalle vor. Daher wird dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, wodurch hier ebenfalls eine Übernahme des Bestandes in den Flächennutzungsplan vorliegt.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurde dieser Bereich nicht überplant.

In nördlicher Richtung grenzt der Änderungsbereich an die Bahntrasse der Saaletalbahn an. Aufgrund der vorliegenden Nutzung ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung, insbesondere durch Lärmemissionen, auszugehen.

### Änderungen im Rahmen der Übernahme des Gewässerentwicklungskonzeptes

Im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes der Gemeinde Wartmannsroth wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die eine Verbesserung der Gewässerstrukturen und der natürlichen Gewässerentwicklung fördern sollen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die darin erarbeiteten flächenbezogenen Verbesserungsmaßnahmen in den Flächennutzungsplan übernommen, um so die Möglichkeit einer potentiellen Umsetzung der Maßnahmen räumlich zu sichern.

## Änderungspunkt G1



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [121]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt G1** beinhaltet den Gewässerlauf des Fließgewässers „Seeleinsquelle“ nordwestlich des Gemeindeteiles Heiligkreuz. Hier handelt es sich um einen dauerhaft wasserführenden Graben der am nordwestlichen Gemarkungsrand entspringt und nördlich der Ortsbebauung von Heiligkreuz in den Weißenbach mündet. Im Gewässerentwicklungsprogramm ist nahezu auf der gesamten Länge des Gewässers ein beidseitiger Streifen als Gewässerbegleitgrün mit einer Breite von beidseitig 5,00 m vorgeschlagen, um so die Entstehung und Entwicklung eines natürlichen Gewässerrandes zu fördern und den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden aus der Landwirtschaft zu minimieren.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## Änderungspunkt G2



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [122]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt G2** beinhaltet einen Teilbereich des Feuerbaches im Bereich der Ortsbebauung des Gemeindeteiles Heckmühle von der Einmündung in die Schondra bis kurz vor den geschützten Landschaftsbestandteil des Feuerbachtals.

Der Gewässerbegleitplan schlägt hier einen beidseitigen gewässerbegleitenden Grünstreifen mit einer Breite von jeweils 5,00 m beiderseits des Gewässerrandes vor, um so die Entstehung und Entwicklung eines natürlichen Gewässerrandes zu fördern und den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden aus der Landwirtschaft zu minimieren.

Im Bereich der Ortsbebauung von Heckmühle überlagert sich dieser Streifen jedoch teilweise mit den bestehenden Gebäudestrukturen und baulichen Nutzungen. In diesen Bereichen werden die Darstellungen der vorgeschlagenen Gewässerrandbegrünung entsprechend an die bauliche Situation angepasst.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## Änderungspunkt G3



nördlicher Teilabschnitt  
 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [123]  
 ohne Maßstab

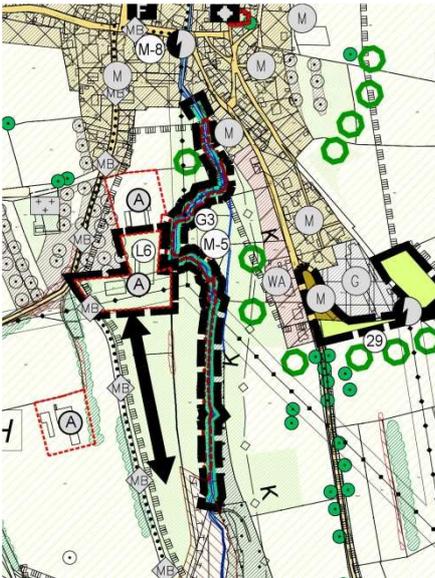
Der **Änderungspunkt G3** beinhaltet den Verlauf des „Neuwiesgrabens“ vom südlichen Ortsrand von Völkersleier bis zum nördlichen Rand der bestehenden Ortsbebauung von Dittlofsroda, inklusive den aus nordwestlicher Richtung einmündenden wasserführenden Graben sowie den Abschnitt südlich von Dittlofsroda bis zum Beginn des geschützten Landschaftsbestandteiles.

Der Gewässerbegleitplan schlägt hier ebenfalls einen beidseitigen gewässerbegleitenden Grünstreifen mit einer Breite von jeweils 5,00 m vor, um so die Entstehung und Entwicklung eines natürlichen Gewässerrandes zu fördern und den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden aus der Landwirtschaft zu minimieren.

Durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen bis direkt an den Gewässerrand, ist derzeit eine natürliche Gewässerentwicklung in weiten Abschnitten des „Neuwiesgrabens“ nicht möglich.

Am südlichen Ortsausgang von Dittlofsroda ist eine Überschneidung mit Siedlungsgrundstücken bzw. eine Tangierung von landwirtschaftlichen Aussiedlungsflächen gegeben. Eine direkte Berührung von baulichen Einrichtungen liegt jedoch nicht vor.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



südlicher Teilabschnitt  
 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [124]  
 ohne Maßstab

#### Änderungspunkt G4



nördlicher Teilabschnitt  
 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [125]  
 ohne Maßstab



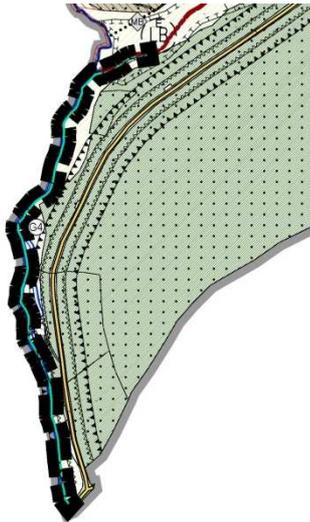
zentraler Teilabschnitt mit Zuläufen  
 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [126]  
 ohne Maßstab

Gegenstand des **Änderungspunktes G4** ist das Gewässersystem des „Waizenbaches“ mit seinen beiden Zuflüssen nördlich und südlich des Gemeindeteiles Waizenbach. Der „Waizenbach“ entspringt westlich von Wartmannsroth, passiert den Zentralort an der südlichen Seite und knickt dann in Richtung des Gemeindeteiles Waizenbach ab. Hier liegen die Zuflüsse von zwei wasserführenden Gräben vor die ebenfalls Bestandteile des Gewässerentwicklungskonzeptes sind.

Südwestlich des Gemeindeteiles Waizenbach mündet der Neuwiesengraben in den „Waizenbach“ ein.

Der „Waizenbach“ verläuft weiter in südwestlicher Richtung und mündet westlich von Gräfendorf in die Saale. Für die Abschnitte ausgehend von Wartmannsroth bis zum Bereich des südlichen Grabenzulaufes südwestlich von Waizenbach schlägt der Gewässerbegleitplan hier ebenfalls einen beidseitigen gewässerbegleitenden Grünstreifen mit einer Breite von jeweils 5,00 m vor, um so die Entstehung und Entwicklung eines natürlichen Gewässerrandes zu fördern und den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden aus der Landwirtschaft zu minimieren.

Am südöstlichen Rand von Wartmannsroth liegt eine Überschneidung mit Flächen vor, die im Rahmen einer Hoffläche landwirtschaftlich genutzt werden. Da hier bauliche Anlagen bis direkt an den Gewässerrand errichtet wurden liegt eine Überschneidung mit dem Gewässergrünstreifen vor. Die baulichen Anlagen genießen zwar Bestandsschutz, sind jedoch durch die Lage in unmittelbarer Gewässernähe grundsätzlich, durch hohe Grundwasserstände bzw. Oberbodendurchfeuchtung gefährdet. Daher wird die Darstellung des Gewässerbegleitgrüns



südwestlicher Teilabschnitt  
 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [127]  
 ohne Maßstab

an dieser Stelle in den Flächennutzungsplan übernommen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen bis direkt an den Gewässerrand ist derzeit eine natürliche Gewässerentwicklung in weiten Abschnitten des „Waizenbaches“ nicht möglich.

Der Grabenzufluss nördlich von Waizenbach ist, abgesehen von den Bereichen, die die baulichen Ortsstrukturen von Waizenbach durchqueren, ebenfalls mit einem entsprechenden beidseitigen Gewässerbegleitgrün in einer Breite von jeweils 5,00 m versehen.

Dieser Graben wird ebenfalls durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bis direkt an den Gewässertand erheblich in seiner Entwicklung eingeschränkt.

Der südliche wasserführende Graben ist von der Gemarkungsgrenze bis zur Querung der Staatsstraße 2302 ebenfalls mit einem Gewässerbegleitgrün von mindestens 5,00 m Breite beidseitig des Gewässers versehen. In Teilbereichen ist dieser begleitende Grünstreifen auf 10,00 m erweitert, um dem Gewässer in diesen Bereichen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und negative Einflüsse aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung abzuhalten.

Auch hier liegt durch die bisherige landwirtschaftliche Bewirtschaftung bis direkt an den Gewässerrand eine erhebliche Beschränkung der natürlichen Gewässerentwicklung vor.

Der östliche Teilbereich des Grabens tangiert mit den Gewässerbegleitgrünstreifen eine landwirtschaftliche Aussiedlungsfläche. Im Bereich der Überschneidung mit den Darstellungen des Gewässerbegleitgrünes liegen jedoch keine baulichen oder wesentlichen landwirtschaftlichen Einrichtungen vor, die durch eine Umsetzung des Gewässerbegleitgrünes eingeschränkt werden könnten.

Im südwestlichen Randbereich der Gemarkung Wartmannsroth ist der „Waizenbach“ ebenfalls im Gewässerentwicklungskonzept mit einem Schutzbereich versehen. Da der „Waizenbach“ hier gleichzeitig die Grenze der Gemarkung zur Gemeinde Gräfendorf bildet, ist hier nur ein einseitiger Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## Änderungspunkt G5



nördlicher Teilabschnitt  
 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [128]  
 ohne Maßstab

Gegenstand des **Änderungspunktes G5** ist das Gewässersystem des „Klingenbaches“.

Der „Klingenbach“ entspringt am südöstlichen Rand der Gemarkung Wartmannsroth und fließt in südliche Richtung zum Gemeindeteil Windheim.

Bereits nach kurzer Strecke erfolgt ein Zufluss eines wasserführenden Grabens aus nordwestlicher Richtung.

Sowohl der „Klingenbach“ als auch der wasserführende Graben sind, gemäß der Empfehlung des Gewässerentwicklungskonzeptes, mit einem beidseitigen 5,00 m breiten Gewässerbegleitgrün zu versehen, das in den Flächennutzungsplan übernommen wird.

Nach der Durchquerung von Windheim verlässt der „Klingenbach“ das Gemarkungsgebiet in südlicher Richtung. Hier ist, vom südlichen Rand der Ortsbebauung bis zur Gemarkungsgrenze, ebenfalls ein entsprechender Bereich für Gewässerbegleitgrün mit einer beidseitigen Breite von jeweils 5,00 m vorgesehen.

Hierdurch könnte nahezu auf der gesamten Fließstrecke des „Klingenbaches“ die Entstehung und Entwicklung eines natürlichen Gewässerrandes gefördert und der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden aus der Landwirtschaft minimiert werden.



südlicher Teilabschnitt  
 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [129]  
 ohne Maßstab

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungspunkt G6


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [130]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt G6** beinhaltet den Gewässerverlauf des „Hofbaches“. Dieser entspringt nordwestlich von Windheim und mündet im Innerortsbereich von Windheim in den „Klingbach“. Für den Fließbereich des „Hofbaches“ im Außenbereich wurden im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes ebenfalls entsprechende Gewässerbegleitgrünstreifen in einer Breite von beidseitig jeweils 5,00 m empfohlen. In Teilbereichen wurde hier eine Aufweitung auf eine Breite von 10,00 m vorgesehen, um dort besonders sensible Bereiche zu schützen und vor negativen Auswirkungen aus der direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zu schützen.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungspunkt G7


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [131]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt G7** beinhaltet den Gewässerverlauf der „Sippach“. Dieser entspringt östlich von Neuwirtshaus und mündet im Bereich der Sippachsmühle in den „Feuerbach“. Für den Fließbereich der „Sippach“ wurden im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes vom ihrem Ursprung bis zur Kläranlage Schwärzelbach ebenfalls entsprechende Gewässerbegleitgrünstreifen in einer Breite von beidseitig jeweils 5,00 m empfohlen. In Teilbereichen wurde auch hier eine Aufweitung auf eine Breite von 10,00 m vorgesehen, um dort besonders sensible Bereiche zu schützen und vor negativen Auswirkungen aus der direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zu schützen.

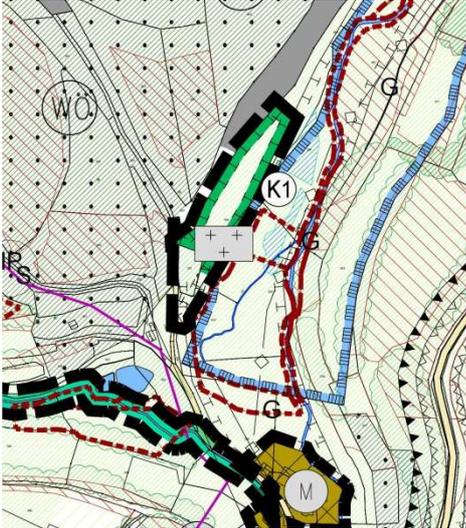
Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## Änderungen im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Landschaftsplanes

Zum Flächennutzungsplan wird ein Landschaftsplan erstellt. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und ist somit Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Nähere Angaben können dem Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Landschaftsplanes entnommen werden. Die Änderungspunkte, die den Landschaftsplan betreffen und jeweils als Ausgleichsfläche dargestellt werden, sind mit dem Buchstaben K gekennzeichnet.

Änderungspunkt K1



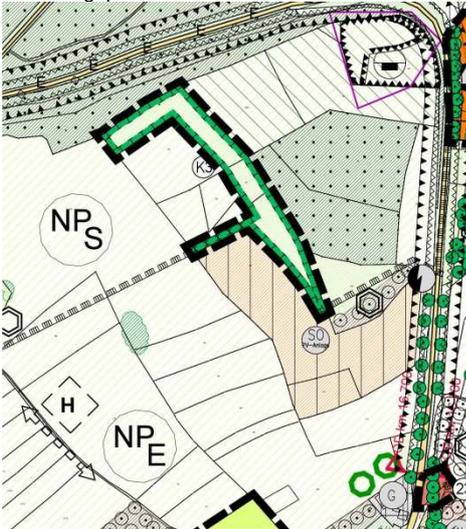
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [132]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt K1** handelte es sich um eine Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Wartmannsroth befindet. Aufgrund der Topografie ist eine Bewirtschaftung dieses Bereiches nicht möglich. Für eine Beweidung ist der Gehölzbestand bereits zu dicht, weshalb hier in den vergangenen Jahren weitere Gehölzpflanzungen vorgenommen wurden. Durch die Darstellung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll die Sicherung dauerhaft erfolgen und somit als Kompensationsfläche Verwendung finden.

Änderungspunkt K2

Entfallen

Änderungspunkt K3



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [133]  
 ohne Maßstab

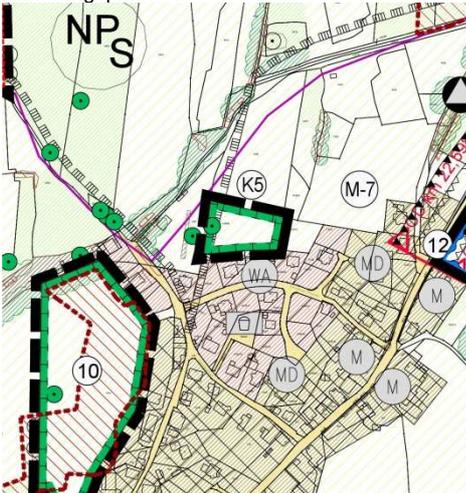
Durch die Darstellung der Ausgleichsfläche im **Änderungspunkt K3** soll ein Übergang zwischen den nördlichen Waldstrukturen hin zu den Ackerflächen geschaffen werden. Durch längliche Gehölzpflanzungen entstehen Korridore für diverse Tierarten, die im Übergang zur offenen Feldflur so noch Schutz finden können. Die bereits erfolgten Pflanzungen können durch Erweiterung auf der dargestellten Fläche angerechnet werden und somit Verwendung als Kompensation finden.

Änderungspunkt K4


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [134]  
 ohne Maßstab

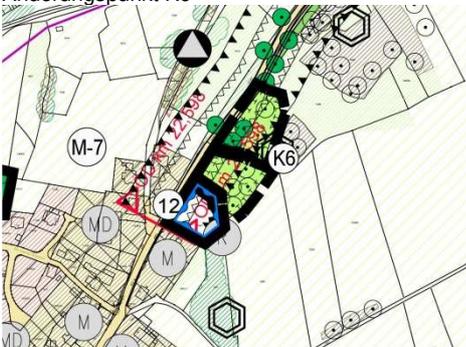
Der **Änderungspunkt K4** stellt einen Blühstreifen westlich von Völkersleier dar. Hier soll als Ergänzung zu den einzelnen Gehölzen eine flächige Blühwiese etabliert werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten. Als Grundlage für das Konzept der Blühstreifen, die im ganzen Gemeindegebiet von Wartmannsroth als Grüngitter entstehen sollen, dienen zu Beginn die Flächen, die sich in Gemeindeeigentum und am Rand von Ackerflächen bzw. Wirtschaftswegen befinden. Bei diesen Flächen kann eine sofortige Umsetzung der Maßnahmen erfolgen.

Änderungspunkt K5

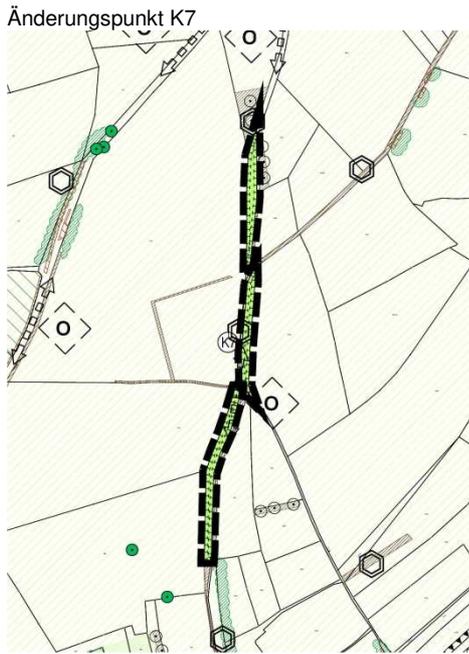

 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [135]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt K5** befindet sich am nördlichen Rand des Ortes Schwärzelbach. Auch hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, auf der bereits in der Vergangenheit mehrere Gehölze gepflanzt wurden. Durch die Darstellung als Ausgleichsfläche kann sie Anrechnung im Ökokonto erlangen. Die Gehölze sind demnach zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Die Ortsrandeingrünung im Norden wird somit dauerhaft sichergestellt.

Änderungspunkt K6


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [136]  
 ohne Maßstab

Durch die Darstellung der Ausgleichsfläche im **Änderungspunkt K6** am östlichen Ortsrand von Schwärzelbach soll die bereits bestehende Bepflanzung vorrangig durch Gehölze und die Anlage einer Blühwiese ergänzt werden. Hierbei wird die Ortsrandeingrünung mit dem Konzept der Blühstreifen kombiniert.



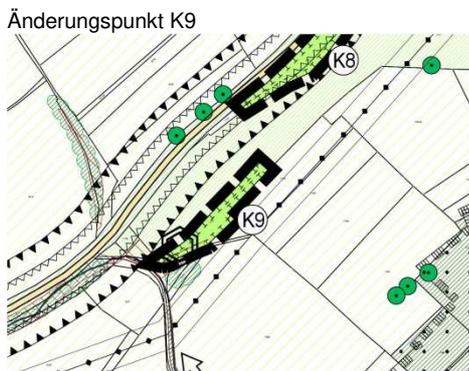
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [137]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt K7** befindet sich nördlich von Wartmannsroth. Hierbei handelt es sich um gemeindeeigene Flächen, die sich zur Anlage von Blühstreifen entlang von Ackerflächen eignen.



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [138]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt K8** befindet sich östlich von Wartmannsroth. Hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, die sich zur Anlage von Blühstreifen entlang von Ackerflächen eignet.



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [139]  
 ohne Maßstab

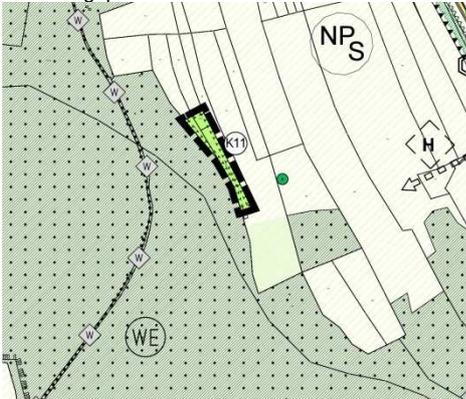
Der **Änderungspunkt K9** befindet sich östlich von Wartmannsroth. Hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, die sich zur Anlage von Blühstreifen entlang von Ackerflächen eignet.

Änderungspunkt K10


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [140]  
 ohne Maßstab

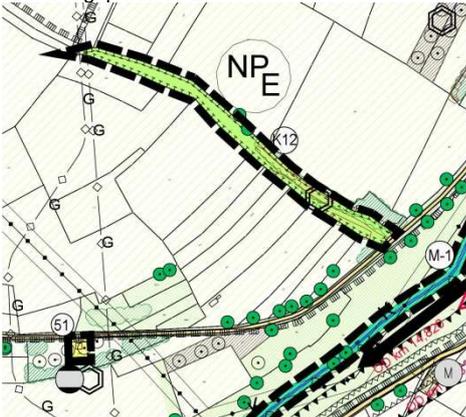
Der **Änderungspunkt K10** befindet sich südöstlich von Wartmannsroth. Hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, die sich zur Anlage von Blühstreifen entlang von Ackerflächen eignet. Diese Fläche ist ca. 10 m breit, sodass hier auch einzelne Gehölze gepflanzt werden können, um einen Beitrag zur Gliederung der Agrarstruktur zu leisten.

Änderungspunkt K11


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [141]  
 ohne Maßstab

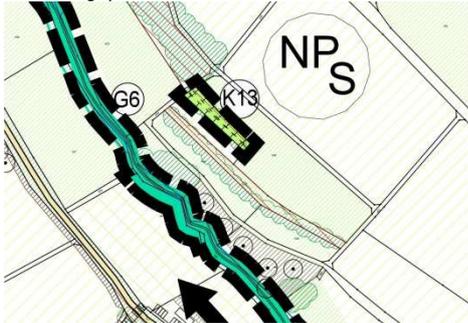
Der **Änderungspunkt K11** befindet sich südwestlich von Wartmannsroth. Auch Hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, die sich zur Anlage von Blühstreifen entlang von Ackerflächen im Übergang zum Waldrand eignet.

Änderungspunkt K12


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [142]  
 ohne Maßstab

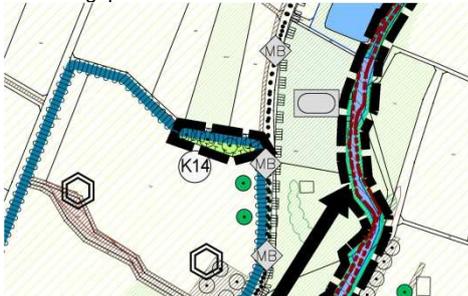
Der **Änderungspunkt K12** befindet sich zwischen Dittlofsroda und Waizenbach. Hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, die sich zur Anlage von Blühstreifen entlang von Ackerflächen eignet. Im östlichen Bereich der Fläche befinden sich bereits Heckenstrukturen, die unbedingt zu erhalten sind und durch einzelne Gehölzpflanzungen ergänzt werden können.

Änderungspunkt K13


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [143]  
 ohne Maßstab

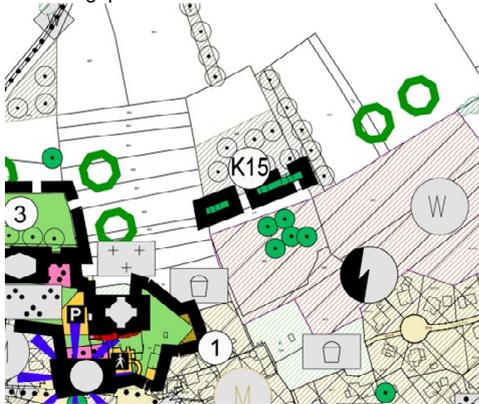
Die dargestellte Fläche liegt nordwestlich von Windheim und ist als Biotop kartiert. Da sich das Grundstück in Gemeindeeigentum befindet, soll es als Ausgleichsfläche dargestellt werden. Es liegt somit eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand vor.

Änderungspunkt K14


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [144]  
 ohne Maßstab

Der Änderungspunkt K14 befindet sich nördlich von Windheim. Hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, die sich zur Anlage von Blühstreifen eignet. Die vorhandenen Bäume sollen erhalten und dauerhaft gepflegt werden.

Änderungspunkt K15


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [145]  
 ohne Maßstab

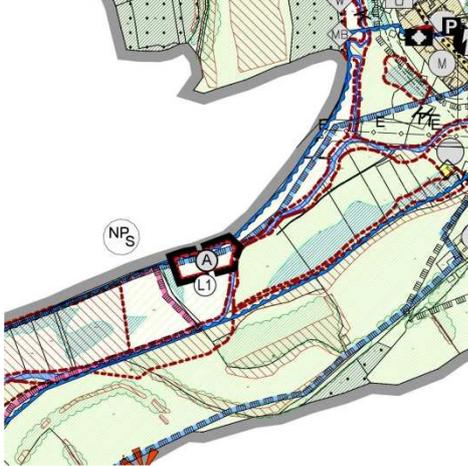
Die Darstellung der zwei kleinen Ausgleichsflächen nördlich von Wartmannsroth ergeben sich aus der bereits erfolgten Eingrünung eines ehemals geplanten Baugebietes. Die Flächen sollen weiterhin gepflegt werden und als Kompensationsfläche angerechnet werden. Die nördliche Ortsrandeingrünung wird somit vervollständigt und dauerhaft gesichert.

### **Darstellung landwirtschaftlicher Aussiedlungsbetriebe im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde wurden die bestehenden landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetriebe innerhalb der Gemarkung Wartmannsroth dargestellt. Die Darstellung steht nicht im Widerspruch zur Privilegierung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Eine Errichtung von entsprechend privilegierten landwirtschaftlichen Betrieben oder Einrichtungen, auch außerhalb der dargestellten Aussiedlungsflächen, ist auch weiterhin möglich und zulässig. Ziel der Darstellung ist eine eindeutige Verortung der bestehenden Aussiedlungsbetriebe im Flächennutzungsplan, um im Rahmen weiterer Planungen eine angemessene Berücksichtigung zu gewährleisten.

tigung der landwirtschaftlichen Belange zu gewährleisten. Aufgrund der zwischenzeitlich entstandenen zusätzlichen landwirtschaftlichen Aussiedlungseinheiten wird die Darstellung entsprechend aktualisiert.

Änderungspunkt L1



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [146]  
 ohne Maßstab

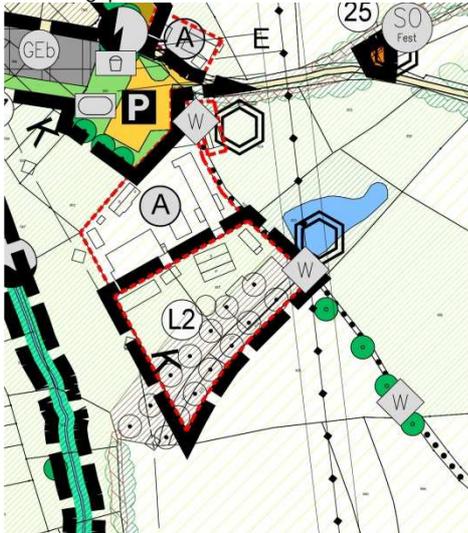
Der **Änderungspunkt L1** beinhaltet die Darstellung einer landwirtschaftlichen Aussiedlungsfläche westlich von Heiligkreuz. Hier handelt es sich um einen rinderhaltenden Betrieb. Bestehend ist eine Stallanlage mit anschließendem Freilauf sowie Abstellflächen für landwirtschaftliches Gerät.

Das Gelände liegt im Überschwemmungsgebiet der Schondra. Da jedoch keine Wohngebäude bzw. besonders geschützte baulichen Anlagen errichtet wurden, ist nicht von einem erhöhten Schadenspotential im Hochwasserfall im Hinblick auf Personenschäden auszugehen. Durch die Lage im Randbereich des Überschwemmungsgebietes ist auch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses auszugehen.

Die Einrichtung liegt sowohl innerhalb des FFH – Schutzgebietes als auch im Landschaftsschutzgebiet bzw. dem Naturpark Rhön. Da die landwirtschaftlichen Einrichtungen in diesem Bereich neueren Datums sind, wird davon ausgegangen, dass dies im Rahmen der Genehmigung durch die zuständigen Fachbehörden berücksichtigt wurde.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungspunkt L2



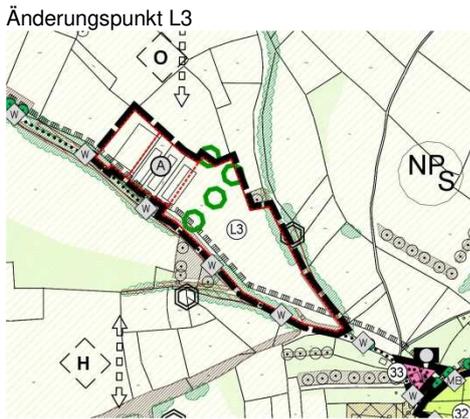
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [147]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt L2** stellt die Erweiterung eines bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten schweinehaltenden Betriebes südlich von Völkersleier dar.

Geringfügige Teile der baulichen Anlagen liegen im Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung. Hier wird davon ausgegangen, dass dies in Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgt ist.

Ebenso wird davon ausgegangen, dass bei der Genehmigung der baulichen Erweiterungen eine angemessene Berücksichtigung des Immissionsschutzes, bezogen auf die nördlich angrenzende wohnbaulichen Nutzungen, erfolgt ist.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



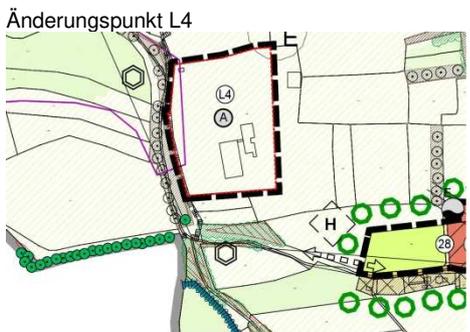
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [148]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt L3** handelt es sich ebenfalls um die Erweiterung der Darstellung eines, im ursprünglichen Flächennutzungsplan bereits dargestellten, bestehenden Betriebes nordwestlich von Dittlofsroda.

Der Betrieb liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bzw. des Naturparks Rhön. Dieser Umstand traf bereits auf die ursprüngliche Darstellung der landwirtschaftlichen Aussiedlungsfläche zu. Es wird davon ausgegangen, dass dies im Rahmen der Genehmigung des landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt wurde.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

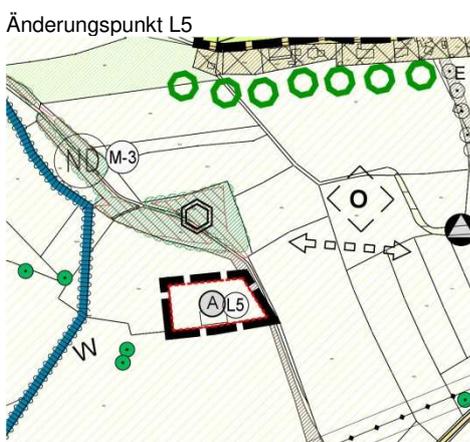
Der Abstand zur nächsten wohnbaulichen Nutzung innerhalb einer eindeutig als gemischte Bebauung geprägten Bereich beträgt ca. 170 m. Somit ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Geruchsemissionen auszugehen.



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [149]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt L4** beinhaltet einen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieb westlich von Dittlofsroda. Hierbei handelt es sich um einen rinderhaltenden Betrieb mit angegliederter Biogasanlage. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung in einem Mischgebiet beträgt ca. 265 m. Auch wenn diese Bebauungsstrukturen wohnbaulichen Charakter besitzen, ist nicht von einer Konfliktsituation durch Geruchsemissionen auszugehen, zumal die immissionsrelevanten Teilbereiche der Biogasanlage auf dem nordwestlichen Teilbereich der Aussiedlungsfläche angesiedelt sind. Zu dem bestehenden Trinkwasserschutzgebiet südlich der Aussiedlungsfläche wird ein ausreichender Abstand eingehalten, sodass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [150]  
 ohne Maßstab

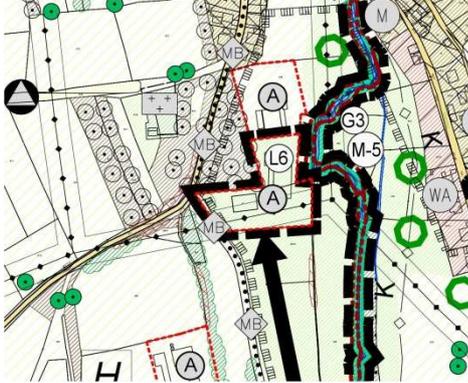
Der **Änderungspunkt L5** betrifft eine landwirtschaftliche Maschinenhalle mit befestigten Stellflächen und Fahrsiloanlagen. Der Abstand zur nächsten wohnbaulichen Nutzung beträgt ca. 255 m. Da es sich hier nicht um eine viehhaltende Einrichtung handelt, ist hier nur die Siloanlage geruchsrelevant. Durch den Abstand zu den nächsten Wohngebäuden ist eine Beeinträchtigung durch Geruchsemissionen weitestgehend auszuschließen. Somit ist nicht von einer Konfliktsituation aufgrund von Geruchsemissionen auszugehen.

Zur Grenze des Trinkwasserschutzgebietes wird ein Abstand von ca. 100 m eingehalten. Somit ist, unter der Voraussetzung des ordnungsgemäßen Zustandes der Siloanlagen, nicht von einer Beeinträchtigung der Sicherheit der Trinkwasserversor-

gung z.B. durch austretende Gärsäfte oder Betriebsstoffe auszugehen.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungspunkt L6



Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [151]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt L6** handelt es sich um die Erweiterung eines im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Aussiedlungsbetriebes südlich von Dittlofsroda.

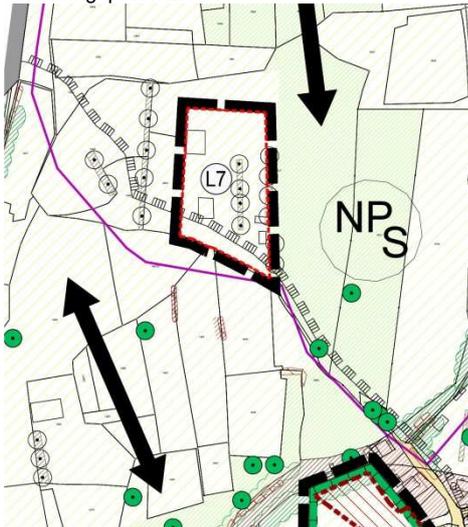
Der Änderungsbereich sowie der ursprünglich bereits dargestellte Aussiedlungsbereich liegen vollständig im Landschaftsschutzgebiet bzw. im Naturpark Rhön. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Umstand bei der Genehmigung der baulichen Anlagen berücksichtigt wurde.

Teilbereiche der baulichen Einrichtungen liegen im Schutzabstand der bestehenden 20 kV-Freileitung. Hier wird ebenfalls davon ausgegangen, dass dies in Abstimmung mit dem betroffenen Leitungsträger erfolgt ist.

Der Aussiedlungsbereich tangiert den Gewässerraum des „Neuwiesgrabens“. Durch die Art der Nutzung im direkten Gewässenumfeld ist jedoch nicht von einer Konfliktsituation, insbesondere im Zuge eines Hochwasserereignisses auszugehen.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungspunkt L7



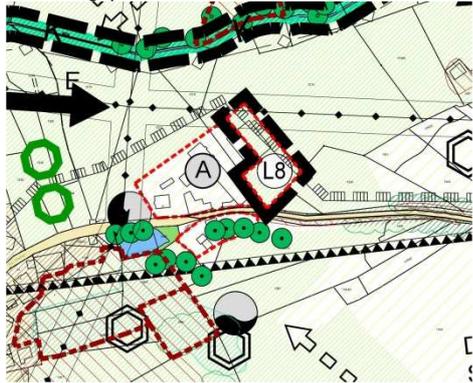
Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [152]  
 ohne Maßstab

Bei dem **Änderungspunkt L7** handelt es sich um einen bestehenden rinderhaltenden Betrieb nördlich von Schwärzelbach. Dieser Betrieb liegt ebenfalls überwiegend innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes bzw. des Naturparks Rhön. Ebenso liegt der Aussiedlungsbereich in einem Gebiet, das im wirksamen Landschaftsplan als geplantes Gebiet mit hohem ökologischen Wert dargestellt ist.

Durch den Abstand von ca. 190 m zum nächsten Wohngebäude ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Geruchsemissionen auszugehen.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungspunkt L8


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [153]  
 ohne Maßstab

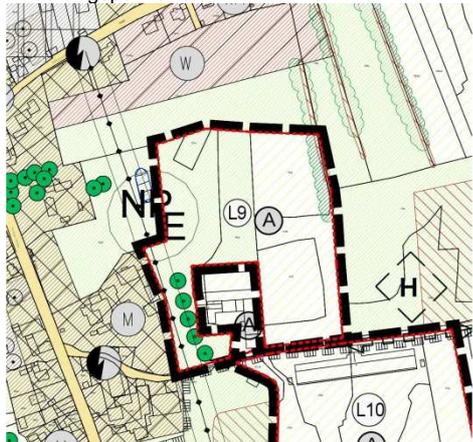
Der **Änderungspunkt L8** betrifft die Erweiterung eines bestehenden und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Betriebes östlich von Schwärzelbach.

Hier liegt nur eine geringfügige Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet bzw. dem Naturpark Rhön vor. Somit ist, vor dem Hintergrund der allgemeinen Unschärfe der Darstellung der Naturparkgrenzen, nicht von einer Konfliktsituation auszugehen. Die Erweiterungsfläche rückt weiter von der Ortsbebauung ab als das bestehende landwirtschaftliche Anwesen. Somit ist nicht pauschal von einer Verschärfung der immissionstechnischen Situation auszugehen.

Teile der Erweiterungsfläche liegen im Schutzzonenbereich der bestehenden 20 kV - Freileitung. Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ist nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers möglich.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungspunkt L9


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [154]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt L9** beinhaltet die Erweiterung eines bestehenden geflügelhaltenden Betriebes. Die flächige Struktur ist primär der Freilaufsituation dieser Geflügelhaltung geschuldet.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich Wohnbauflächen in einem Abstand von ca. 40,00 m. Der nördliche Teilbereich der Aussiedlungsfläche dient jedoch ausschließlich als Freilauf für die Tiere. Durch die derzeitige Art der Nutzung ist gemäß Aussagen des Bewirtschafters nicht von einer gegenseitigen Beeinträchtigung auszugehen. Dieser hat sich, gemäß Auskunft der Verwaltung, vertraglich verpflichtet eine immissionstechnische Beeinträchtigung dieser dargestellten Wohnbaufläche durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Änderungspunkt L10


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [155]  
 ohne Maßstab

Der **Änderungspunkt L10** beinhaltet ebenfalls die Darstellung eines weiträumigen geflügelhaltenden Betriebes.

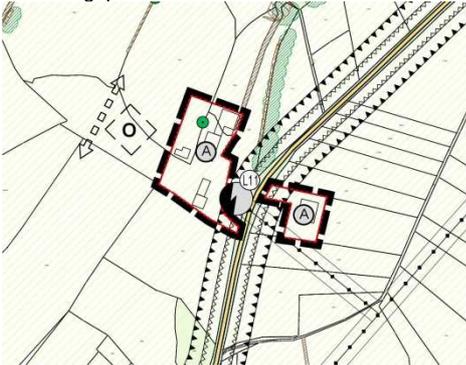
Die bauliche Nutzung ist auf den nördlichen Teilbereich konzentriert. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um mit Maschendraht eingezäunte Freilaufbereiche für die Tiere.

Die bestehende Aussiedlungseinrichtung liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bzw. des Naturparks Rhön. Es wird davon ausgegangen dass dies im Rahmen der Genehmigung der Einrichtungen berücksichtigt wurde.

Am südlichen Rand liegt eine Überschneidung mit dem gemäß Gewässerentwicklungskonzept vorgesehenen Gewässerrandstreifen vor. Da in diesem Bereich keine baulichen Anlagen bestehen und auch nicht von einer baulichen Nutzung auszugehen ist kann von einer potentiellen Vereinbarkeit der hier bestehenden betrieblichen Nutzung mit der vorgesehenen Gewässerrandbegrünung ausgegangen werden.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungspunkt L11


 Planausschnitt Flächennutzungsplan  
 Auktor Ingenieur GmbH [156]  
 ohne Maßstab

Gegenstand des **Änderungspunktes L11** ist die Darstellung von viehhaltenden Einrichtungen beiderseits der Staatsstraße 2302 auf halber Strecke zwischen den Gemeindeteilen Wartmannsroth und Schwärzelbach.

Aufgrund des Abstandes zur nächsten Bebauung kann eine Beeinträchtigung durch Geruchsemissionen ausgeschlossen werden.

Eine Überschneidung von baulichen Einrichtungen mit der Anbauverbotszone der Staatsstraße gemäß Art. 23 BayStrWG ist nicht gegeben. Somit liegt hier keine Konfliktsituation vor. Die verkehrliche Anbindung an die Staatsstraße liegt in einem gut einsehbaren Teilbereich der Freistrecke der Staatsstraße sodass eine übermäßige Gefährdung, insbesondere durch langsame und übergroße landwirtschaftliche Fahrzeuge die in die Staatsstraße einfahren, nicht anzunehmen ist. Dies wird durch die geringe Verkehrsfrequenz auf der Staatsstraße unterstrichen.

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurden diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## 15. Zusammenstellung der freien Bauflächen

Im wirksamen FNP  
bereits dargestellte  
freie Bauflächen

Flächenausweisungen aus wirksamen Flächennutzungsplanungen	Flächen	angenommene Reduzierung durch Oberflächenwasser- versickerung im Planungs- bereich	Abzug von Verkehrsflä- chen bzw. Flächen für die Ver- und Entsorgung	Für Wohnbe- bauung bzw. Gewerbliche Nutzung zur Verfügung ste- hende <b>Netto- baufläche</b>
<b>Neuwirtshaus</b>				
Wohnbauflächen (W)	1,71 ha	- 15 %*	- 30 %	1,02 ha
Gewerbl. Bauflä- chen (G)	5,85 ha	- 15 %*	- 30 %	3,48 ha
<b>Wartmannsroth</b>				
Wohnbauflächen (W)	4,49 ha	- 15 %*	- 30 %	2,67 ha

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [157]

\*)Die Gemeinde Wartmannsroth strebt an, anfallende Dachflächenwässer möglichst örtlich zu versickern. Bei einer verdichteten Wohnbebauung fallen erhebliche Mengen gering- oder unverschmutzter Dachwässer an, welche dann möglichst örtlich versickert werden sollen. Hierzu sind innerhalb der gewerblichen Bauflä- chen entsprechende Retentionsräume vorzusehen, welche einen entsprechenden Platzbedarf besitzen und dementsprechend berücksichtigt werden müssen. Entsprechend wurde ein Faktor von 15 % angenommen. Da für die Gewerbegebietsausweisung jedoch bereits ein Bebauungsplan besteht, ist eine flächige Verwirkli- chung nicht mehr möglich.

Neuausweisung  
Wohnbebauung

Flächenneuausweisung im Rahmen der Fortschreibung	Fläche	bereits wohnbaulich genutzter Anteil	Neufläche
Änd. Punkt 23 Völkersleier	0,13 ha	100 %	0,00 ha
Änd. Punkt 28 Dittlofsroda	1,06 ha	0 %*	1,06 ha
Änd. Punkt 39 Windheim	2,33 ha	100 %	0,0 ha
<b>Gesamt</b>			<b>1,06 ha</b>
Flächenzurücknahmen im Rahmen der Fortschreibung			
Änd. Punkt 3 Wartmannsroth	- 0,52 ha	0%	- 0,52 ha
Änd. Punkt 10 Schwärzelbach	- 2,12 ha	0%	- 2,12 ha
Änd. Punkt 24 Völkersleier	- 1,47 ha	0%	- 1,47 ha
Änd. Punkt 32 Dittlofsroda	- 0,51 ha	0%	- 0,51 ha
Änd. Punkt 38 Windheim	- 0,57 ha	0%	- 0,57 ha
Änd. Punkt 40	- 0,95 ha	0%	- 0,95 ha

Windheim			
<b>Gesamt</b>			<b>- 6,14 ha</b>

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [158]

\* Die Fläche des Änderungspunktes 28 stellt eine Gewerbebrache dar. Somit besteht bereits jetzt eine bauliche Belastung des Bereiches

**Neuausweisung  
 Gemischte Bauflächen**

<b>Flächeneuausweisung im Rahmen der Fortschreibung</b>	Fläche	bereits baulich genutzter Anteil	Neufläche
Änd. Punkt 4 Wartmannsroth	0,19 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 5 Wartmannsroth	0,22 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 19 Völkersleier	0,64 ha	40 %	0,38 ha
Änd. Punkt 20 Völkersleier	0,05 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 29 Dittlofsroda	0,16 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 35 Waizenbach	0,37 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 37 Waizenbach	0,13 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 43 Windheim	0,22 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 45 Heckmühle	0,14 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 47 Heckmühle	0,09 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 48 Heiligkreuz	0,61 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 49 Heiligkreuz	0,19 ha	100 %	0 ha
<b>Flächenzurücknahmen im Rahmen der Fortschreibung</b>			
Änd. Punkt 1 Wartmannsroth	- 0,39 ha	0 %*	- 0,39 ha
Änd. Punkt 9 Schwärzelbach	- 0,43 ha	0 %**	- 0,43 ha
Änd. Punkt 18 Völkersleier	- 0,11 ha	0 %	- 0,11 ha
Änd. Punkt 36 Waizenbach	- 0,38 ha	0 %	- 0,38 ha
Änd. Punkt 41 Windheim	- 0,68 ha	0 %	- 0,68 ha
<b>Gesamt</b>			<b>- 1,61 ha</b>

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [159]

\* Der Bereich des Änderungspunktes 1, der bisher als Mischgebiet dargestellt wurde, ist teilweise bebaut. Die Gebäude werden beseitigt bzw. an die geänderte Nutzung angepasst.

\*\* Teilbereiche werden zwischenzeitlich gewerblich genutzt. Der Rest ist als Grünfläche darzustellen.

Neuausweisung  
 gewerbliche  
 Bebauung

<b>Flächenneuausweisung</b> im Rahmen der Fortschreibung	Fläche	bereits ge- werblich genutzter Anteil	Neufläche
Änd. Punkt 9 Schwärzelbach	0,26 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 26 Völkersleier	0,15 ha	100 %	0 ha
Änd. Punkt 45 Heckmühle	0,16 ha	100 %	0 ha
<b>Flächenzurücknahmen</b> im Rahmen der Fortschreibung			
Änd. Punkt 15 Neuwirtshaus	- 2,68 ha	0 %	- 2,68 ha
Änd. Punkt 28 Dittlofsroda	- 1,87 ha	0 %	- 1,87 ha
Änd. Punkt 29 Dittlofsroda	- 0,11 ha	0 %	- 0,11 ha
Änd. Punkt 30 Dittlofsroda	- 0,29 ha	0 %	- 0,29 ha
<b>Gesamt</b>			<b>- 4,94 ha</b>

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [160]

## 15.1 Zusammenfassung

Wohnbauflächen-  
ausweisung

In der Gemeinde Wartmannsroth bestehen nach derzeitigen Kenntnisstand ca. 86 Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Gleichzeitig sind für Wohnbaunutzungen

ca. 1,66 ha durch bereits im Flächennutzungsplan dargestellte unbebaute Wohnbauflächen zur Verfügung

Durch die strukturbedingte Neuausweisung des Änderungspunktes 28 werden zusätzlich

ca. 1,06 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bei eiern Angenommenen Inanspruchnahme von 30 % der Flächen für Erschließungseinrichtungen und weiteren 15 % für eine Errichtung von Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung ist von einer dargestellten Nettobaufläche von ca. 1,62 ha auszugehen. Somit ist eine potentielle zusätzliche Bereitstellung von ca. 25 Baugrundstücken für die Wohnbebauung anzunehmen.

Durch die Herausnahme von ca. 6,14 ha Wohnbauflächen reduziert sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche insgesamt jedoch erheblich.

Für gewerbliche Nutzungen stehen 5,85 ha bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden 0,57 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese werden jedoch bereits vollständig durch Betriebe genutzt, sodass keine zusätzlichen ungenutzten gewerblichen Bauflächen entstehen

-----

Somit stehen 5,85 ha als gewerbliches Bauland zur Verfügung.

Durch die gleichzeitige Herausnahme von gewerblichen Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan reduzieren sich die im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen um 4,94 ha.

### 15.2 Gegenüberstellung ausgewiesener Flächen und Flächenbedarf

Vergleich der ausgewiesenen Wohnbauflächen mit dem errechneten Bedarf

Bedarf an Wohnbebauung		
Bedarf gemäß Ermittlung	Ausgewiesene Flächen	
Ca. 80 Baugrundstücke	Bestehende und Erschlossene Baugrundstücke	ca. 38
	Rechtskräftige jedoch noch nicht erschlossenen Baugrundstücke	ca. 48
	Potentiell dargestellte Baugrundstücke für die kein Bau-recht besteht	ca. 25
	<b>gesamt</b>	<b>Ca. 111</b>

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [161]

Zusammenfassung

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die in der Gesamtgemarkung ausgewiesenen Flächen deutlich über den von der bisherigen baulichen Nutzung der letzten zehn Jahre abgeleiteten baulichen Entwicklungen liegen. Diese bauliche Entwicklung ist im direkten Zusammenhang mit dem gleichzeitigen Verlust an Einwohnern und dem daraus resultierenden Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde zu sehen, wodurch gleichzeitig ein Rückgang der baulichen Tätigkeiten in der Gemeinde erfolgte.

Durch die drastische Reduzierung der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen um 6,14 ha verdeutlicht die Gemeinde, dass nicht der Versuch erfolgen soll, durch eine unkontrollierte Bereitstellung von günstigen Wohnbaugrundstücken, einen expansiven Anstieg der Bevölkerung zu erreichen.

Vor dem Hintergrund der Planungsvorstellungen der Gemeinde, eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, ist jedoch eine angemessene Bereitstellung von Bauland, über die bisherige bauliche Entwicklung hinaus, erforderlich.

Die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Wartmannsroth werden nach derzeitigem Kenntnisstand

- im Gemeindeteil Wartmannsroth als Verwaltungssitz und räumlich zentraler Entwicklungsschwerpunkt für die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Dingen des täglichen Bedarfs,
- im Gemeindeteil Schwärzelbach als vorwiegender Standort zur Versorgung der Bevölkerung mit gewerblichen bzw. handwerklichen Dienstleistungen sowie
- im Gemeindeteil Neuwirtshaus für die Entwicklung von Gewerbestrukturen mit der Notwendigkeit einer verbesserten Anbindung an die überörtlichen Verkehrsstrassen etabliert.

Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt im Hinblick auf die schulische Grundstruktur sowie als möglicher Standort für andere Weiterbildungsformate, z.B. als Volkshochschulaußenstelle, ist im Gemeindeteil Dittlofsroda möglich. Hier können die bestehenden schulischen Einrichtungen einer Mehrfachnutzung zugeführt werden.

Bei der Umsetzung einer entsprechenden Entwicklung ist im jeweiligen Gemeindeteil gleichzeitig von einer verstärkten Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken auszugehen. Daher ist die Gemeinde bestrebt, in jedem dieser Ortsteile, im Bedarfsfall eine angemessene Anzahl von Baugrundstücken zur Verfügung stellen zu können. Aufgrund dessen werden in diesen Gemeindeteilen Wohnbauflächen vorgesehen die im Bedarfsfall für eine Bereitstellung von Baugrundstücken herangezogen werden können.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret abgeschätzt werden kann, wie sich die Entwicklung der jeweiligen Teilschwerpunkte vollzieht, kann auch die konkrete Auswirkung auf den sich daraus entwickelnden Bedarf an Wohnbaufläche noch nicht abschließend prognostiziert werden. Daher werden für die jeweils betroffenen Gemeindeteile pauschal Optionsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, woraus sich der relativ hohe Überschuss an Wohnbauflächen gegenüber dem aus der bisherigen Bautätigkeit abgeleiteten Bedarf erklären lässt.

In den übrigen Gemeindeteilen wird die Darstellung von Wohnbauflächen dahingehend reduziert, dass hier lediglich eine Bereitstellung von Baugrundstücken für die natürliche Entwicklung des jeweiligen Gemeindeteiles zur Verfügung steht.

Vergleich der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen mit dem errechneten Bedarf

Bedarf an gewerblichen Bauflächen	
Bedarf gemäß Ermittlung	Ausgewiesene Flächen
gesamt ca. 7,44 ha	gesamt 5,85 ha

Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [162]

Zusammenfassung

Dem errechneten Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 7,44 ha, abgeleitet von der Flächeninanspruchnahme aus dem Gewerbegebiet „Limpelsbach“, steht eine Flächenausweisung von 5,85 ha im Flächennutzungsplan gegenüber. Da es sich bei der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan „Limpelbach“ um die erste Gewerbegebietsausweisung in der Gemeinde Wartmannsroth handelt, die nicht auf die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe abgestimmt ist, kann hier von einem aufgelaufenen Bedarfsdruck ausgegangen werden, der in der ersten Phase der Bereitstellung von

gewerblichen Bauflächen überwiegend gedeckt werden konnte. Es ist somit mittelfristig von einem zeitweiligen Absinken des Bedarfes auszugehen sodass die verringerte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes als ausreichend angesehen werden kann.

## 16. Ausgleichsmaßnahmen

Bereitstellung von  
Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt gleichzeitig eine Fortschreibung des Landschaftsplanes.

In diesem Zusammenhang wird eine Ermittlung des potentiell anzunehmenden Bedarfs an Kompensations- und Ausgleichsflächen durchgeführt.

Ebenso erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes eine Darstellung von Maßnahmen, die gleichzeitig als potentielle Kompensationsflächen für bauliche Eingriffe zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind gleichzeitig Gegenstand der Darstellung des Flächennutzungsplanes (siehe Änderungspunkte K1 – K15).

Gleichzeitig werden, durch die Darstellungen der gewässerbegleitenden Grünbereiche, auf Grundlage des Gewässerentwicklungskonzeptes, erhebliche potentielle Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese sind neben ihrer Funktion zum Schutz und zur Entwicklung der bestehenden Fließgewässer ebenfalls für die Erstellung von Kompensationsmaßnahmen geeignet.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Umsetzung sämtlicher im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Maßnahmen, eine ausreichende Bereitstellung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsplan erfolgt.

## 17. Genehmigung

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wartmannsroth vom ..... in der Fassung vom ....., zuletzt nachrichtlich ergänzt am ....., wurde am ..... durch das Landratsamt Bad Kissingen mit Schreiben von ..... genehmigt (AZ: .....



Gemeinde Wartmannsroth, den .....

**Florian Atzmüller**  
1. Bürgermeister

Würzburg, 14.03.2022

Bearbeiter: Öchsner/Goesmann

Geprüft: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Quelle: Darstellung Technische Akademie Esslinge bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [1].....	6
Quelle: Darstellung Technische Akademie Esslinge bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [2].....	10
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [3] .....	14
Quelle: Gemeinde Wartmannsroth vom 12.07.2021 [4] .....	17
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 12.07.2021 [5] .....	18
Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021 [6].....	19
Quelle: Deutscher Wetterdienst 12.07.2021 [7].....	20
Karte Trinkwasserschutzgebiet nordwestlich von Schwärzelbach, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021 [8].....	25
Karte Trinkwasserschutzgebiet nördlich von Windheim, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021 [9].....	25
Karte Trinkwasserschutzgebiet westlich von Dittlofsroda, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021 [10] .....	26
Erhebung aufgrund vorliegender Katasterunterlagen Auktor Ingenieur GmbH 22.07.2021 [11] .....	28
Quelle: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Fränkisches Saaletal, definierte Ziele 23.09.2014 [12] .....	28
Karte „Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Windkraftnutzung“, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.06.2019 [13].....	30
Regionalplan der Region Main-Rhön (3), nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [14].....	32
Karte FFH - Gebiete, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.06.2019 [15] .....	33
Quelle: Verband deutscher Naturparke e.V. Aufgaben und Ziele 22.07. 2021 [16] .....	34
Karte Naturschutzgebiete, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.06.2019 [17] .....	35
Karte Naturwald, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 08.07.2021 [18] .....	35
Karte Ökoflächenkataster, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 08.07.2021 [19] .....	36
Verordnung über das LEP Bayern vom 01.04.2003 [20] .....	37
Karte Raumaufteilung, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 16.09.2021 [21].....	38
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 Kapitel 1.1.1 bis Kapitel 1.1.3 [22].....	39
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 Kapitel 1.2 [23] .....	40
Regionalplan Main-Rhön Karte Raumstruktur Lesefassung Stand 01.03.2018 [24] .....	41
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3) A I Grundlagen der regionalen Entwicklung Nr. 1 bis 5, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [25] .....	42
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Begründung zu A I Grundlagen der regionalen Entwicklung nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [26] .....	43
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Raumstruktur Nr. 2.1 Ländlicher Raum Begründung nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [27] .....	46
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Raumstruktur, Ländlicher Raum Nr. 2.2, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [28].....	47
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Raumstruktur, Ländlicher Raum Nr. 2.2 Begründung nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [29].....	48
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.3 Absatz 2. nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [30].....	49
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.3 Begründung nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [31] .....	49
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.5 nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [32].....	50
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.5 Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [33].....	50

Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.6 nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [34].....	51
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.6 Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [35].....	51
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.7, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [36].....	52
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.7, Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [37].....	52
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.8, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [38].....	52
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Ländlicher Raum Nr. 2.8 Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [39].....	52
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Interkommunale Kooperation Nr. 3.1, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [40].....	53
Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3), A II Interkommunale Kooperation Nr. 3.1 Begründung, nichtamtliche Lesefassung, Stand: 03.12.2020 [41] .....	53
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 16.09.2021 [42].....	54
Graphische Darstellung Auktor Ingenieur GmbH 16.09.2021 [43].....	55
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, graphisch aufbereitet und bearbeitet, Auktor Ingenieur GmbH [44] .....	56
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, graphisch aufbereitet und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [45] .....	57
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, graphisch aufbereitet und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [46] .....	58
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Statistik Kommunal 2018, graphisch aufbereitet und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH [47] .....	59
Straßenkarte, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 12.07.2021 [48] .....	62
Quelle:, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.07.2021, graphisch aufbereitet und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 12.07.2021 [49] .....	66
Quelle:, Homepage der Gemeinde Wartmannsroth 23.07.2021 [50] .....	67
Quelle:, Homepage der Gemeinde Wartmannsroth 23.07.2021 [51] .....	68
Quelle: Homepage der Freiwilligen Feuerwehr Wartmannsroth 23.07.2021 [52] .....	73
Quelle: DIN 18005 [53] .....	75
Quelle: DIN 18005 / 1 [54] .....	76
Artikel 1 Abs. 4 Bayerisches Denkmalschutzgesetz [55] .....	77
Artikel 4 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz [56] .....	77
Artikel 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz [57] .....	77
Artikel 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz [58] .....	78
Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege [59] .....	79
Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stand 08.11.2021 [60] .....	80
Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stand 08.11.2021, graphische Darstellung Auktor Ingenieur GmbH [61] .....	81
Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stand 08.11.2021 [62] .....	85
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2021 [63] .....	87
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2021 [64] .....	88
Quelle: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat vom 12.10.2021, graphisch dargestellt Auktor Ingenieur GmbH am 12.10.2021 [65] .....	93
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [66].....	100
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [67].....	108
Auktor Ingenieur GmbH [68] .....	109
Auktor Ingenieur GmbH [69] .....	110
Auktor Ingenieur GmbH [70] .....	111
Auktor Ingenieur GmbH [71] .....	111
Auktor Ingenieur GmbH [72] .....	112

Auktor Ingenieur GmbH [73] .....	112
Auktor Ingenieur GmbH [74] .....	112
Auktor Ingenieur GmbH [75] .....	113
Auktor Ingenieur GmbH [76] .....	113
Auktor Ingenieur GmbH [77] .....	113
Auktor Ingenieur GmbH [78] .....	114
Auktor Ingenieur GmbH [79] .....	114
Auktor Ingenieur GmbH [80] .....	114
Auktor Ingenieur GmbH [81] .....	115
Auktor Ingenieur GmbH [82] .....	115
Auktor Ingenieur GmbH [83] .....	115
Auktor Ingenieur GmbH [84] .....	117
Auktor Ingenieur GmbH [85] .....	117
Auktor Ingenieur GmbH [86] .....	118
Auktor Ingenieur GmbH [87] .....	118
Auktor Ingenieur GmbH [88] .....	118
Auktor Ingenieur GmbH [89] .....	119
Auktor Ingenieur GmbH [90] .....	119
Auktor Ingenieur GmbH [91] .....	120
Auktor Ingenieur GmbH [92] .....	120
Auktor Ingenieur GmbH [93] .....	121
Auktor Ingenieur GmbH [94] .....	121
Auktor Ingenieur GmbH [95] .....	122
Auktor Ingenieur GmbH [96] .....	122
Auktor Ingenieur GmbH [97] .....	123
Auktor Ingenieur GmbH [98] .....	123
Auktor Ingenieur GmbH [99] .....	124
Auktor Ingenieur GmbH [100].....	124
Auktor Ingenieur GmbH [101].....	125
Auktor Ingenieur GmbH [102].....	125
Auktor Ingenieur GmbH [103].....	125
Auktor Ingenieur GmbH [104].....	126
Auktor Ingenieur GmbH [105].....	126
Auktor Ingenieur GmbH [106].....	126
Auktor Ingenieur GmbH [107].....	127
Auktor Ingenieur GmbH [108].....	127
Auktor Ingenieur GmbH [109].....	128
Auktor Ingenieur GmbH [110].....	128
Auktor Ingenieur GmbH [111].....	129
Auktor Ingenieur GmbH [112].....	129
Auktor Ingenieur GmbH [113].....	130
Auktor Ingenieur GmbH [114].....	130
Auktor Ingenieur GmbH [115].....	131
Auktor Ingenieur GmbH [116].....	131
Auktor Ingenieur GmbH [117].....	131
Auktor Ingenieur GmbH [118].....	132
Auktor Ingenieur GmbH [119].....	132
Auktor Ingenieur GmbH [120].....	133
Auktor Ingenieur GmbH [121].....	133
Auktor Ingenieur GmbH [122].....	134
Auktor Ingenieur GmbH [123].....	134
Auktor Ingenieur GmbH [124].....	135
Auktor Ingenieur GmbH [125].....	135
Auktor Ingenieur GmbH [126].....	135
Auktor Ingenieur GmbH [127].....	136
Auktor Ingenieur GmbH [128].....	137
Auktor Ingenieur GmbH [129].....	137

Auktor Ingenieur GmbH [130].....	138
Auktor Ingenieur GmbH [131].....	138
Auktor Ingenieur GmbH [132].....	139
Auktor Ingenieur GmbH [133].....	139
Auktor Ingenieur GmbH [134].....	140
Auktor Ingenieur GmbH [135].....	140
Auktor Ingenieur GmbH [136].....	140
Auktor Ingenieur GmbH [137].....	141
Auktor Ingenieur GmbH [138].....	141
Auktor Ingenieur GmbH [139].....	141
Auktor Ingenieur GmbH [140].....	142
Auktor Ingenieur GmbH [141].....	142
Auktor Ingenieur GmbH [142].....	142
Auktor Ingenieur GmbH [143].....	143
Auktor Ingenieur GmbH [144].....	143
Auktor Ingenieur GmbH [145].....	143
Auktor Ingenieur GmbH [146].....	144
Auktor Ingenieur GmbH [147].....	144
Auktor Ingenieur GmbH [148].....	145
Auktor Ingenieur GmbH [149].....	145
Auktor Ingenieur GmbH [150].....	145
Auktor Ingenieur GmbH [151].....	146
Auktor Ingenieur GmbH [152].....	146
Auktor Ingenieur GmbH [153].....	147
Auktor Ingenieur GmbH [154].....	147
Auktor Ingenieur GmbH [155].....	148
Auktor Ingenieur GmbH [156].....	148
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [157].....	149
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [158].....	150
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [159].....	150
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [160].....	151
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [161].....	152
Erhebung Auktor Ingenieur GmbH [162].....	153