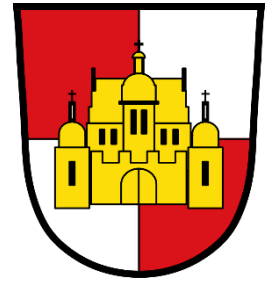


GEMEINDE CASTELL  
Vertreten durch  
Herrn 1. Bgm. Christian Hähnlein

Rathausplatz 4  
97355 Castell



## 2. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Castell

### UMWELTBERICHT zur BEGRÜNDUNG (gem. § 5 Abs. 5 BauGB)

Landkreis Kitzingen

**Entwurf**

Stand 03.05.2021

Mitgliedsgemeinde der  
Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
Balthasar-Neumann-Straße 14  
97353 Wiesentheid

Planung:

LAND + plan



LANSCHAFTSARCHITEKTUR  
Susanne Siebenlist

Am Linsenberg 9, D - 97797 Wartmannsroth - Windheim  
Telefon: 09732 - 780 002 Fax: 09732 - 780 003  
buero@landundplan.de www.landundplan.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	4
1.1	Rechtliche Grundlage des Umweltberichtes.....	4
1.2	Begriffsdefinition und Inhalt des Umweltberichtes.....	4
2.	Methodik des Umweltberichtes.....	5
2.1	Arbeitsschritte.....	5
2.2	Untersuchungsraum.....	6
2.3	Datengrundlagen.....	7
2.4	Bedeutung der einzelnen Schutzgüter und Wertung zueinander.....	8
2.5	Wechselwirkungen.....	8
3.	Beschreibung des Planungsraumes.....	9
3.1	Bestand.....	9
3.1.1	Castell.....	10
3.1.2	Greuth.....	10
3.1.3	Wüstenfelden.....	12
3.2	Planung.....	13
4.	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen ....	13
4.1	Fachgesetze.....	13
4.2	Fachplanungen.....	15
5.	Bestandsbewertung und Prüfung der Umweltauswirkungen.....	16
5.1	Schutzgut Mensch.....	16
5.1.1	Schutzgut Mensch – Bestand und Bewertung.....	16
5.1.2	Schutzgut Mensch – Auswirkungen der Neuausweisungen.....	22
5.1.3	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.....	25
5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume.....	26
5.2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume – Bestand und Bewertung.....	26
5.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume – Auswirkungen der Maßnahmen.....	27
5.2.3	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.....	28
5.3	Schutzgut Wasser und Grundwasser.....	29
5.3.1	Schutzgut Wasser und Grundwasser – Bestand und Bewertung.....	29
5.3.2	Schutzgut Wasser und Grundwasser – Auswirkungen der Neuausweisungen.....	31
5.3.3	Schutzgut Wasser und Grundwasser – Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.....	32
5.4	Schutzgut Boden.....	32
5.4.1	Schutzgut Boden – Bestand und Bewertung.....	32
5.4.2	Schutzgut Boden – Auswirkungen der Neuausweisungen.....	33
5.4.3	Schutzgut Boden – Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.....	34
5.5	Schutzgut Luft und Klima.....	34
5.5.1	Schutzgut Luft und Klima – Bestand und Bewertung.....	34

5.5.2	Schutzgut Luft und Klima – Auswirkungen der Neuausweisungen.....	34
5.5.3	Schutzgut Luft und Klima – Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern .....	36
5.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild .....	36
5.6.1	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild – Bestand und Bewertung .....	36
5.6.2	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild – Auswirkungen der Neuausweisungen .....	39
5.6.3	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild – Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern .....	43
5.7	Sachgüter und kulturelles Erbe .....	43
5.8	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:.....	44
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
7.	Standortalternativen.....	45
8.	Resümee .....	46
9.	Quellenverzeichnis .....	48

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Castell möchte im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen der aktuellen und künftigen baulichen Entwicklung nachkommen. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in der Umweltprüfung die Änderungsmaßnahmen untersucht, welche die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde darstellen.

### 1.1 Rechtliche Grundlage des Umweltberichtes

Laut § 2 BauGB sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen (hier: Flächennutzungsplan) insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen.

Wenn die Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§2 Abs 4 BauGB).

### 1.2 Begriffsdefinition und Inhalt des Umweltberichtes

Der **Umweltbericht** „strebt folglich an, alle relevanten ökologischen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens gedanklich zu erfassen und im Hinblick auf die mit ihm verbundenen Umweltbelastungen zu bewerten“.<sup>1</sup>

Der Umweltbericht umfasst neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Inhalten des Bauleitplans die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Tiere + Pflanzen und deren Lebensräume
- Boden
- Grund- und Oberflächenwasser
- Klima + Luft
- Landschaft + Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie die **Wechselwirkungen** zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

---

<sup>1</sup> Bechmann, A., Hartlik, J.: „Die Umweltverträglichkeitsprüfung“ in: Handbuch „Umweltschutz – Grundlagen und Praxis“, Bd. 2: Bewertung und Planung im Umweltschutz“; Hrsg.: K. Buchwald, W. Engelhardt, Bonn, 1996

## 2. Methodik des Umweltberichtes

### 2.1 Arbeitsschritte

Der Umweltbericht wird auf folgender methodischer Basis durchgeführt:

Nach einer Vorhabensbeschreibung wird der Untersuchungsraum räumlich abgegrenzt. Dieser Untersuchungsraum wird gemäß den vorhandenen Daten aus Artenschutzkartierung, Biotopkartierung und eigenen Erhebungen in seinem jetzigen Bestand mit den entsprechenden Vorbelastungen des Raumes erfasst und bewertet.

Im weiteren Schritt wird eine Aufspaltung auf die einzelnen Schutzgüter unternommen. Die Methodik hierbei ist immer die Bewertung der Empfindlichkeit des Bestandes, die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweils einzelnen Schutzgüter sowie eventuelle Querbezüge zu anderen Schutzgütern. Daraus wird eine Prüfung der Erheblichkeit und Umweltrelevanz der jeweils separierten Auswirkungen abgeleitet.

Die verwendete Methode orientiert sich an der „Ökologischen Risikoanalyse“ (vgl. Abbildung 1), enthält aber auch Elemente der verbal-analytischen Bewertung. Ein derartiges Zusammenfließen der Methoden in Abhängigkeit von der Sachlage entspricht dem heutigen Stand der Methodik des Umweltberichtes.<sup>2</sup>

Tabelle 1: Methodik der Ökologischen Risikoanalyse (nach LANGER, 1996, verändert)

Erkenntnisebene Zeitebene	Sachebene (Schutzgut)	Beurteilungsebene (Bewertung)
Gegenwart (=Umweltbeschreibung)	Bestimmung/Beschreibung des Systemzustands und der Störgrößen (Vorbelastungen)	Beurteilung des Systemzustands (Prognose) und der Störgrößen (Empfindlichkeiten)
Zukunft (=Vorhabensbeschreibung)	Bestimmung/Beschreibung der Systemveränderung (Projektauswirkungen)	Beurteilung der Systemveränderung (Ökologisches Risiko)

Die **Beschreibung** umfasst eine **Darstellung der Projektauswirkungen und eine Beurteilung der Intensität** der damit verbundenen Beeinträchtigungen und Risiken. Diese Ermittlung muss aus praktischen Gründen begrenzt werden. „Dabei ist stets auf die Wirkungszusammenhänge zwischen den vom Projekt gesetzten Ursachen und den nach Lage der Dinge möglicherweise betroffenen Schutzgütern abzustellen“.<sup>3</sup>

Der nächste Schritt ist die **Beschreibung und Prüfung von Möglichkeiten der Eingriffsminimierung** und Darlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen. Bei der Prüfung ist insbesondere zu bewerten, ob die mit der Planung verfolgten Ziele auch mit einem geringeren Eingriff gleich gut erreicht werden können.

<sup>2</sup> Scholles, F.: „Methoden zur Umweltverträglichkeit – Beispiele“ in: Handbuch „Umweltschutz – Grundlagen und Praxis“, Bd. 2: Bewertung und Planung im Umweltschutz“, Hrsg.: K. Buchwald, W. Engelhardt, Bonn, 1996

<sup>3</sup> Gassner, E., Winkelbrandt, A.: „UVP – Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis“, 3. überarbeitete Auflage; Verlagsgruppe Jehle Rehm, München Berlin, 1997

Das **Umweltrisiko** wird schutzgutbezogen durch die Überlagerung bzw. Verknüpfung der hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewerteten natürlichen Ressourcen und sonstigen Umweltgüter mit der prognostizierten Belastungsintensität (den bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen) des Projektes eingeschätzt. Dies beinhaltet auch eine Prüfung der Erheblichkeit des Eingriffs.

Entsprechend dem Abschichtungsgebot können in der Flächennutzungsplanänderung jedoch nur die der Planungsebene entsprechenden Auswirkungen und Zusammenhänge erfasst werden.

In einer Zusammenfassung werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen, die nach Einbeziehung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben, beschrieben. Diese Prognose „verknüpft die Darstellung der Umweltsituation mit der Vorhabensbeschreibung zu einer Vorhersage der Umweltsituation nach angenommener Realisierung des Vorhabens und bildet damit das Verbindungsglied von Vorhabens- und Umweltbeschreibung zur fachlichen Bewertung“.<sup>4</sup>

Die Prüfung der Umweltrelevanz erfolgte entsprechend § 1a und 2 Abs. 4 und §2a BauGB. Die Bearbeitung erfolgt aus den momentan allgemein verfügbaren Grundlagen und naturschutzrechtlich abfragbaren Sachdaten und eigenen Bestandserhebungen.

## 2.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum (Umgriff) der zu behandelten Bereiche im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Dies wären folgende Änderungen lt. vorliegender Planfassung:

### Ortsteil Castell

- C1: Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes
- C4: Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen wegen Hochwasserschutz
- C9: Neuausweisung einer innenörtlichen Grünfläche mit öffentlichen Stellplatzflächen für PKW

### Ortsteil Greuth

- G1: Neuausweisung gewerblicher Flächen westlich von Greuth mit Grüngürtel zur Ortsrandeingrünung
- G4: Neuausweisung von Wohnbauflächen in den "Ellern"
- G5: Vorschlag für Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung lt. Maßnahmenplan Dorferneuerung

### Ortsteil Wüstenfelden

- W1: Neuausweisung von gemischten Bauflächen als Erweiterung des Dorfgebietes am südöstlichen Ortrand von Wüstenfelden. Mittelfristige Entwicklung nach Aufgabe der emissionsrelevanten Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle

---

<sup>4</sup> Bechmann, A., Hartlik, J.: „Die Umweltverträglichkeitsprüfung“ in: Handbuch „Umweltschutz – Grundlagen und Praxis“, Bd. 2: Bewertung und Planung im Umweltschutz“; Hrsg.: K. Buchwald, W. Engelhardt, Bonn, 1996

Die weiteren Änderungen sind bereits planungsrechtlich vollzogen und werden somit nicht mehr einer Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB unterzogen, da sie als Bestand betrachtet werden. Die Übernahme in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist von redaktioneller Natur. Eine Betrachtung erfolgt im Umweltbericht somit nicht mehr.

### 2.3 Datengrundlagen

Folgende Datengrundlagen wurden gesichtet:

#### **Angaben aus der Biotopkartierung des bayerischen Landesamtes für Umwelt**

- C1 – keine Biotop vorhanden auf Neuausweisung von Wohnbauflächen
- C4 – Biotop vorhanden, daher Rücknahme von bisherigen Wohnbauflächen
- C9 – keine Biotop vorhanden
  
- G1 – keine Biotop vorhanden auf Neuausweisung von gewerblichen Flächen
- G4 – keine Biotop vorhanden auf Neuausweisung von Wohnbauflächen
- G5 – keine Biotop vorhanden auf Neuausweisung von Flächen der Innenentwicklung
  
- W1 – keine Biotop vorhanden auf Neuausweisung von Dorfgebietsflächen

#### **Angaben zu naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten**

Ein Großteil des unbebauten Gemeindegebietes liegt im Naturpark Steigerwald NP-00014 (BAY-07) – Steigerwald mit seinem Landschaftsschutzgebiet LSG-00569.01 -BAY-07LSG.

- In Castell und Greuth liegen die Flächenänderungen außerhalb der Naturparkgrenze bzw. des Landschaftsschutzgebietes.
- Die Flächenänderung in der Gemarkung Wüstenfelden liegen innerhalb des Naturparkes Steigerwald. Bei der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nur die Ortslage und die nördlich gelegenen Landwirtschaftlichen Nutzflächen herausgenommen. Die östlich des Ortes gelegene Änderung W2 - Neuausweisung von Flächen zur Gewinnung für erneuerbarer Energien liegt damit auch im LSG Steigerwald.

#### **Informationssystem zu Natura 2000 - Gebieten**

Im Südwesten des Gemeindegebietes befinden sich die Ausläufer des Flora-Fauna-Habitatgebietes „Vorderer Steigerwald mit Schwanberg“ und des Vogelschutzgebietes „Südlicher Steigerwald“

- Sämtliche Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des FFH- und Vogelschutzgebietes

#### **Sonstige artenschutzrelevante Angaben**

Erhebungen zu den „Rote – Liste – Arten“ und der ASK (Artenschutzkartierung) wurden nicht durchgeführt, da die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen unterschiedlich sein werden.

Daher ist es sinnvoll, diese Betrachtung bei der jeweiligen Aufstellung des Bebauungsplanes / Baugenehmigung durchzuführen und im dortigen Verfahren die aktuelle Datenlage zu berücksichtigen. Eine grundsätzliche, schon jetzt abschätzbare Beeinträchtigung ist nicht indiziert, da die Planungsabsichten auf nicht artenschutzfachlich empfindliche Bereiche ausgewiesen sind.

### **2.4 Bedeutung der einzelnen Schutzgüter und Wertung zueinander**

Der Naturhaushalt und die landschaftliche Ausprägung stellen ein komplexes System dar, das nicht annähernd vollständig zu erfassen ist und dem sich lediglich über Teilsysteme genähert werden kann. Demnach ist die Leistungsfähigkeit ebenfalls **nur sektoral** erfassbar und erfolgt daher **getrennt nach den Schutzgütern**.

Auch die Bewertungskriterien und Umweltqualitätsziele, die den einzelnen Funktionen der Schutzgüter zugrunde liegen, sind nicht mit denen der anderen Schutzgüter vergleichbar.

Es gibt deshalb auch kein Gesamturteil über die Umweltverträglichkeit des Projektes als Ganzes, weil diese Aussage die Komplexität der betroffenen Umweltbelange eher verschleiern würde.

### **2.5 Wechselwirkungen**

Mit dem Begriff **Wechselwirkungen** sind alle Wechselbeziehungen, Rückkoppelungen, Selbstregulierungen, ökologischen Laufmascheneffekte und Wirkungsketten innerhalb und zwischen den einzelnen Schutzgütern, aber auch Verlagerungseffekte gemeint.

Die Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern oder auch in den Projektauswirkungen und Empfindlichkeiten der Schutzgüter werden in dem Umweltbericht soweit notwendig erläutert.



## 3. Beschreibung des Planungsraumes

### 3.1 Bestand

#### Lage im Raum

Die Gemeinde Castell mit ihren Ortsteilen Castell, Greuth und Wüstenfelden liegt ca. 15 km östlich der Kreisstadt Kitzingen, unmittelbar am nördlichen bzw. nordwestlichen Steilhang des Steigerwaldes. Die Ortsteile Castell und Greuth gehören nach der naturräumlichen Gliederung zum nordwestlichen Steigerwaldvorland, während der Ortsteil Wüstenfelden in einem Hochtal südlich des Steigerwaldkammes im Mittelgebirge „Steigerwald“ liegt.

Die Gemeinde Castell gehört zur Verwaltungsgemeinschaft und zum Schulverband Wiesentheid. Innerhalb der Landesentwicklungsplanung liegt Castell im Nahbereich der Grundzentren Wiesentheid, Iphofen (ehem. Unterzentren) und Geiselwind (ehem. Kleinzentrum) sowie dem Mittelzentrum Kitzingen und ist Regionalplanerisch der Region 2 – Würzburg zuzuordnen.

#### Allgemeine Angaben zur Topografie

Das Gelände des Gemeindegebietes ist bewegt und steigt in seinem überwiegend landwirtschaftlich genutzten westlichen Teil nach Süden und Osten an, bis es in die Hänge des Eulenberges, des Schlossberges, des Greuther Berges und des Friedrichsberges übergeht.

Die Höhenlage von Castell und Greuth steigt von ca. 275 m üNN bis zu den Steigerwaldhängen auf 350 m üNN an. Die Hochlagen des Steigerwaldes liegen dann im Mittel bei 400 m üNN mit der höchsten Erhebung des Berggipfels „Sandberg“ mit 481 m üNN.

#### Flächengrößen der Gemeinde Castell<sup>5</sup>

- Die Gemarkungsgröße für Castell mit Ortsteilen beträgt 2.292,5 ha. (22,92 km<sup>2</sup>).
- Die Gesamtgröße aller Waldflächen beträgt 1.162 ha.
- Die Gesamtgröße aller landwirtschaftlichen Feldflächen beträgt 700 ha.
- Die Gesamtgröße aller Weinbauflächen beträgt 91 ha.

<sup>5</sup> Quelle: eigene Erhebung der Gemeinde Castell

## Allgemeine Nutzung und Naturausstattung des Bestandes im Geltungsbereich der Änderungsmaßnahmen:

### **3.1.1 Castell**

#### C1 - Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes

Die Erweiterung für Wohnbauflächen mit einer Flächengröße von ca. 4,65 ha (Netto-Baufläche ca. 3.8 ha) schließt sich westlich und südlich an das bestehende Wohngebiet „Schupfäcker“ an. Die leicht nach Westen ansteigenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keine gliedernden Gehölze oder artenschutzrelevante Strukturen auf. Außerhalb des Umgriffs grenzen im Süden Hecken und Kleingärten an. Im nordwestlichen Bereich schließt ein Flurweg mit Graben und Gehölzsaum an.

#### **Ergänzungen im Entwurf:**

Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um ca. 2,3 ha entlang der Westgrenze verringert.

#### C4 - Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen wegen Hochwasserschutz

Die ca. 3,5 ha große Fläche schließt nördlich an das Baugebiet Herrengarten an und erstreckt sich zwischen der Bundesstraße B286 und dem Gründleinsbach. Im Rahmen der Untersuchung des „integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes“ liegt der Bereich im Überschwemmungsgebiet mit einer Gefährdung durch ein 100-jähriges Hochwasserereignis. Den Abschluss des Ortsrandes bildet eine biotopkartierte Streuobstwiese (BiotopNr. 6228-1062-001). Die Obstwiese besteht überwiegend aus älteren, halb- bis hochstämmigen Pflaumen- und Birnbäumen. Höhlenbäume und einige weitgehend abgestorbene Bäume tragen zur Strukturvielfalt bei, einige junge Bäume wurden nachgepflanzt. Mit dem Verzicht der Ausweisung des Wohngebietes bleibt der wertvolle Streuobstbestand erhalten.

#### C9 - Neuausweisung einer innenörtlichen Grünfläche mit öffentlichen Stellplatzflächen für PKW

Vorgesehen ist die Rücknahme eines Weinbergstreifens in einer Flächengröße von ca. 0,2 ha, der an die Kirchbergstraße angrenzt und keine Weinbergsmauern oder andere artenschutzrelevante Strukturen aufweist.

### **3.1.2 Greuth**

#### G1 - Neuausweisung gewerbliche Bauflächen westlich von Greuth mit Grüngürtel zur Ortsrandeingrünung

Die ca. 9,5 ha große geplante Gewerbegebietsfläche liegt beidseits der Staatstraße St 2421, zwischen dem Ortsteil Greuth und der Verwaltungsgrenze zur Gemeinde Rüdenshausen.

Die **Netto-Baufläche beträgt hier ca. 8 ha**, die restlichen ca. 1.5 ha sind als Grüngürtel vorgesehen und stellen Flächen zur Ortsrandeingrünung (ca. 10 m) mit raumwirksamen Hecken aus heimischen Gehölzen dar. Ihre Aufgabe ist die Einbindung der Baukörper in die Landschaft und Schaffung von neuen Lebensräumen Flora und Fauna und tragen zur Kompensation des Eingriffes dar.

Die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen der „Klingäcker“ befinden sich in einer leichten Senke mit einer mittleren Höhe von 278 m üNN. Von hier aus ist der freie Blick auf den Ort Castell in Richtung Süden und nördlich in die Landschaft durch vorhandene Geländerrücken abgeschirmt. Das Gelände

steigt nach Süden auf eine mittlere Geländehöhe von ca. 295 m üNN an und im Norden bis auf 310 m üNN.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Staatsstraße St 2421, die nach ca. 900 m östlich von Rüdenhausen auf die B286 trifft.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen wie Einzelbäume oder Gebüsche entlang der südlich bzw. nordöstlich verlaufenden Grabenläufe sowie die vorhandene Streuobstwiese und der Gehölzstreifen im Süden, bleiben erhalten.

### **Ergänzungen im Entwurf:**

Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 4,5 ha verringert.

### **G4 - Neuausweisung von Wohnbauflächen in den "Ellern"**

Die Erweiterungsfläche am nördlichen Siedlungsrand von Greuth wird ackerbaulich genutzt. Der Randbereich entlang des südlich verlaufenden Flurweges sowie der Böschungsbereich der Kreisstraße KT 59 weisen Gehölzstrukturen (Hecken, Einzelbäume, Obstgehölze) auf, die weitestgehend erhalten werden können bzw. dessen Schutz in der vertiefenden Bauleitplanung festgesetzt werden sollte. Die Gesamtfläche umfasst, einschließlich einer von Bebauung freizuhaltender Ortsrandeingrünung und Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich ca. 2,81 ha, die Netto-Wohnbaufläche beträgt ca. 1,1 ha.

Das Gelände ist ein leicht geneigter Südhang. Er steigt mit einem mittleren Gefälle von 4% bis 5% an und eignet sich daher noch zu einer wirtschaftlich durchführbaren Bebauung. Die mittlere Höhe des Baugebietes wird bei ca. 300 m üNN liegen. Das Areal liegt am Fuß eines nach Norden aufsteigenden Geländerückens mit einer Endhöhe von 310 m üNN bis 325 m üNN. Somit ist es möglich, dass die entstehende Bebauung durch entsprechende Festsetzungen im weiteren Bauleitplanverfahren gut in die Landschaft eingepasst werden kann. Die Bebauung kann unterhalb der Horizontlinie der Landschaft bleiben und wird somit nur im engeren Umfeld sichtbar sein.

### **Ergänzungen im Entwurf:**

Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 1,6 ha verringert.

### **G5 - Vorschlag für Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung lt. Maßnahmenplan Dorferneuerung**

Greuth ist von einem zunehmenden Leerstand betroffen. Daher wurde im Rahmen der Dorferneuerung „Castell“, zu der Greuth als Erweiterungsfläche mit aufgenommen worden ist die Möglichkeit der Innenentwicklung untersucht. Die Ergebnisse hierzu werden nun als solche Bereiche in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Die Umsetzung der Innenentwicklung umfasst die Umnutzung von Nebengebäuden und eine Modernisierung der Wohngebäude, aber auch einer Nachverdichtung der vorhandenen Gärten.

### 3.1.3 Wüstenfelden

#### W1 - Neuausweisung von gemischten Bauflächen als Erweiterung des Dorfgebietes am südöstlichen Ortrand von Wüstenfelden. Mittelfristige Entwicklung nach Aufgabe der emissionsrelevanten Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle

Die ca. 0,65 ha große ebene Ackerfläche am Südwestrand von Wüstenfelden kann das vorhandenen Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) erweitert werden. Es liegt eingebettet zwischen dem Siedlungsrand, der Dorfstraße und einem Flurweg. Sie weist keine gliedernden Gehölze oder artenschutzrelevante Strukturen auf. Die vorhandene Bebauungslinie wird mit dieser Gebietsausweisung gestalterisch weitergeführt. Die Erschließung kann ohne erhöhten Aufwand an die vorhandenen Versorgungsleitungen und Ortsstraßen direkt erfolgen. Einzelerschließungen sind somit möglich. Begrenzend ist jedoch z.Z. noch die Nutzung des benachbarten landwirtschaftlichen Anwesens. Die dortige Tierhaltung führt zu einer immissionsrechtlichen Beeinträchtigung. Daher wird diese Ausweisung voraussichtlich erst mittelfristig – nach Wegfall der emissionsrelevanten Nutzung erfolgen können.

### 3.2 Planung

#### Begründung

Die Gemeinde Castell möchte im Zuge der Ortsentwicklung zusätzliche Wohnbauflächen, Dorfgebietsflächen und gewerbliche Fläche ausweisen, die eine Anpassung und Änderung des FNP bedingen. Zusätzlich ist der bisherige Flächennutzungsplan aufgrund seiner Darstellungsgröße nicht handhabbar in den heutigen Zeiten des digitalisierten Datenaustausches. Daher ist die vorliegende Änderung auch eine Digitalisierung des FNP.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Castell vom 07.02.1985 mit der 1. Änderung vom Januar 1988, wirksam vom 20.04.1990 wurde mit dem vorliegenden Planungsstand digitalisiert. Damit wurde auch eine Aktualisierung des vorhandenen Bestandes/Nutzung sowie eine Einarbeitung der übergeordneten Vorgaben und der naturschutzfachlichen Belange wie Übernahme der Schutzgebietsgrenzen vorgenommen.

Es liegen zwei Arten von Änderungen in dem FNP vor. Zum einen Änderungen in den Entwicklungszielen der Gemeinde, die den eigentlichen Kern der 2. Änderung darstellen, zum anderen die „redaktionellen Änderungen“ die aus nachrichtlichen Übernahmen des aktuellen Bestandes resultieren (z.B. Schutzgebietsausweisungen o.ä.).

In der vertiefenden Bauleitplanung sollen die Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild und der Schutz sonstiger Natur- und Schutzgüter durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Ebenso ist empfohlen die Maßnahmen zur Kompensation für den Eingriff in die Natur und Landschaft im Rahmen der weiteren Bauleitplanung weitestgehend auf der Fläche durchzuführen bzw. auf externen Flächen mit weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen.

## **4. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **4.1 Fachgesetze**

Im Baugesetzbuch (BauGB) und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes Bayern sind für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert worden:

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielbeschreibung</b>
Mensch	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung; Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insb. Emissionsvermeidung
	§ 1 Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen diese
Tiere und Pflanzen	§ 1 BNatSchG	Natur + Landschaft sind im besiedelten + unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- die biologische Vielfalt,</li> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- Regenerationsfähigkeit + nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie Erholungswert v. Natur und Landschaft</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind.</p>
	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 (a) BauGB</p> <p>§ 1a Abs. 3 BauGB</p> <p>§ 14, §15 und §16 Bundesnaturschutzgesetz</p>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landes-pflege, insbes. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt</p> <p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 (a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind zu berücksichtigen.</p> <p>Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sowie Verursacherpflichten</p>
Boden	<p>§ 1 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz)</p>	<p>Wiederherstellung bzw. nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen insbes. als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen,</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes (insb. mit seinen Wasser-/Nährstoffkreisläufen),</li> <li>- Abbau-, Ausgleichs-, Aufbaumedium f. stoffl. Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standort für Rohstofflagerflächen, Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</li> </ul>
	<p>§ 1 a Abs. 2 BauGB</p>	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden / Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung, Begrenzung von Bodenversiegelung.</p>
Wasser	<p>§ 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)</p>	<p>Schutz der Gewässer als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes,</li> <li>- Lebensgrundlage des Menschen,</li> <li>- Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie</li> <li>- nutzbares Gut</li> </ul> <p>durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.</p>
Luft	<p>§ 1 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)</p>	<p>Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. Weiterhin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser, Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft,</li> <li>- Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile, Belästigungen etc.</li> </ul>
	<p>TA Luft</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen; Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zur Erreichung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.</p>
Klima	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 (a) BauGB</p>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landes-pflege, insbes. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt</p>

---

## 4.2 Fachplanungen

Informelle Planungen – folgende vertiefende Planungen im Gemeindegebiet sind z.Z. aktiv

1. Vorbereitende Untersuchung einer städtebaulichen Sanierung mit dem Rahmenplan vom 25.04.2002 „Städtebauliche Planung – Sanierung gem. § 140 BauGB, aufgestellt: Architekten für Stadtplanung Kronrad und Burger, Dettelbach
2. „Dorferneuerung Castell 4 sowie geplante einfache Dorferneuerung Greuth“, betreuendes Amt ist das „Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken“ mit Sitz in Würzburg
3. „Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept“ als interkommunales Projekt der „Arbeitsgemeinschaft Dorfschätze“, 2020. Aufgestellt: Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt
4. Konzept für die Sanierung der Kläranlage wird derzeit erstellt, mit ersten Ergebnissen wird im Laufe des Januar 2021 gerechnet. Welche der 3 untersuchten Varianten zur Ausführung gelangt, ist derzeit noch völlig offen. Die Untersuchungen vergleichen die Erneuerung der eigenen Kläranlage, den Anschluss an Kitzingen und den Anschluss an Wiesentheid
5. interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) „Arbeitsgemeinschaft Dorfschätze“

## 5. Bestandsbewertung und Prüfung der Umweltauswirkungen

### 5.1 Schutzgut Mensch

#### 5.1.1 Schutzgut Mensch – Bestand und Bewertung

Im Wesentlichen sollen bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch die momentanen Einflüsse auf die notwendigen menschlichen Bedürfnisse nach Erholung, gesundem Wohnen und Leben beschrieben und bewertet werden.

#### **Castell**

##### C1 - Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes

Der Regionalplan fordert im Wohnsiedlungsbereich die organische Entwicklung einer Gemeinde. Hierfür soll der Bedarf ihrer Bevölkerung gedeckt werden sowie der einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat dabei Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden. Überdies ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weit zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird.

Allerdings sind im Ortsteil Castell nur noch sehr wenige verfügbare Neubaugrundstücke vorhanden. Gleichzeitig haben allein **im Zeitraum Mai 2020 bis April 2021 die Gemeinde 13 schriftliche Anfragen von Bauwilligen** erreicht, die ausdrücklich in Castell nach einem freien Bauplatz suchen. Alle diese Anfragen mussten durch die Gemeinde **negativ beantwortet** werden, da die wenigen Baulücken nicht in Gemeindehand und somit nicht verfügbar sind. Die Anfragen, bleiben jedoch nach Aussagen der Bauwilligen aufrecht, da diese aus der Region sind und heimatnah bleiben möchten. Anfragen aus früheren Jahren sind leider nicht erfasst worden.

Neben der Neuausweisung ist es natürlich auch erklärtes Ziel der Gemeinde die Potentiale der Innenentwicklung auszuschöpfen, jedoch sind diese für den momentanen Bedarf nicht ausreichend verfügbar, zumal die Gemeinde nicht die Möglichkeit hat diese Potentiale zu nutzen, da sie i.d.R. in privater Hand sind. Der Altort selbst ist durch seine Steillage und historisch wertvollen Bestand kaum nachverdichtbar. Insgesamt ist die Gemeinde seit Jahren bemüht in enger Zusammenarbeit den Eigentümer und den Bauwilligen die Innenentwicklung zu fördern und den Leerstand so gering wie möglich zu halten. Hierbei unterstützt die Gemeinde bei der Vermittlung von Bauinteressenten und Privaten Besitzern. Wo es möglich ist, soll wertvoller Bausubstanz in den Altorten erhalten werden. Ihr Engagement zur Innenentwicklungen wird weiterhin hoch bleiben. Jedoch sind die Einflussmöglichkeiten begrenzt und gemeindeeigene Entwicklungsflächen liegen nicht bzw. nur im geringen Umfang vor. Die Gemeinde hat auch nicht die Finanzkraft, durch den Kauf von Liegenschaften hier selbst tätig zu werden.

Erschwerend für die Innenentwicklung sind auch die denkmalpflegerischen Anforderungen und die neuen Standards für nachhaltige und energetische Sanierungen, die gerade für junge Familien große



Planungs- und Kostenunsicherheiten bedeuten können und somit zusätzlich abschreckend gegenüber Interessenten wirken.

Um Castell als **attraktiven Lebens- und Arbeitsstandort zu stärken, wurde** daher bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine großflächige Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen, die mittlerweile nahezu vollständig bebaut ist.

Diese Fläche wird nun erweitert, nicht nur um den oben genannten Bedarf an Neubaufläche zu decken sondern da überdies durch die vorliegende Planung eines „Integralen Hochwasserschutz und Regenrückhaltekonzeptes“ im Rahmen der „Dorfschätze“ weitere geplante Bauflächen am nördlichen Ortsrand entfallen werden, da diese dort in einem Überschwemmungsbereich liegen (s.a. Änderung C4).

Die hier vorgeschlagenen Flächen sind weitestgehend ebenflächig und gut bebaubar. Die Erschließung erfolgt über das bereits erschlossene Wohnbaugebiet „Schupfäcker“ und erweitert dieses nach Westen und Süden. Bereits in der Vergangenheit wurde hier bei der Neuverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung auf diese Bauflächenausweisung reagiert und die Trasse außerhalb am westlichen Rand verlegt. Eine 10m breite Ortsrand-Eingrünung ist ebenfalls mit ausgewiesen, so dass das Baugebiet in die Landschaft besser eingebunden werden kann und auch die notwendige Kompensation teilweise abgedeckt wird. Dies verringert die Ausweisung von großflächigen externen Ausgleichsflächen.

Regionalplanerisch gibt es für das Gebiet allerdings auch Einschränkungen, die bei den weiteren Planungsschritten zu beachten sind:

- So wurde u.a. die Lage einer möglichen Ortsumgehung bei der Digitalisierung übernommen. Die übernommene Trasse einer Ortsumgehungsstraße für die B286 im Westen, verläuft parallel zur geplanten Wohngebietserweiterung. Ob und wann diese Ortsumgehung erstellt wird, ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststellbar. Die Trasse ist im derzeitigen Bundesverkehrswegeplan 2030, Entwurfsstand März 2016 nicht in der Anlage 1 gelistet. Somit liegt noch kein Planungsrecht vor. Auch der Gemeindeverwaltung ist diesbezüglich nichts bekannt. Eventuell auftretenden Nutzungskonflikte, hier v.a. Immissionsschutz werden ggf. in den vertiefenden Planungen berücksichtigt.

Ergänzungen im Entwurf:

Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um ca. 2,3 ha entlang der Westgrenze verringert. Durch diese Verringerung wird der Forderung eines immissionsrechtlich notwendigen Abstands gegenüber der geplante Umgehungsstraße der B286 hergestellt.

- Gemäß § 5, Abs. 3, Pkt. 2 BauGB sind aus dem Regionalplan (2) „Würzburg“ Vorrang- und Vorbehaltsflächen für den Abbau von Gips und Anhydrit in die Planzeichnung mit aufgenommen worden. Diese Flächen für den Bergbau wurden im Regionalplan in einer Tektur von 2008 angepasst. Demnach liegt ein größerer Teilbereich der neu ausgewiesenen Bauflächen in einer Vorbehaltsfläche. Dort ist Bergbau nicht vorrangig erklärt, doch können sich die dortigen Gipsvorkommen auf die Bebaubarkeit der Flächen auswirken, wie z.B. die

Entstehung unterirdischen Höhlungen durch Auswaschung von Gipslagerstätten. Daher ist in der weiteren tieferen Überplanung des Gebietes entsprechende Vorsicht geboten und Maßnahmen zur Gefahrenabwendung, z.B. über entsprechenden Untersuchungen und Hinweise / Festsetzungen zu Bauweise zu berücksichtigen.

- Hinweis der Bau- und Kunstdenkmalpflege:  
Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege ist anzumerken, dass das geplante Neubaugebiet C1 aufgrund der Sichtbeziehungen zu den herausragenden und landschaftsprägenden Einzeldenkmälern mit traditionellen Dachformen (steile Sattel- oder gebrochene Walmdächer), mit **naturroter** Ziegeleindeckung auszuführen ist.
- Hinweis Wasserwirtschaftsamt:  
Der Planbereich liegt in hängigen Geländebereichen mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung ohne größere Rückhaltewirkung für Niederschlagswasser. Im Rückblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) der Starkregenereignisse Ende Mai 2016 sollte geprüft werden, ob ein Schutz vor breitflächigem Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser, Sturzflutgefährdung) erforderlich ist (z.B. Objektschutzmaßnahmen, Umflutsystem).

### C4 - Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen wegen Hochwasserschutz:

Im Norden von Castell, waren bisher auf ca. 3,5 ha Wohnbauflächen mit Grünanlagen als Entwicklungsflächen vorgesehen. Diese werden jetzt vollständig zurückgenommen und die Flächen in ihrer aktuellen Nutzung beibehalten.

Grund hierfür ist zum einen das Ergebnis einer interkommunalen Gewässerentwicklungsplanung der „Arbeitsgemeinschaft Dorfschätze“. Nach dem Hochwasser 2013, bei denen die Bäche 3. Ordnung, wie Altbach, Castellbach, Gründleinsbach, Sambach und Schwarzach in vielen Orten große Überflutungsschäden anrichteten, hat sich diese Arbeitsgemeinschaft aus verschiedenen Mitgliedskommunen zur Aufgabe gemacht, hier grundlegende Untersuchungen vornehmen zu lassen und notwendige Handlungsmöglichkeiten zu entwickeln. Das Ergebnis liegt seit Juni 2020 nun als „Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept“ vor. Als Fachplaner unterstütze die Kommunen das Ingenieurbüro Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschafts GmbH aus Darmstadt. Dabei wurde auch der Überflutungsbereich des Gründleinsbach in Castell ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass dieses Gebiet von einem 100-jährigen Hochwasserereignis betroffen ist und sich somit nicht für eine weitere Bebauung eignet.

Zum anderen ist dort eine Streuobstwiese als kartiertes Biotop vorhanden, welches aus naturschutzfachlicher Sicht, aber auch als wertvolle Ortsrandeingrünung in seiner Ausprägung erhalten werden soll. In Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild entspricht es hier dem Willen der Gemeinde diese Ortsansicht mit großer Fernwirkung nicht durch vorgelagerte Bebauung zu beeinträchtigen.

### C9 - Neuausweisung einer innenörtlichen Grünfläche mit öffentlichen Stellplatzflächen für PKW:

Die Ausweisung einer innerörtlichen Grünfläche mit Herstellen von PKW-Stellflächen in fußläufiger Nähe zum historischen Altort mit seinen touristischen Angeboten und Sehenswürdigkeiten ist für die

Bewohner von Castell notwendig, da ein größeres öffentliches Parkplatzangebot nur unten im Tal von Castell vorhanden ist. Der am aufsteigenden Hang des „Steigerwaldes“ gebaute historische Altort mit seinen engen Gassen wird daher immer wieder auch von Besuchern des Ortes angefahren und sie belasten auf der Suche nach nahen Parkmöglichkeiten die engen Gassen und Plätze durch zusätzlichen Fahrverkehr. Daher sollen diese neuen und attraktiv an den Weinbergen gelegenen Parkflächen das Angebot verbessern und somit auch die heimische Weinwirtschaft im Altort in ihrer Attraktivität unterstützen und deren dauerhafte Existenz sichern.

Geplant ist hier die Rücknahme eines kleinen Weinbergstreifens. Der Topografie folgend, sollen landschaftlich eingepasste Parkflächen entlang der vorhandenen Ortstraße westlich der historischen Barock-Kirche „St. Johannes“ eingefügt werden. Die Lage der Stellplätze ist an einem wenig exponierten Bereich des Ortes und nur aus der Nähe einsehbar. Durch eine dem historischen Altort angepasste Bauweise, wie Übernahmen von Baumaterial, Pflanzung von Bäumen und Anlegen von naturnahe Pflanz- und Wiesenflächen, soll dieser Bereich ort- und landschaftsbildverträglich hergestellt werden.

### Greuth

#### G1 - Neuausweisung gewerbliche Flächen westlich von Greuth mit Grüngürtel zur Ortsrand-eingrünung

Es ist eine erklärte Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung, dass darauf hinzuwirken ist, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weit zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt wird und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird.

Die Gemeinde Castell verfügt im Gemeindegebiet allerdings bisher über keine nennenswerten Mengen an gewerblichen Bauflächen. Lediglich über den Bebauungsplan „Kämpfe“ in Greuth konnte bisher auf weniger als 1 ha ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Bisher war die Ansiedelung von Gewerbebetrieben aufgrund der sehr ländlichen Orts- und Bevölkerungsstruktur und der abseitigen Lage kaum attraktiv. Die Anbindung an die zwar nahen Bundesautobahn A3 Würzburg-Nürnberg war aufgrund der beengten Ortsdurchfahrt in Rüdenhausen ungeeignet.

Mit dem Bau der Ortsumgehung der B286 östlich von Rüdenhausen, der Nachbargemeinde mit direktem Anschluss an die A3, sind nun grundlegend neue Möglichkeiten geschaffen worden. Die geplante G-Gebietsausweisung westlich von Greuth ist ohne eine weitere Ortsdurchfahrt in 3 km Entfernung an die Autobahn-Anschlussstelle Nr. 75 – Wiesentheid angebunden. Somit besteht für Castell nun die Möglichkeit einen attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln. Dies hat mehrere positive Synergieeffekte: zum einen lassen sich zusätzliche Gewerbebeeinflüsse für die Gemeinde generieren, die wiederum dem Standort und ihrer Investitionskraft für den attraktiven Ausbau als Lebens- und Arbeitsstätte zugutekommen. Andererseits stehen Arbeiten und Wohnen immer in einer Wechselbeziehung und die Möglichkeit wohnortnah zu arbeiten wird sich sowohl positiv auf die bestehenden Wohnungsbaufflächen als auch die geplanten neu auszuweisenden Flächen niederschlagen. Überdies bieten sich durch die deutlich voranschreitende Digitalisierung auch den ländlichen Gemeinden immer bessere Möglichkeiten Wohnen und Arbeiten attraktiv für die jungen Generationen zu gestalten. Auch den Gewerbeinteressenten in Castell kann neben der nun verbesserten Verkehrsanbindung, eine attraktive digitale Anbindung geboten werden, so ist es

erklärtes Ziel des örtlichen Anbieters den Glasfaserausbau bei Baugebieterschließungen weiter voranzutreiben (vgl. Stellungnahme zur 1. TÖB vom 23.02.2021, ÜZ-Mainfranken).

Es ist geplant, das Gebiet auf einer Fläche von ca. 9,5 ha (Bruttofläche, einschl. von 1,5 ha für Ortrandeingrünung) entstehen zu lassen. Es liegt links und rechts an der Staatsstraße St 2421, zwischen dem Ortsteil Greuth und der Verwaltungsgrenze zur Gemeinde Rüdenhausen. Die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen der „Klingäcker“ befinden sich in einer leichten Senke mit einer mittleren Höhe von 278 m üNN. Von hier aus ist der freie Blick auf den Ort Castell in Richtung Süden und nördlich in die Landschaft durch vorhandene Geländerrücken abgeschirmt. Das Gelände steigt nach Süden auf eine mittlere Geländehöhe von ca. 295 m üNN an und im Norden bis auf 310 m üNN.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Staatsstraße St 2421, die nach ca. 900 m östlich von Rüdenhausen auf die B286 trifft.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen, wie die Streuobstwiese im Süden, bleiben erhalten.

In der vertiefenden Bauleitplanung sollen die Maßnahmen zur Einbindung ins Landschaftsbild, zum Immissionsschutz und Schutz sonstiger Natur- und Schutzgüter durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Ebenso sollten die Maßnahmen zur Kompensation für den Eingriff in die Natur und Landschaft im Rahmen der weiteren Bauleitplanung weitestgehend auf der Fläche durchgeführt werden, bzw. auf externen Flächen mit weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen.

Außerdem ist vorgesehen für das Gebiete die bauliche Erschließung nach Bedarf in Abschnitten herzustellen.

### G4 - Neuausweisung von Wohnbauflächen in den "Ellern"

In Greuth sind nur wenige Wohnbauflächen vorhanden. Für „Ortsansässige“ ist das i.d.R. nur auf eigenen privaten Flächen möglich. Verschärft ist die Situationen für den nicht im Ort ansässigen Bauwilligen. Für diese stehen laut der Kommune keine verfügbaren Flächen zur Verfügung. Diese schwierige Entwicklungssituation spiegelte sich bereits in der Vergangenheit wider. Es entstanden immer wieder einzelne Bebauungen außerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (s.a. G2).

Der Bedarf an Wohnbauflächen steigert sich nun durch die verbesserte Anbindung an die Bundesautobahn A3 Nürnberg-Würzburg durch die Ortsumgehung der B286 östlich Rüdenhausen. Ebenso wird durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen am westlichen Ortsrand (G1) ein wichtiger Standortfaktor sein, hier Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes zu ermöglichen. Das Wohnen in der Nähe der Arbeitsstätte trägt auch zur Verminderung der CO-2 Emissionen bei.

Daher ist es sinnvoll am nördlichen Ortsrand entlang der rückwärtigen Erschließungsstraße und beginnend rechts der Abzweigung der Kreisstraße KT 59 ein Gebiet für die Nutzung als Wohnbauflächen zu entwickeln. Auf einer Gesamtfläche von ca. 2,81 ha (Nettobaufläche ca. 1,1 ha) einschließlich einer von Bebauung freizuhaltenen Ortrandeingrünung können ca. 10 - 11 neue Wohnbaugrundstücke einschließlich der notwendigen Erschließungsstraßen und Grünflächen entstehen.

Das Gebiet „Ellern“ kann aufgrund seiner unmittelbaren Lage gut an die kommunalen Erschließungsleitungen, wie Strom, Trinkwasser, Abwasser u.a. angebunden werden. Die Ausweisung erfolgt auf landwirtschaftlichen Flächen. Das Gelände ist ein leicht geneigter Südhang. Er steigt mit

einem mittleren Gefälle von 4% bis 5% an und eignet sich daher noch zu einer wirtschaftlich durchführbaren Bebauung. Die mittlere Höhe des Baugebietes wird bei ca. 300 m üNN liegen. Das Areal liegt am Fuß eines nach Norden aufsteigenden Geländerückens mit einer Endhöhe von 310 m üNN bis 325 m üNN. Somit ist es möglich, dass die entstehende Bebauung durch entsprechende Festsetzungen im weiteren Bauleitplanverfahren gut in die Landschaft eingepasst werden kann. Die Bebauung kann unterhalb der Horizontlinie der Landschaft bleiben und wird somit nur im engeren Umfeld sichtbar sein.

In der vertiefenden Bauleitplanung sollen die Maßnahmen zur Einbindung ins Landschaftsbild und der Schutz sonstiger Natur- und Schutzgüter durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Ebenso ist empfohlen die Maßnahmen zur Kompensation für den Eingriff in die Natur und Landschaft im Rahmen der weiteren Bauleitplanung weitestgehend auf der Fläche durchzuführen bzw. auf externen Flächen mit weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen.

### G5 - Vorschlag für Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung lt. Maßnahmenplan Dorferneuerung

Durch den Strukturwandel wird die typische landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude zunehmend aufgegeben. Um ein vollständiges Brachfallen der Anwesen zu verhindern, können hier zusätzliche Wohnbauflächen generiert werden. Eine Umnutzung von Nebengebäuden, eine Modernisierung von Wohnhäusern und eine Nachverdichtung der Gärten sind hier die probaten Mittel. Um diesen Vorgang zu unterstützen ist es möglich hierfür auch die Bautätigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht zu erleichtern, indem hier gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden können.

Die Umsetzung der „Innenentwicklung“ ist jedoch i.d.R. nur begrenzt für die Gemeinde steuerbar, da sich die Flächen in Privatbesitz befinden. Zudem sind teilweise in den ausgewiesenen Bereichen Gebäude mit Denkmalschutz aufgeführt. Hier ist mit baulichen Zwangspunkten zu rechnen und damit nur für den entsprechend Interessierten geeignet.

Der Umbau vorhandener Bausubstanz ist auf jeden Fall wünschenswert.

Ob jedoch eine Überbauung der strukturreichen Gärten mit ihren Hecken und alten Obstbäumen zugunsten von Neubauten aufgegeben werden sollen, ist im Einzelfall zu prüfen.

### **Wüstenfelden**

#### W1 - Neuausweisung von gemischten Bauflächen als Erweiterung des Dorfgebietes am südöstlichen Ortrand von Wüstenfelden. Mittelfristige Entwicklung nach Aufgabe der emissionsrelevanten Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle

In Wüstenfelden, als kleinster Ort der Gemeinde ist die Bevölkerungsentwicklung seit Jahrzehnten stabil. Um das auch langfristig zu erhalten, möchte die Gemeinde das Dorfgebiet in Richtung Südosten erweitern. Direkt an der südlichen innerörtlichen Straße können aufgrund der vorhandenen Erschließung und verkehrlichen Anbindung kostengünstig Bauflächen erschlossen werden. Zurzeit ist dies aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich, da auf der anderen Straßenseite ein landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet wird. Daher ist diese Neuausweisung als mittel- bis längerfristige Maßnahme vorgesehen und kann erst stattfinden nach Aufgabe der emissionsrelevanten Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle.

Unabhängig von der immissionsrelevanten Betrachtung bietet sich hier eine Bebauung jedoch aus verschiedenen Gründen an. Hier ist einerseits die bereits erwähnte vorhandene Erschließung, die auch eine Bebauung nur durch einen Bauwilligen wirtschaftlich gestalten lässt. Des Weiteren sind die Flächen weitestgehend eben und somit kostengünstig bebaubar.

Die vollständige Bebauung der Fläche stellt eine „Ortsabrundung“ dar. Es wird erwartet, dass Bauen nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten möglich ist. Die Außenwirkung des Ortes auf der geschützten Hochfläche im Südosten des Gemeindegebietes bleibt als kompaktes Haufendorf erhalten. Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung wie bereits bei den vorhandenen Baukörpern sorgen für eine einheitliche Wirkung und beeinträchtigen so kaum das Landschaftsbild.

Das Abseits vom Ortsrand liegende Dorfgebiet im Westen ist bisher zwar noch nicht bebaut und somit könnte die Frage aufkommen, warum die Gemeinde hier eine weitere Dorfgebietsfläche ausweisen möchte. Jedoch ist diese Fläche aufgrund der fehlenden Erschließung noch unbebaut. Da sich für den Ort nur vereinzelt Bauwerber interessieren, wurde bisher die Erschließung der Grundstücke aus Kostengründen noch nicht durchgeführt. Die Dorfgebietsfläche bleibt aber weiterhin im Flächennutzungsplan erhalten, da nicht absehbar ist, ob nicht doch noch ein Bedarf entstehen wird.

### **5.1.2 Schutzgut Mensch – Auswirkungen der Neuausweisungen**

#### **C1 - Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes**

Während der **Bauphase** der Baugebiete ist zusätzlich mit erhöhtem Baustellenverkehr auch in Castell zu rechnen. Die genauen Belastungen, auch die Entstehung von Staub und Schmutz könne jedoch erst in der weiteren Bebauungsplanung behandelt werden, da dann die verkehrlichen Erschließungswege und die Bauabschnitte festgelegt werden. Je nach Ausgestaltung sind hier andere Ergebnisse der baubedingen Beeinträchtigungen zu erwarten. Während der Bauzeit werden natürlich Flächen stärker in Anspruch genommen. Allerdings kann nach Fertigstellung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan der Eingriff wieder minimiert werden. Die Auswirkungen sind auch nur in einem zeitlichen begrenzten Rahmen vorhanden.

Die Beeinträchtigung ist somit als gering ein zu stufen.

Das gleiche gilt auch für die **Anlagebedingte und „Wohn“-Betriebliche Nutzung der Wohnbauflächen**. Hier ist die Anzahl der Baugrundstücke, die Zuwege und die Lage der Erschließungsstraßen relevant. Viele Bauwillige möchten nachhaltig und energieschonend bauen. Hier sollte in der weiteren Bauleitplanung im Rahmen der Festsetzungen eine solche Bauweise (z.B. Null-Energiehaus, Passivhaus, Solarnutzung u.a.) gefördert werden. Bei der Erschließung ist auf nachhaltigen Umgang mit Boden und Wasser zu achten. Sei es bei der Regenwasserbehandlung oder den Grad der Versiegelung.

Somit leisten auch Neubaugebiete ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit durch Schonung der Ressourcen, zur Minderung des CO<sup>2</sup> Ausstoßes und der Verwendung von ökologischen Baustoffen.

Die Beeinträchtigung ist somit als gering ein zu stufen.

### **Ergänzungen im Entwurf:**

Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um ca. 2,3 ha entlang der Westgrenze verringert. Durch diese Verringerung wird der Forderung des Straßenbauamtes Würzburges im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eines immissionsrechtlich notwendigen Abstand gegenüber der geplante Umgehungsstraße der B286 hergestellt.

### **C4 - Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen wegen Hochwasserschutz:**

Mit dem **Verzicht der Ausweisung** des Wohngebietes aus Gründen des Hochwasserschutzes kann damit das Eigentum und das Leben von Menschen geschützt werden.

Diese Maßnahme hat **keine baubedingten Auswirkungen**.

### **C9 - Neuausweisung einer innenörtlichen Grünfläche mit öffentlichen Stellplatzflächen für PKW:**

Während der **Bauphase** ist mit zusätzlichen Behinderungen und erhöhten Baustellenverkehr mit Staub- und Lärmentwicklung zu rechnen. Da jedoch nur eine kurze Bauzeit von 3 bis 4 Monaten zu erwarten ist, kann die **Beeinträchtigung** als hinnehmbar eingestuft werden und somit **als gering**.

Im **weiteren Betrieb der Parkflächen** ist mit saisonalem erhöhtem Verkehr zu rechnen. Da die Verkehrsführung jedoch nun geordnet abläuft, wird sich vermutlich die Gesamtbelastung der Anwohner verbessern. Die **Beeinträchtigung** ist auch somit **als gering** zu beurteilen.

Über die genaue Menge der Parkflächen kann z.Z. noch keine verbindliche Angabe gemacht werden, da durch die Hanglage erst durch eine Detailplanung die Anordnung der Stellflächen ermittelt wird. Eine Stellplatzbedarfsplanung liegt hierfür nicht vor und ist auch nicht notwendig, da die Stellflächen im Jahresmittel unterschiedlich ausgelastet sein werden.

### **G1 - Neuausweisung gewerbliche Flächen westlich von Greuth mit Grüngürtel zur Ortsrand-eingrünung**

Während der **Bauphase** ist mit erhöhtem Baulärm zu rechnen. Da z.Z. noch keine Nutzer feststeht ist weder die Bebauung noch die Bauweise zu beurteilen. Wichtig ist hier festzustellen, dass die Anbindung des Gebietes im Wesentlichen nach Westen zur B286 und zur Autobahn A3 erfolgt und somit ohne eine einzige Ortsdurchfahrt, weder durch Greuth noch durch die Nachbargemeinde Rüdenhausen erfolgt.

Die entstehenden Beeinträchtigungen sind jedoch im Rahmen der gültigen Gesetze und Verordnungen von den Anwohnern in Greuth wegen der begrenzten Zeit zumutbar und somit die **Betroffenheit als gering** einzustufen.

Bei der **dauerhaften Nutzung** der Gewerblichen Flächen sind entsprechende Immissionswerte einzuhalten. Von Vorteil ist, dass die Verkehrsanbindung nicht durch Greuth oder einer anderen Ortsdurchfahrt führt. Somit ist die **Betroffenheit** ebenfalls als **gering** einzustufen.

Eine genauere Betrachtung von Lärm sollte zudem in der weiteren Bauleitplanung gezielt erfolgen

### G4 - Neuausweisung von Wohnbauflächen in den "Ellern"

Während der **Bauphase** der Baugebiete ist zusätzlich mit erhöhtem Baustellenverkehr auch in Greuth zu rechnen. Die genauen Belastungen, auch die Entstehung von Staub und Schmutz könne jedoch erst in der weiteren Bebauungsplanung behandelt werden, da dann die verkehrlichen Erschließungswege festgelegt werden. Während der Bauzeit werden natürlich Flächen stärker in Anspruch genommen. Allerdings kann nach Fertigstellung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan der Eingriff wieder minimiert werden. Die Auswirkungen sind auch nur in einem zeitlichen begrenzten Rahmen vorhanden.

Die Beeinträchtigung ist somit als gering ein zu stufen.

Das gleiche gilt auch für die **Anlage** und den „**Betrieb**“ der Wohnbauflächen. Hier ist die Anzahl der Baugrundstücke, die Zuwege und die Lage der Erschließungsstraßen relevant.

Viele Bauwillige möchten nachhaltig und energieschonend Bauen. Hier sollte in der weitem Bauleitplanung im Rahmen der Festsetzungen eine solche Bauweise (z.B. Null-Energiehaus, Passivhaus, Solarnutzung u.a.) gefördert werden. Bei der Erschließung ist auf nachhaltigen Umgang mit Boden und Wasser zu achten. Sei es bei der Regenwasserbehandlung oder den Grad der Versiegelung.

Somit leisten auch Neubaugebiete ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit durch Schonung der Ressourcen, zur Minderung des CO<sup>2</sup> Ausstoßes und der Verwendung von ökologischen Baustoffen.

Die Beeinträchtigung ist somit als gering ein zu stufen.

### G5 - Vorschlag für Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung lt. Maßnahmenplan Dorferneuerung

Währenden der **Bauphase** ist damit zu rechnen, dass Nachbarn unmittelbar von Baulärm durch Abbruch und Umbaumaßnahmen betroffen sein werden. Bei Abbrucharbeiten können auch erhöhte Staubbelastung entstehen. Die Bauzeiten können je nach Bauweise längere Zeit in Anspruch nehmen. Der Vorteil ist jedoch, dass je nach Maßnahme alte Bausubstanz wiederverwendet wird, was zu weniger Baulärm und Baustaub führt. In der Regel handelt es sich auch nur um kleinflächige Einzelmaßnahmen die nur im unmittelbaren Umfeld sich auswirken und auch nur zeitlich begrenzt sind. Die Beeinträchtigungen sind daher hinnehmbar und so als gering einzustufen.

In der **Nutzung** der Neu- und Umbauten ist keine Beeinträchtigung zu erwarten, da diese dem Bestand entspricht.

### W1 - Neuausweisung von gemischten Bauflächen als Erweiterung des Dorfgebietes am südöstlichen Ortrand von Wüstenfelden. Mittelfristige Entwicklung nach Aufgabe der emissionsrelevanten Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle

Währenden der **Bauphase** ist damit zu rechnen, dass Nachbarn unmittelbar von Baulärm betroffen sein werden. Da es sich um kleinflächige Einzelmaßnahmen handelt werden diese sich nur im unmittelbaren Umfeld auswirken und auch nur zeitlich begrenzt sind. Die Beeinträchtigungen sind daher hinnehmbar und so als gering einzustufen.



In der **Nutzung** der Neubauten ist keine Beeinträchtigung zu erwarten, da diese dem umgebenden Bestand entspricht. Ein weiterer Vorteil ist, dass nicht mehr direkt bis an das Dorf eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Staub- und Lärmentwicklung während der Bearbeitungszeiten stattfindet. Hier tritt eine Verbesserung ein.

### Resümee

Mit den geplanten Maßnahmen, der Ausweisung von neuen Bauflächen und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll der Arbeits- und Wohnstandort der Gemeinde Castell langfristig erhöht werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen (baubedingte Auswirkungen) sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen in geringem kurzfristigem Ausmaß zu erwarten, welche sich nur geringfügig temporär auf die umgebenden Flächen auswirken können. Es sind nur geringe bis keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldqualität zu erwarten.

Es ist also davon auszugehen, dass durch die Erstellung und Umsetzung der Maßnahmen keine langfristigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

### 5.1.3 Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind derzeit nicht erkennbar.

## **5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

### **5.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume – Bestand und Bewertung**

Das Gemeindegebiet liegt im Großraum des Steigerwaldes. Er unterteilt sich in zwei naturräumliche Untereinheiten die geologisch betrachtet zum „Mittleren Keuper“ zugeordnet sind.

Die Höhenlage von Castell und Greuth steigt von ca. 275 m üNN bis zu den Steigerwaldhängen auf 350m üNN an. Die Hochlagen des Steigerwaldes liegen dann im Mittel bei 400 m üNN mit der höchsten Erhebung des Berggipfels „Sandberg“ mit 481 m üNN. Geologisch herrscht Untere Gipskeuper vor.

Ein Großteil des Gemeindegebietes von Castell liegt im Naturpark sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) ehemals Schutzzone Steigerwald. Ebenso liegt es innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes des Regionalplans.

#### **Castell**

##### **C1 - Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes**

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keine gliedernden Gehölze oder artenschutzrelevanten Strukturen auf. Außerhalb des Geltungsbereiches im nordwestlichen Bereich schließt ein Flurweg mit Graben und Gehölzsaum an, die jedoch nicht von der Neuausweisung betroffen sind.

##### **Ergänzungen im Entwurf:**

Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um ca. 2,3 ha entlang der Westgrenze verringert.

##### **C4 - Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen wegen Hochwasserschutz**

Mit dem Verzicht der Ausweisung des Wohngebietes bleibt der wertvolle biotopkartierte Streuobstbestand erhalten.

##### **C9 - Neuausweisung einer innenörtlichen Grünfläche mit öffentlichen Stellplatzflächen für PKW**

Die vorgesehene Rücknahme des Weinbergstreifens, der an die Kirchbergstraße angrenzt, weist keine Weinbergsmauern oder artenschutzrelevanten Strukturen auf.

#### **Greuth**

##### **G1 - Neuausweisung gewerbliche Flächen westlich von Greuth mit Grüngürtel zur Ortsrand-eingrünung**

Die großflächige landwirtschaftliche Nutzung weist keine gliedernden Gehölze oder artenschutzrelevanten Strukturen auf.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen wie Einzelbäume oder Gebüsche entlang der südlich bzw. nordöstlich verlaufenden Grabenläufe sowie die vorhandene Streuobstwiese und der Gehölzstreifen im Süden, sind nicht von der Neuausweisung betroffen und bleiben erhalten.

##### **Ergänzungen im Entwurf:**

Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 4,5 ha verringert. Gleichzeitig werden ca. 1.5 ha Grünflächen vorgehalten. Hier sollen Hecken aus heimischen Gehölzen zur Ortrandeingrünung angepflanzt werden.

##### **G4 - Neuausweisung von Wohnbauflächen in den "Ellern"**

Die landwirtschaftliche Nutzfläche weist in den Randbereichen entlang des südlich verlaufenden Flurweges sowie der Böschungsbereich der Kreisstraße KT 59 Gehölzstrukturen (Hecken, Einzelbäume, Obstgehölze) auf, die weitestgehend erhalten werden können bzw. dessen Schutz in der vertiefenden Bauleitplanung festgesetzt werden sollte.

### **Ergänzungen im Entwurf:**

Die Gebietsausweisung wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 1,6 ha verringert. Hiervon sind ca. 5000 m<sup>2</sup> als Grünfläche vorgesehen, die auch der Kompensation für den Eingriff zur Verfügung stehen.

### **G5 - Vorschlag für Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung lt. Maßnahmenplan Dorferneuerung**

Mit der Nachverdichtung des Ortsbereiches können wertvolle innerörtliche Grünflächen verloren gehen. Eine Überbauung der rückwärtigen Grundstücksflächen bedingt den Verlust von strukturreichen Gärten mit Hecken und alten Obstbäumen zugunsten von Neubauten. Diese Abwägung ist im Einzelfall zu überprüfen.

In Castell und Greuth liegen die Flächenänderungen außerhalb der Naturparkgrenze bzw. des Landschaftsschutzgebietes.

### **Wüstenfelden**

#### **W1 - Neuausweisung von gemischten Bauflächen als Erweiterung des Dorfgebietes am südöstlichen Ortrand von Wüstenfelden. Mittelfristige Entwicklung nach Aufgabe der emissionsrelevanten Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle**

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keine gliedernden Gehölze oder artenschutzrelevanten Strukturen auf.

Die Flächenänderung in der Gemarkung Wüstenfelden liegen innerhalb des Naturparkes Steigerwald. Bei der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nur die Ortslage und die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen herausgenommen.

## **5.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume – Auswirkungen der Maßnahmen**

**Im Zuge Baumaßnahmen** sind durch Maschineneinsatz auf das Schutzgut *Arten und deren Lebensräume* Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen zu erwarten (**Baubedingte Auswirkungen**). Derartige Störungen sind jedoch nur temporär über einen gewissen Zeitraum zu erwarten, auf die die Tierwelt mit einer vorübergehenden Migration reagiert. Auch der Flächenbedarf ist durch die Schaffung von Baulagern, Baustraßen und Baufeldumgriff während des Baues intensiver und ev. sogar großflächiger. Aber da diese zusätzlichen Flächen nicht auf wertvolle Lebensräume (wie Hecken u.a.) zu erstellen sind und auch wieder nach Nutzung in den ursprünglichen Zustand zurück zu entwickeln werden, können diese kurzzeitigen Veränderungen als zumutbar dargestellt werden. Fazit ist somit, dass sich während der Bauzeit alle Maßnahmen nur geringfügig auf die Tiere und Pflanzenwelt auswirken.

**Anlagebedingte Auswirkungen** werden hier differenzierter betrachtet.

Im Rahmen der Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten und der damit verbundenen Überbauung und Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Ausweisung von Parkplatzflächen sind **Anlagenbedingte Auswirkungen** zu erwarten. Mit dem Verlust eines Teilbereiches der Ackerflächen entfallen kleinräumige Lebensbereiche der Tier- und Pflanzenwelt. Jedoch sind durch die intensive Bewirtschaftungsweise der Flächen sowie der Nähe zum Siedlungsbereich und zum Straßenraum keine für Fauna und Flora wertvollen Lebensräume betroffen.

Es ist vielmehr zu erwarten, dass durch die notwendigen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen (z.B. Hecken, Wiesen, Gräben zur dezentralen Versickerung u.a.) und den Eingrünungsmaßnahmen, wie die Pflanzung von Großbäumen oder Dachbegrünung, aber auch durch die Entstehung von Hausgärten vielfältige neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen. Diese können in der dort eher ausgeräumten Flur, je nach Standort und einer betont naturnahen Gestaltung und Pflege als „Biotoptrittsteine“ fungieren. Die genaue Betrachtung über die Wertigkeit für Natur und Landschaft, wird in der weiteren Bauleitplanung bei der Aufstellung der Bebauungspläne ermittelt.

Es ist daher nur von einer geringfügigen Einschränkung des Lebensraumes der Tier- und Pflanzengesellschaften auszugehen.

Dies trifft ebenso für den Verlust der Weinbergsflächen zu. Im Fall der Ausweisung von innerörtlichen Stellplätzen sind drei bis vier Rebzeilen betroffen, die im Umfeld des flächigen Weinanbaus in diesem Bereich so gering sind, dass sie nicht weiter ins Gewicht fallen werden. Schon im Bestand stellt die Weinnutzung eine intensive Bewirtschaftungsform dar, so dass auch hier wenig wertvolle Lebensräume vorliegen.

**Während des Betriebs**, d.h. während der Nutzung der Bau- und Gewerbegebiete sowie der Stellplatzflächen ist mit einer geringen Mehrbelastung zu rechnen, die direkten Einfluss auf die Qualität des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben könnte. Jedoch sind nur anthropogen beeinflusste Lebensräume für Flora und Fauna, die bis auf der Gemarkung Wüstenfelden keinem Schutzstatus unterliegen und keine wertvollen Vegetations- und Landschaftsbestandteile haben betroffen. Es ist daher von keiner erheblichen Verschlechterung der Lebensbedingungen für Tier und Pflanzen auszugehen, vor allem wenn berücksichtigt wird, dass mit der ausgewiesenen Ortsrandeingrünung der Bauflächen neue Lebensräume, insbesondere für Vögel, Kleinsäuger etc. geschaffen werden.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume ist bei den Neuausweisungen in geringem Maße zu erwarten.

In der vertiefenden Bauleitplanung ist die ökologische Beeinträchtigung durch die Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume durch Ermittlung eines Kompensationsbedarfes zu erfassen. Und wird entsprechend der Regelungen der Bayerischen Kompensationsverordnung ausgeglichen.

### 5.2.3 Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern

Wechselwirkungen sind geringfügig in Bezug auf das Schutzgut Boden vorhanden.

Durch die künftige Befestigung und Versiegelung der Baugebiete geht in diesem Bereich der Oberboden als belebter Bodenteil verloren und somit potenzieller Lebensraum für Kleintiere.

### **5.3 Schutzgut Wasser und Grundwasser**

#### **5.3.1 Schutzgut Wasser und Grundwasser – Bestand und Bewertung**

Die hydrogeologischen Bedingungen werden vom Unteren Keuper dominiert. Beim vorherrschenden Gipskeuper / Grundgips handelt es sich um einen Festgesteins-Grundwassergeringleiter mit schwacher Speicher- und Filterkapazität. Die Region selbst ist geprägt von geringen Niederschlägen im Jahr mit mittleren Werten von 650 bis 750 mm/Jahr in der Steigerwaldtrauf und >750 bis 850 mm/Jahr<sup>6</sup> Dies hat zur Folge, dass dort die Grundwasserneubildung schon von Natur aus gering ist.

Durch den relativ hohen Gipsgehalt des Grundwassers ist es als Trinkwasser nicht nutzbar.

Im Bestand werden die Neuausweisungsflächen ackerbaulich genutzt. Erfahrungsgemäß findet abhängig von der Exposition des Geländes eine weitgehende Versickerung anfallender Niederschlagswässer statt.

Durch die Lage am Steilhang des Steigerwaldes kommt es in Castell jedoch etwa alle zwei Jahre zu Überschwemmungen durch oberirdische Gewässer und durch Hochwasserabfluss, die die Bebauung im Unterdorf beeinträchtigen.

Im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft „Dorfschätze“ wurde ein Maßnahmenkonzept als integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept erarbeitet. Das Ziel ist es die Siedlungsbereiche vor einem 100-jährigen Hochwasserereignis der Bäche 3. Ordnung zu schützen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen umfassen innerörtliche Maßnahmen in Castell und Greuth sowie die Anlage von 4 Hochwasserrückhaltebecken mit Damm und Einstauflächen südlich von Castell.

Im Gemeindegebiet gibt es drei Bäche 3. Ordnung mit z.T. zahlreichen Gräben als Zulauf aus den Bereichen der „Steigerwaldtraufe“ und den Hochlagen des Steigerwaldes.

#### **Gründleinsbach**

Durch Castell fließt der „Gründleinsbach“ mit ausgedehnten „Wassersensiblen Bereichen“ (Angabe lt. Bayernatlas – Themenkarte Naturgefahren).

Der Gründleinsbach fließt in Richtung Norden in die „Mainau“ ab. An der nördlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Rüdtenhausen entstanden die „Geiersmühle“ in Trautberg und die „Gründleinsmühle“. Einige Fischteich werden ebenfalls über den Gründleinsbach gespeist. Am tiefsten Punkt der Gemeinde – im „Großer Grund“ entstand das sogenannte „Gründleinsloches“. Es liegt im Norden von Castell im Bereich des Sportplatzes und der kommunalen Kläranlage. Die Vorflut hierfür ist ebenfalls der Gründleinsbach.

Der Abfluss der zahlreichen Flurgräben südlich von Greuth laufen ebenfalls im „Gründleinsloch“ zusammen.

---

<sup>6</sup> Karte zur Wasserwirt des LfU, Aufzeichnung von 1981 bis 2010

Durch den direkten Wassereinzug des Gründleinsbaches aus den Hochlagen des Steigerwaldes kommt es in dem engen Tal- und Bachraum zu sturzbachartigen Hochwässern. Dieser Überschwemmungsbereich wurde nun vertieft ermittelt, als 100-jähriges Hochwasserereignis im Rahmen des „Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept“ von 15.06.2020 der „Arbeitsgemeinschaft Dorfschätze“ des Landkreises Kitzingen.

Zum Schutz des Ortsbereiches Castell sind hier vertragliche Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepte im Oberlauf des Gründleinsbach entwickelt worden und in der vorliegenden

2. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen worden.

### Schleimelsgraben und Buchbach

In Wüstenfeld fließt nördlich am Waldrand entlang der „Schleimelsgraben“ und am östlichen Ortsrand beginnt der „Buchbach“. An beide Bäche entstehen bei Hochwässern ebenfalls überschwemmbar Bereiche. Da diese jedoch die Ortschaft und ihre Bebauung nicht gefährden, wurden diese „Wassersensiblen Bereiche“ (Angabe lt. Bayernatlas – Themenkarte Naturgefahren) nicht weiter im „Integralen Hochwasser- und Rückhaltekonzept“ dargestellt.

Die Quellbereiche der Bäche befinden sich in Ortsnähe. Der Schleimelsgraben entsteht als Abfluss des „Tränksees“, der wiederum seine Quellbereich in den umliegenden Waldbereichen im Nordwesten hat. Im Osten fließt er nach gut 1.600 m Länge in den Buchbach.

Der Buchbach erhält sein Wasser aus den südlichen Bereichen von Wüstenfelden. Er fließt in Richtung Osten und später in Richtung Südosten nach Stierhöfstetten ab. Er ist auch die Vorflut für die Kläranlage.

### Teiche und Seen im Gemeindegebiet

Neben den Bächen gibt es zahlreiche kleine Fischteiche und Tümpel entlang der Bäche und Gräben. Einige davon sind als Teil kartierter Biotop wertvolle Feuchtstandorte und bereichern die Lebensräume für Flora und Fauna in der sonst niederschlagsarmen Weinbergregion mit ihren Trockenstandorten.

Das Gebiet ist dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu geteilt.

### Grundwasser

Über den Flurabstand des Grundwassers in der Gemeinde Castell kann keine kleinräumige Betrachtung erfolgen. Die nächste Pegelmessstelle des hier relevanten „Oberen Grundwasserstockwerkes“ des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ist in „Tiefenstockheim“ in ca. 14.5 km Entfernung in Richtung Südwest (bei Marktbreit).

Hier die aktuellen Daten der „Landesamtes für Umwelt, Fachbereich „Gewässerkundlicher Dienst Bayern – Thema „Grundwasser“ (Stand Dez. 2020):

- Stammdaten Tiefenstockheim MU 14
- Messstellen-Nr.: 27145
- Gemeinde: Seinsheim
- Landkreis: Kitzingen
- Betreiber: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Grundwasserleiter: Mittlerer Muschelkalk
- Ausbautiefe unter Gelände [m]: --

- Geländehöhe: 238,34 m ü. NN
- Beobachtet seit: 2010
- Ostwert: 586224 (ETRS89 / UTM Zone 32N)
- Nordwert: 5501843
- Höchster Wasserstand seit 2010: 187,22 m ü. NN
- Mittlerer Wasserstand seit 2010: 179,98 m ü. NN
- Niedrigster Wasserstand seit 2010: 178,76 m ü. NN

[https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/main\\_unten/tiefenstockheim-mu-14-271457](https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/main_unten/tiefenstockheim-mu-14-271457)

Demnach liegt der oberste Grundwasserleiter bei unter 200 m üNN und ist somit bei einer durchschnittlichen Höhenlage der neuen Gebietsausweisungen für Bauflächen von 275 m üNN bis 300 m üNN ausreichend überdeckt, u.a. mit tonig – lehmigen Boden, der eine zusätzliche Abschottung darstellt.

Ein weiterer Aspekt ist, dass die Grundwässer durch das Gipsvorkommen i.d.R. nicht als Trinkwasser verwendbar sind.

### **Ergänzung im Entwurf:**

#### **zu G1: Regenrückhaltung von Niederschlagswässern**

Die Gebietsausweisung wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 4,5 ha verringert. Durch diese Verringerung nördlich der ST 2421 wird auch dem Regenwasserabfluss aus den landwirtschaftlichen Flächen oberhalb Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wurden in der Gemeinde Rüdenhausen bereits wirksame Regenrückhaltebecken direkt im Anschluss an die Gemeindegrenze gebaut. Die Gemeinde Rüdenhausen möchte daher sichergestellt wissen, dass der Abfluss unterhalb nicht eingeschränkt wird.

**zu G4: Anordnung einer Grünfläche zur Pufferung von ankommendem Hangwasser aus den oberhalb liegenden Ackerflächen.**

### **5.3.2 Schutzgut Wasser und Grundwasser – Auswirkungen der Neuausweisungen**

Direkt betroffen sind die o.g. Bäche von den Maßnahmen nicht. Eine genaue Betrachtung mit ggf. herzustellenden Schutzmaßnahmen ist im Rahmen der jeweiligen weiteren Bauleitplanung durchzuführen.

Insgesamt gelten jedoch die nachfolgend aufgeführten Betrachtungen.

Besonders **während der Bauphase** sind bei der Umsetzung der Neuausweisungen Schadstoffeinträge und Schlämme aufgrund der hügeligen Landschaft in benachbarte Gräben möglich. Um dies zu vermeiden, ist ein fachgerechter und besonders sorgfältiger Umgang mit Baumaschinen und Baumaterialien von herausragender Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann aber aufgrund des großen räumlichen Abstandes der zu betrachtenden Maßnahmen zu den Bächen und des tiefliegenden Grundwassers keine direkte Betroffenheit festgestellt werden.

<sup>7</sup> Landesamtes für Umwelt, Fachbereich „Gewässerkundlicher Dienst Bayern – Thema „Grundwasser (Stand Dez.2020)

**Anlagenbedingte Auswirkungen** sind im Bereich aller neuen Versiegelungsflächen zu erwarten. Hier sorgen der höhere Versiegelungsgrad und der schnellere Abfluss des Niederschlags für eine Verschlechterung der Gesamtbilanz für das Schutzgut *Wasser*. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen aufzunehmen, die dem Wasserrückhalt dienen, wie z.B. dezentrale Versickerungseinrichtungen, Zisternen, Gründächer.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden über die Eingriffsregelung in der Verbindlichen Bauleitplanung erfasst und über Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Aber auch hier gilt, dass durch den räumlichen Abstand zu den Bächen und dem Grundwasser nur eine geringe Betroffenheit festgestellt werden kann.

**Während des laufenden Betriebs** ist insgesamt betrachtet mit nur geringen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Wasser* zu rechnen, wenn die o.g. entsprechenden Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Wasserbehandlung ergriffen werden. Diese Forderungen sind jedoch heute Standard und gesetzlich gefordert, so dass hier die Umsetzung sichergestellt werden kann.

Im Einzelnen ist festzustellen, dass der Eingriff in den Wasserhaushalt, auf die Abflussspitzen und die Abflussmengen vor allem in den neu auszuweisenden Baugebieten mit hohem Versiegelungsgrad als erheblich zu bezeichnen ist. In der verbindlichen Bauleitplanung sollten daher Maßnahmen umgesetzt werden, die dem Wasserrückhalt dienen.

Rücknahme der geplanten Wohnbebauung in Castell (Maßnahme C4) führt zu einer Verbesserung der Betroffenheit des Schutzgutes Wasser.

Aufgrund des Ergebnisses der Untersuchung des „integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes“ wird auf die vorgesehene Wohnbebauung nördlich des Ortsrandes von Castell verzichtet, da der Bereich im Überschwemmungsgebiet mit einer Gefährdung durch ein 100-jähriges Hochwasserereignis liegt.

### **5.3.3 Schutzgut Wasser und Grundwasser – Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern**

Wechselwirkungen sind im Besonderen zum Schutzgut *Boden* und *Lebensräume für Flora und Fauna* vorhanden.

## **5.4 Schutzgut Boden**

### **5.4.1 Schutzgut Boden – Bestand und Bewertung**

Das Gemeindegebiet liegt im Großraum des Steigerwaldes. Er unterteilt sich in zwei naturräumliche Untereinheiten die geologisch betrachtet zum „Mittleren Keuper“ zugeordnet sind.

In **Castell und Greuth** sind die anstehenden Böden für die Landwirtschaft gem. der Übersichtsbodenkarte Bayern fast ausschließlich lehmige bis tonige Böden (überwiegend Pararendzina) mit einer flachen Deckschicht aus kalkhaltigem Schluff bis Lehm.



Der Ortsteil **Wüstenfelden** liegt bereits in den Hochflächen des gestuften Mittelgebirges Steigerwald (Südwestliche Mittelgebirgslandschaft).

Die anstehenden Böden sind dort tonig-lehmige Regosol und Pelosolböden mit Deckschichten aus Schluff und Lehm, oft auf carbonathaltigen Böden. Im Nordosten sind auch Vorkommen von Braunerden und ein Großteil des Südens und Südostens sind Pararendzinen mit einer flachen Deckschicht aus kalkhaltigen Schluff bis Lehm.

Nach der Tekturkarte 1 zur Karte 2 Siedlung und Versorgung - Stand 15. April 2008 des Regionalplanes (2) Würzburg sind im nördlichen Gemeindegebiet Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Bodenschätze (Gips und Anhydrit) ausgewiesen. Die Vorbehaltsflächen erstrecken sich von der Gemarkung Rüdenhausen bis zum westlichen Siedlungsrand von Castell (GI 13 „Kleinlangheim/Castell“) und befinden sich auch östlich der Ortslage (GI 12 „Südlich Greuth“). Eine Vorrangfläche wurde südlich der Ortslage von Greuth (GI 12 „Südlich Greuth“) ausgewiesen.

### 5.4.2 Schutzgut Boden – Auswirkungen der Neuausweisungen

Mögliche künftige **Bauarbeiten** haben eine Veränderung der Bodenhorizonte sowie deren natürlicher Lagerungsdichte in den oberen Bereichen zur Folge. Eine sachgerechte Bearbeitung des vorhandenen Oberbodens wird dabei vorausgesetzt.

**Auf Grund der Überbauung** bei der Neuausweisung von Bau- und Gewerbegebieten, von Stellplatzflächen oder dem Neubau von Gebäuden wird die Bodengenese zum größten Teil irreversibel verändert. Die natürlichen Bodenfunktionen, wie z.B. Filter- und Pufferwirkung, Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion werden in hohem Maße beeinträchtigt.

Weiterhin wird die Veränderung des Bodens als Lebensraum durch die Versiegelung als verbleibender Eingriff vorhanden sein. Der unter künftigen Gebäuden, Erschließungsstraßen und Lager-, Wege- und Parkplatzflächen vorhandene Boden kann nur als bedingter Lebensraum bezeichnet werden und ist durch die weitgehende Veränderung des Bodenaufbaues als anthropogen zu bezeichnen.

Der Bodenhaushalt ist als solcher nicht wieder herstellbar. Dem Eingriff in den Bodenhaushalt durch die Versiegelung wird über die Eingriffsbilanzierung in der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen.

Der Eingriff in das Schutzgut *Boden* kann als mäßig erhebliche Auswirkung bezeichnet werden.

**Durch die Nutzung** ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Boden* zu rechnen.

Aufgrund der Mineralvorkommen in der Gemeinde Castell liegt ein größerer Teilbereich der geplanten Neuausweisung von Bauflächen westlich der Ortslage von Castell in einer Vorbehaltsfläche. Dort ist Bergbau nicht vorrangig erklärt, doch können die dortigen Gipsvorkommen sich auf die Bebaubarkeit der Flächen auswirken, wie z.B. die Entstehung unterirdischer Höhlungen durch Auswaschung von Gipslagerstätten. Daher ist in der weiteren tieferen Überplanung der Gebiete entsprechende Vorsicht geboten und Maßnahmen zur Gefahrenabwendung, z.B. über entsprechenden Untersuchungen und Hinweise / Festsetzungen zu Bauweise zu berücksichtigen.

### Ergänzungen im Entwurf:

C1: Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um ca. 2,3 ha entlang der Westgrenze verringert.

G1: Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 4,5 ha verringert.

G4: Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 1,6 ha verringert.

### 5.4.3 Schutzgut Boden – Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen hier insbesondere mit dem Schutzgut *Wasser* und *Lebensräume für Flora und Fauna*.

## 5.5 Schutzgut Luft und Klima

### 5.5.1 Schutzgut Luft und Klima – Bestand und Bewertung

Castell liegt am Rande des Mainfränkischen Trockenraumklimas, was die typische Vielfalt dieser Zone hier zum Ausdruck kommen lässt. Es kann als relativ kontinental bezeichnet werden. Dabei bilden die Hochlagen des östlichen Gemeindeteiles den Übergang zu rauerem, niederschlagsreicheren Bedingungen.

Mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 700 mm (lt. Karte zur Wasserwirtschaft des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) „Mittlerer jährlicher Niederschlag in Bayern von 1981 bis 2010 ist für die Bereiche „Steigerwaldtrauf“ > 650 – 750 mm/Jahr und für die Steigerwaldhöhe >750 - 850 mm/Jahr). Die mittlere Jahresniederschlagsmenge in den letzten 10 Jahren (2010 bis 2020) an der Messstelle „Iphofen“ ist lt. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Gewässerkundlicher Dienst Bayern auf ca. 630 mm gefallen (Hinweis: Ergebnis durch Interpolation der Jahresgrafik Iphofen Gesamtsumme von 2010 bis 2020). Hier erkennt man die zunehmende Wasserknappheit der letzten Jahre durch die Klimaveränderungen.

Als mittlere Jahrestemperatur kann 8° C angenommen werden.

### 5.5.2 Schutzgut Luft und Klima – Auswirkungen der Neuausweisungen

Es ist **während des Baus** neuer Gebäude und Versiegelungsflächen (z.B. durch den Betrieb der Baumaschinen, erhöhter Lieferverkehr, Erdarbeiten etc.) mit temporären Belastungen durch Luftschadstoffe und Staubemissionen zu rechnen.

Da diese jedoch zeitlich begrenzt während der Bauphase wirken und aufgrund der Lage an bestehende Straßen bzw. am Siedlungsrand werden nur geringe Auswirkungen erwartet.

**Anlagebedingte Auswirkungen** wird aufgrund der Versiegelungsflächen durch die Neuausweisung von Bau- und Gewerbegebieten ist kleinklimatisch eine Erhöhung der Temperatur in den betroffenen Bereichen zu erwarten. Dem kann mit der ausgewiesenen Ortsrandeingrünung der Baugebiete und der Anpflanzung von Gehölzstrukturen entgegengewirkt werden. Die Auswirkungen sind somit insgesamt als mäßig zu erwarten.

Die **betriebsbedingten Auswirkungen** sind hier differenzierter zu Betrachten.

Durch die Ausweisung von **gewerblichen Flächen** ist – abhängig von den sich ansiedelnden Firmen – eine Erhöhung der Luftschadstoffemissionen möglich. Hier wird insbesondere ein erhöhtes LKW-Aufkommen erwartet. Ob diese zu einer signifikanten Verschlechterung der Luftschadstoffe führt ist noch nicht abschließend zu benennen, da die Antriebstechnologie zurzeit auf einen bedeutenden Wendepunkt hinsteuert zu emissionsarmen Fahrzeugen mit Elektro- oder Wasserstoffantrieb.

Der ev. erhöhte Stickstoffausstoß von Fahrzeugen kann ebenfalls vernachlässigt werden, da kein relevanter Nährstoffarmer Magerstandort mit natur- und artenschutzrelevanten Pflanzen und Tieren in der Nähe ist. Somit führt der erhöhte Stickstoffanteil in der Luft, der über Niederschläge wieder in den Boden gelangen kann, nicht zu einer Nährstoffanreicherung im Boden. Dies sei als eine Gefährdung von wertvollen Magerstandorte zu betrachten.

Über die Auswirkungen von Heizungsanlagen kann bisher nur wenig Aussage getroffen werden, da die Art der Betriebe und deren Heizbedarf und -technik nicht bekannt ist. Es sind aber auf jeden Fall zusätzliche Abwärme und Abgase zu erwarten. Diese sind jedoch aufgrund der isolierten Lage des Gebietes als wenig beeinträchtigend anzunehmen, da sie den aktuellen Gesetzen und Verordnungen zur Energieeinsparung und Luftreinhaltung der Bundesregierung entsprechend müssen. Die genaue Betrachtung ist in der Bauleitplanung und in den Genehmigungsverfahren der jeweiligen Betriebe durchzuführen.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die Auswirkungen nur mäßig bis gering sein werden. Begünstigt auch dadurch, dass die Anfahrt nicht durch Wohnstätten/Ortschaften oder anderen empfindlichen Naturräumen verläuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen der **Wohnbauflächen** sind hier nur geringfügig relevant bis vollkommen vernachlässigbar einzustufen, da die Heiz- und Energietechnik heutigen Gesetzen und Verordnungen einhalten muss und somit hier wenig Emissionen oder Luftschadstoffe erwartet werden. Auch der zusätzliche Verkehr wird sich aufgrund der Wohndichte und der Anzahl der Haushalte nur geringfügig erhöhen. Auch hier wird durch die zurzeit vollzogene „Energiewende“ die Elektromobilität zu insgesamt weniger Luftschadstoffen führen. Die Auswirkungen sind somit gering. Durch die neugebauten Anlagen, Stellflächen und Gebäude wird der **Kaltluftabfluss** insgesamt nicht beeinflusst, aufgrund der doch insgesamt geringen Baumasse in der Gemeinde Castell.

Vor allem die Baudichte und Bauhöhe in einem Wohngebiet ist hier ohne Einfluss. Die Bauhöhe und Baudichte der gewerblichen Bauflächen bei Greuth ist jedoch relevanter zu betrachten, da dort größere Baukörper entstehen können. Doch aufgrund der isolierten Lage des Gebietes wird erwartet, dass dies nur als mäßige Beeinträchtigung auswirkt.

Wesentlich ist zu betrachten, dass bei der Gebietsausweisung keine Hochflächen als Bereiche der Kaltluftentstehung überbaut werden.

Über grünordnerische Maßnahmen wie z.B. das Anpflanzen von Baum- und Strauchhecken, können in der verbindlichen Bauleitplanung sinnvolle Maßnahmen festgesetzt werden, die in den Baugebieten temperaturregulierend wirken, dabei den Kältehaushalt positiv beeinflussen und eine gewisse Filterwirkung gegen Luftverschmutzung besitzen. Damit kann einer Erhöhung der kleinklimatischen Lufttemperatur durch die Wärmespeicherung der Gebäude entgegengewirkt werden.

### Ergänzungen im Entwurf:

C1: Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um ca. 2,3 ha entlang der Westgrenze verringert.

G1: Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 4,5 ha verringert.

G4: Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 1,6 ha verringert.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen des Eingriffes auf das Schutzgut Klima + Luft als gering bewerten.

### 5.5.3 Schutzgut Luft und Klima – Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern

Wechselwirkungen sind mit dem Schutzgut *Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume* sowie dem Schutzgut *Mensch* erkennbar.

## 5.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes werden die o.g. Änderungspunkte der 2. Flächennutzungsplanänderung einzeln betrachtet, da der Wirkraum in die Umgebung und von außen auf die Entwicklungsflächen stark variieren und somit auch unterschiedlich zu analysieren und zu bewerten sind.

### 5.6.1 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild – Bestand und Bewertung

Die unterfränkische Gemeinde Castell im Landkreis Kitzingen beginnt ca. 2 km südlich der Bundesautobahn A3 Würzburg-Nürnberg und ist angebunden an der Anschlussstelle „Wiesentheid“. Es gehört zum Naturraum „Vordere Steigerwald“. Die Hauptverkehrsachsen sind die Bundesstraße B286 durch Castell, die Staatsstraße St 2421 über Greuth nach Stierhöfsetten und innergemeindlich die Kreisstraßen KT 6 – Castell-Wüstenfelden - an die St 2124, die KT 11 Castell-Greuth und KT 56 Greuth-Abtswind. Von diesen Verkehrsachsen aus gesehen wird die Mittelgebirgslandschaft am wesentlichsten zu betrachten sein.

**Castell und Greuth** gehören zum tief liegenden Bereich, der weich-hügeligen „Steigerwaldtrauf“.

Das Landschaftsbild ist geprägt von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen und einer Kulisse aus aufsteigenden Weinbauflächen mit den dahinterliegenden Waldbeständen des Steigerwalds (vgl. folgende Abb.)



### Ortsteil Castell

C1: Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes

C4: Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen wegen Hochwasserschutz

C9: Neuausweisung einer innenörtlichen Grünfläche mit öffentlichen Stellplatzflächen für PKW

### Ortsteil Greuth

G1: Neuausweisung gewerblicher Flächen westlich von Greuth mit Grüngürtel zur Ortsrandeingrünung

G4: Neuausweisung von Wohnbauflächen in den "Ellern"

G5: Vorschlag für Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung lt. Maßnahmenplan Dorferneuerung

### **Ergänzungen im Entwurf:**

**G1:** Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 4,5 ha verringert. Diese Verringerung erfolgt nördlich der ST 2421 mit gleichzeitige Ausweisung eines 10m breiten Grüngürtel zur Ortsrandeingrünung. Von Rüdenhausen kommend bleibt somit der Blick auf Greuth und den dahinterliegenden Weinberge der Steigerwald-Trauf erhalten. Der Teilbereich der Flächenausweisung im unmittelbaren Anschluss von Greuth wird im Rahmen der abgestuften Bauflächenausweisung nur als GE-Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier ist somit eine geringere Bauhöhe zu erwarten. Diese Fläche wurde im Rahmen des „Anschlussgebotes“ an vorhandene Bebauung noch nördlich der Staatstraße belassen.

Insgesamt gilt für das ganze G-Gebiet eine Bauhöhenbegrenzung von 30 m über Grund lt. Stellungnahme vom 28.01.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der „Bundeswehr“ (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistung der Bundeswehr). Das Gemeindegebiet liegt noch im Interessengebiet des militärischen Flugplatzes Niederstellen.

**G4:** Die Gebietsausweisung wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um 1,6 ha verringert. Hiervon sind ca. 5000 m<sup>2</sup> als Grünfläche vorgesehen, die auch der Kompensation für den Eingriff zur Verfügung stehen und dem Landschaftsbild zugutekommen.

Der Ortsteil **Wüstenfelden** liegt bereits in den Hochflächen des „Steigerwalds“.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Lage in einer flachen Hochebene in einer vollständig von Wald umgebenen „Rodungsinsel“ mit wenig Fernwirkung und Sichtbeziehungen zu den benachbarten Orten oder Umgebung. Die Waldflächen beginnen in ca. 500 m bis 900 m Entfernung zu der Bebauung. Die mittlere Höhenlage beträgt 390 m üNN.

In dieser Landschaft werden folgende Änderungspunkte betrachtet:

### Ortsteil Wüstenfelden

W1: Neuausweisung von gemischten Bauflächen als Erweiterung des Dorfgebietes am südöstlichen Ortrand von Wüstenfelden. Mittelfristige Entwicklung nach Aufgabe der emissionsrelevanten Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle

### 5.6.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild – Auswirkungen der Neuausweisungen

Eine Betrachtung der Anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft und Landschaftsbild“ wird an dieser Stelle als nicht zielführend erachtet, da es sich um ein eher „statisches“ Schutzgut handelt, das als etwas dauerhaftes zu betrachten ist. Stattdessen wird hier eine Beschreibung und Bewertung der einzelnen Maßnahmen als Ganzes durchgeführt und mögliche Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung aufgezeigt.

#### Ortsteil Castell

##### **C1: Erweiterung der geplanten Wohnbauflächen mit Neuausweisung eines Misch-Dorfgebietes für landwirtschaftliche Nebengebäude**

###### *Beschreibung und Bewertung:*

Hier wird auf einer Fläche von ca. 6,8 ha eine Entwicklungsfläche für Wohnbebauung (§ 1 BauNVO) ausgewiesen. Sie schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung an und erweitert den Ort in Richtung Westen um ca. 50 m und in Richtung Süden um ca. 140 m, einschließlich eines 10 m breiten Grünstreifens am Außenrand.

Die Baufläche steigt leicht in Richtung Westen bis auf ca. 300 m üNN an. Dadurch wird sich aufgrund der topografischen Gegebenheit die Gebäudeausrichtung in Richtung Castell orientieren und die Neubauten in der Höhenlage dem unten liegendem Ortsbereich visuell zuortbar sein. Somit bleibt der Altort von Castell in seiner Fernwirkung im Wesentlichen unbeeinträchtigt.

###### **Ergänzungen im Entwurf:**

**C1:** Die Fläche wurde gegenüber dem „Vorentwurf“ um ca. 2,3 ha entlang der Westgrenze verringert und bleibt näher an der jetzigen Ortsgrenze, was dem Landschaftsbild zugutekommt.

Des Weiteren werden ca. 2600 m<sup>2</sup> eines bereits bebauten Grundstückes am westlichen Ortsrand in die Baugebietsfläche mit eingebunden.

###### *Folgende Faktoren der Planung minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild:*

Planung eines Grünstreifens zu Ortrandeingrünung mit ca. 10 m Breite, um das Gebiet nach außen hin mit geeigneten Maßnahmen in die Landschaft einzubinden.

Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen /Kleingärten direkt Anschluss nach Süden, die der Ortsrandeingrünung dienen.

##### **C4: Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen wegen Hochwasserschutz**

###### *Beschreibung und Bewertung:*

In diesem Umgriff ist bisher eine Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Durch die nun bekannte prekäre Überflutungsgefahr eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (Ergebnis des „Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept“) will die Gemeinde nun handeln und die Flächen nicht weiter als solche nutzen.

Das kommt auch dem Landschaftsbild und der Ortsansicht zugute. Der vorhandene Ortsrand mit der als Biotop kartierte Streuobstwiese und der Feuerwehrstandorts mit viel Grünflächen bleibt somit dauerhaft erhalten und lässt Castell in seiner Fernwirkung auf der B 286 kommend unbeeinträchtigt.

###### *Folgende Faktoren der Planung minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild:*

Keine Betrachtung notwendig, da Rücknahme eines geplanten Eingriffs.

### **C9: Neuausweisung einer innenörtlichen Grünfläche mit öffentlichen Stellplatzflächen für PKW**

#### *Beschreibung und Bewertung:*

Im Übergang des westlichen Altortes zur unten liegenden neuen Bebauung führt eine schmale und steil abfallende Erschließungsstraße. Links und rechts schließen sich Weinbauflächen an, die hier bis in den Ort gehen. An dieser Straße wird durch die Nähe zum historischen Zentrum und der örtlichen Gastronomie „Weingarten“ oft unkontrolliert geparkt. Daher möchte die Gemeinde diesen Bereich neu ordnen und als zentrumsnahe Grünanlage mit Parkflächen erschließen. Geplant ist eine naturnahe und der Topografie angepasste Parkfläche entlang der Fahrbahn. Bauweise und Baumaterial soll passend zur Weinwirtschaft und dem Erscheinungsbild des historischen Ortes gewählt werden (z.B. Baustoffe aus Muschelkalk).

Durch die Nähe zur bestehenden Bebauung und der geringen Flächengröße von nur ca. 2000 m<sup>2</sup> hat diese Maßnahme nur wenig Fernwirkung und wird visuell dem Ort zugeordnet werden können.

#### *Folgende Faktoren der Planung minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild:*

Geplant ist eine naturnahe und der Topografie angepasste Parkfläche entlang der Fahrbahn. Bauweise und Baumaterial soll passend zur Weinwirtschaft und dem Erscheinungsbild des historischen Ortes gewählt werden (z.B. Baustoffe aus Muschelkalk).

### **Ortsteil Greuth**

#### **G1: Neuausweisung gewerblicher Flächen westlich von Greuth mit Grüngürtel zur Ortsrandeingrünung**

##### *Beschreibung und Bewertung:*

Westlich von Greuth möchte die Gemeinde ihre ersten großflächigen gewerblichen Bauflächen auf ca. 9,5 ha entwickeln. Durch die Fertigstellung der Ostumfahrung der B286 von Rüdenshausen ist hier eine Entwicklungsmöglichkeit in Richtung Gewerbeansiedlung für die Gemeinde entstanden. Die Flächen ordnen sich größtenteils links und am Ortsrand von Greuth rechts der Staatstraße St 2421 an. Vorteil dieser Fläche ist, dass der größte Anteil des Fahrverkehrs ohne Belastung für Ortsbewohner stattfindet, da keine Ortschaften durchfahren werden.

Die Fläche liegt mit einer mittleren Höhe von 280 m üNN in einer leichten Senke zwischen dem Höhenrücken „Kleine Läng“ im Norden und der südlichen Erhebung „Lerchenberg“ mit 293 m üNN und „Hahnhart“ mit 319 m üNN. Sie ist daher aufgrund der Topografie optisch abgeschirmt gegenüber den Blickbeziehungen zur B 286 von und zu Castell und der KT 56 nach Abtswind. Lediglich im näheren Wirkkreis kann die ganze Fläche ausgemacht werden. Bereits in der Flächennutzungsplanung ist ein mind. 10 m breiter zu begrünender Außenrand festgelegt.

Der Teil der Fläche nördlich der St 2124 ist zudem durch ein vorhandenes Feldgehölz im Gemeindegebiet Rüdenshausen (Flur-Nr. 669) visuell abgeschirmt wird.

Von den Wandwegen aus den umliegenden Weinbergen im Osten aus betrachtet wird das Gebiet schon sichtbar sein. Doch durch die Hochspannungsleitungen und den weiteren sichtbaren Gewerbegebieten in Abtswind und Rüdenshausen ist der Wirkraum vorbelastet und somit weniger empfindlich.



*Folgende Faktoren der Planung minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild:*

Entwicklung eines Grünstreifens am Ortsrand.

Aufforderung im Flächennutzungsplan zu entwickelnde Ausgleichsflächen teilweise im Gebiet selbst herzustellen und somit auch zu einer höheren Eingrünung der Flächen einen Beitrag zu leisten.

Erschließung der Fläche nach Bedarf in ggf. mehreren Abschnitten.

#### **G4: Neuausweisung von Wohnbauflächen in den "Ellern"**

*Beschreibung und Bewertung:*

Nördlich von Greuth will die Gemeinde eine kleine Wohnbaufläche entwickeln, auch für die Versorgung von Bauinteressierten die nicht „Einheimisch“ sind und den Bevölkerungswandel entgegenzuwirken. Die Gesamtfläche umfasst, einschließlich einer von Bebauung freizuhaltender Ortsrandeingrünung ca. 2,81 ha (Nettobaufläche 1,1 ha).

Das Gelände ist ein leicht geneigter Südhang. Er steigt mit einem mittleren Gefälle von 4% bis 5% an und eignet sich daher noch zu einer wirtschaftlich durchführbaren Bebauung. Die mittlere Höhe des Baugebietes wird bei ca. 300 m üNN liegen. Das Areal liegt am Fuß des nach Norden aufsteigenden Geländerrückens „Kleine Läng“ mit einer Endhöhe von 310 m üNN bis 325 m üNN. Somit ist es möglich, dass die entstehende Bebauung durch entsprechende Festsetzungen im weiteren Bauleitplanverfahren gut in die Landschaft eingepasst werden kann. Die Bebauung kann unterhalb der Horizontlinie der Landschaft bleiben und ist somit in seinem Wirkraum nur im engeren Umfeld sichtbar. Von den überörtlichen Verkehrswegen und den Nachbarortschaften wird die Erweiterung aufgrund der vorhandenen Bebauung und raumwirksamen Grünelementen in der Landschaft kaum zu sehen sein.

Von den touristisch relevanten höherliegenden Wanderwegen und Aussichtspunkten in den Weinbergen ist dieses nur in einem Sichtfeld von ca. 1500 m (Aussichtspunkt am „Frankenblick“) sichtbar. Da die Bebauung sich jedoch kompakt an den vorhandenen Ortsrand anschließt, wird hier das Neubaugebiet mit seiner großzügigen Ortsrandeingrünung nur wenig die Außenwirkung von Greuth stören.

*Folgende Faktoren der Planung minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild:*

Entwicklung eines Grünstreifens sowie einer größeren Ausgleichsfläche am Ortsrand.

Aufforderung im Flächennutzungsplan zu entwickelnde Ausgleichsflächen teilweise im Gebiet selbst herzustellen und somit auch zu einer höheren Eingrünung der Flächen einen Beitrag zu leisten.

#### **G5: Vorschlag für Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung lt. Maßnahmenplan Dorferneuerung**

*Beschreibung und Bewertung:*

Hier gilt der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Die Umsetzung der Innenentwicklung umfasst die Umnutzung von Nebengebäuden und eine Modernisierung der Wohngebäude aber auch eine Nachverdichtung der vorhandenen Gärten.

Ob jedoch eine Überbauung der strukturreichen Gärten mit ihren Hecken und alten Obstbäumen zugunsten von Neubauten aufgegeben werden sollen, ist im Einzelfall zu prüfen. Es können durch solche „Nachverdichtungen“ wertvolle innerörtliche Grünflächen verloren gehen. Auch die typische Einbindung des Straßendorfes in das Landschaftsbild über die nach außen wirkenden Gärten würde sich dadurch verschlechtern, bedingt durch eine notwendige rückwärtige Erschließung entlang des

Flurweges am südlichen Ortsrand. Die hierbei entstehenden neuen Hofzufahrten mit Stellplätzen entlang der Gartenseite führen zu einer verstärkten Versiegelung.

Dies hätte zur Folge, dass der „grüne“ Ortsrand mit seiner großen Fernwirkung beeinträchtigt würde. Im Rahmen der Innenentwicklung sollte daher auf die Vermeidung solcher Effekte durch entsprechende Vorgaben bzw. Festsetzung geachtet werden.

*Folgende Faktoren der Planung minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild:*

Fokussierung der Innenentwicklung auf leerstehende Bausubstanz und Nutzung von bereits versiegelten Flächen für Um- und Neubauten unter Schonung der wertvollen Gärten.

Nutzen vorhandener Ortsbildkulisse für Neubauten, wodurch die Dorfstruktur im Landschaftsbild kaum verändert wird.

### **Resümee für Castell und Greuth:**

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Ausweisung der zu entwickelnden Bauflächen für Wohnen und Gewerbe immer in landschaftlich eher unempfindlichen Gebieten stattfindet. Maßnahmen zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft werden immer mit aufgenommen. Auf eine Ausweisung auf dominante Höhenlagen wurde bewusst wegen der Fernwirkung verzichtet.

Die Flächengrößen wurden als langfristige Vorausschau gewählt, wobei die Erschließung je nach Nachfrage und Bedarf erfolgen sollte. Somit ist es möglich, dass die naturschutzrelevanten Maßnahmen zur Einbindung des Landschaftsbildes sich zeitnah zum Eingriff entwickeln können.

**Die Maßnahmen in Castell und Greuth werden insgesamt mit einer mäßigen Erheblichkeit auf das Schutzgut *Landschaft und Landschaftsbild* prognostiziert.**

### **Ortsteil Wüstenfelden**

#### **W1: Neuausweisung von gemischten Bauflächen als Erweiterung des Dorfgebietes am südöstlichen Ortrand von Wüstenfelden. Mittelfristige Entwicklung nach Aufgabe der emissionsrelevanten Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle**

*Beschreibung und Bewertung:*

Die geplanten Bauflächen mit ca. 6500 m<sup>2</sup> sind geplant auf einer Teilfläche einer fast ebenen landwirtschaftlichen Ackerfläche direkt im Anschluss der vorhandenen Bebauung.

Die hier zu entwickelnden gemischte Baufläche gem. § 5 BauNVO – Dorfgebiet, liegt eingebettet zwischen dem Siedlungsrand, der Dorfstraße und einem Flurweg.

Eine Bebauung der Fläche würde eine „Ortsabrundung“ darstellen. Die Außenwirkung des Ortes als kompaktes Haufendorf erhalten bleiben. Ein 10 m breiter Grünstreifen als Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung werden festgesetzt und sorgen wie bereits bei den vorhandenen Baukörpern für eine einheitliche Wirkung und beeinträchtigen so kaum das Landschaftsbild.

*Folgende Faktoren der Planung minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild:*

Entwicklung eines Grünstreifens am Ortsrand.

Flächenauswahl innerhalb des vorhandenen Bauegefüge auf weitestgehend ebenen Flächen mit nur geringen Eingriffen in die Topografie des gewachsenen natürlichen Geländes.

### Resümee für Wüstenfelden:

Die geplante Weiterentwicklung der Dorfbebauung ist in ihrer unmittelbaren Fortführung verträglich ausgewählt und führt zu keiner Zersiedelung der Landschaft. Zusätzliche Maßnahmen zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft verbinden die Neubauten mit der Umgebung.

**Die Baugebietsausweisung wird mit einer geringen Erheblichkeit prognostiziert.**

### **5.6.3 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild – Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

### **5.7 Sachgüter und kulturelles Erbe**

In der Gemeinde Castell sind zahlreiche Boden- und Baudenkmäler vorhanden, die im Anhang zur Begründung angefügt sind.

Durch die geplante 2.Änderung des FNP ist lediglich beim Vorschlag für Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung (Maßnahme G5) lt. „Maßnahmenplan Dorferneuerung“ in den ausgewiesenen Bereichen Gebäude mit Denkmalschutz aufgeführt sowie eine Teil-Fläche mit einem Bodendenkmal (Nr. B6). Hier sind bei Maßnahmen die entsprechenden Behörden frühzeitig mit einzubeziehen.

**Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.**

### 5.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Mensch</b>	Geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
<b>Tiere, Pflanzen + Lebensräume</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
<b>Wasser</b>	keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
<b>Boden</b>	Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittel
<b>Luft + Klima</b>	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
<b>Landschaftsbild</b>	---	---	---	Mittel
<b>Kultur-, Sachgüter</b>	---	---	---	Mittel

### 6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Gemeinde Castell ist an ihrer Grenze sich wirtschaftlich weiter zu entwickeln. Die hier ausgewiesenen Bauflächen für Wohnen und Gewerbe sollen die Basis schaffen den prognostizierten Strukturwandel in der Region und Verlust von Arbeitsplätzen und der Abwanderung der Bevölkerung entgegen zu wirken. Der Strukturwandel in den ländlich geprägten Gebieten vollzieht sich in der heutigen globalisierten Wirtschaftswelt zunehmend von der Landwirtschaft und dem dichten Netz an Handwerksbetrieben hin zu kleinen Dienstleistungsbetrieben mit nur wenig Wirtschaftskraft und Pendeln zu den wirtschaftlichen Ballungsräumen mit ihren Arbeitsplätzen. Diese Entwicklung gilt auch für Castell. Hier sind die Zentren um Würzburg, Bamberg und Nürnberg zu nennen. Auch Schweinfurt mit seiner Großindustrie ist gut an Castell angebunden. Doch in Zeiten des zunehmenden Klimawandels und dem dringenden Gebot der Minderung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes wird es notwendig wieder zukunftsfähige Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Dazu trägt die Bereitstellung von großen Gewerbeflächen bei.

Der Weinbau in der Gemeinde ist ein wichtiger Faktor. Die Weinproduktion und die Vermarktung ist eine wichtige touristischen Nutzung, die ergänzt wird durch das Angebot des Naturparkes Steigerwald mit seinen ausgedehnte Waldflächen. Zusammen im Verbund des „Kitzinger Land“ ist Castell zu einem bekannten Freizeitziel für Weinliebhaber, Wanderer und Radfahrer geworden.

Diese Ressource ist abhängig von der Schönheit der Natur. Diese bliebe im Wirkraum von Castell unverändert erhalten. Es bleiben jedoch die bisherigen Beeinträchtigungen durch die große Überlandleitung der Stromversorgung und den Straßenbauten der Bundesstraße B 286 um Rüdtenhausen. Der Tourismus bliebe unverändert, was aber nicht nur als positiv zu betrachten ist, sondern kann sich auch zum Nachteil entwickeln. Um als Tourismusregion auf Dauer attraktiv zu bleiben, sind immer wieder neue Angebote und Ergänzungen notwendig, um sich den immer neuen Anforderungen an Freizeit und Erholung der Besucher anzupassen. Diese kosten zusätzliches Geld. Geld das die Gemeinde ohne eine stabile Bevölkerungsstruktur und Schaffung von Gewerbe mit einer

sicheren Einnahmequelle über die Gewerbesteuer nicht erhalten könnte. Die Folge wäre, dass die Abwanderung noch schneller vor sich ging. Die Attraktivität für den Zuzug von neuen Bürgern schwindet und somit kann sich der Leerstand noch verschärfen. Diese Abwärtsspirale ist ohne finanzielle Mittel und Investition in den Ausbau der Gemeindestruktur nicht aufzuhalten.

Landwirtschaftliche Flächen würden nicht genutzt werden und die Versiegelung von Böden und der damit verbundenen Veränderungen des Grundwassers und der Bodengeneese würden nicht entstehen. Die Flächen würden auch nicht aus der Produktion von Lebensmitteln entfallen.

Geplante Bauflächen in Überschwemmungsgefährdeten Bereichen wären nicht erschließbar. Die Flächen sind für die Gemeinde keine wirklich nutzbaren Entwicklungsflächen und tragen so nicht zur Verbesserung des Standorts Castell bei.

### **7. Standortalternativen**

Für die **Wohnbauflächen C1 in Castell** wurden unterschiedliche Flächenausprägungen in den Jahren zuvor diskutiert. Da jedoch die vorhandenen verfügbaren Bauflächen fast völlig erschöpft sind, möchte die Gemeinde möglichst längerfristig vorausplanen können. Daher wurde die Fläche in der jetzigen Größe ausgewiesen.

#### **Ergänzungen im Entwurf:**

Im weiteren Verfahren wurde nun zum Entwurf, wie bereits erwähnt die Gebietsausweisung erheblich reduziert, mit einem Entwicklungsziel im Rahmen der üblichen Gültigkeitsdauer eines Flächennutzungsplanes von 10-15 Jahre.

Für die Grünfläche mit Stellplätzen C4 wurden auch Flächen parallel zur Höhenlinie überlegt. Allerdings ist für die jetzige Ausrichtung die Fläche am schnellsten verfügbar, so dass hier die notwendige Verbesserung kurzfristig herstellbar wären.

Für die Rücknahme von Bauentwicklungsflächen (C4) ist keine Standortalternative anzudenken.

Standortalternativen für die **Gewerbeflächen G1** in Greuth wurden im Vorfeld nicht weiter diskutiert, da nur auf dieser Fläche alle Vorteile zu finden sind (günstige Anbindung ohne Ortsdurchfahrten, geringe Immissionsauswirkungen durch Verkehr und Lärm. Lage in einem eher unempfindlichen Naturraum und Landschaft).

#### **Ergänzungen im Entwurf:**

Im weiteren Verfahren wurde nun zum Entwurf, wie bereits erwähnt die Gebietsausweisung erheblich reduziert, mit einem Entwicklungsziel im Rahmen der üblichen Gültigkeitsdauer eines Flächennutzungsplanes von 10-15 Jahre.

Für die Baufläche G4 wurde anfänglich nur eine längsseitige Bebauung entlang der Ortsstraße angedacht. In der weiteren Diskussion wurde jedoch deutlich, dass mit der Ausweisung des Gewerbegebietes auch ein größerer Bedarf an Wohnbauflächen notwendig sein wird. Daher wurde die Fläche so bemessen, dass eine innere Erschließungsstraße eine zweispännige Bebauung ermöglicht.

### Ergänzungen im Entwurf:

Im weiteren Verfahren wurde nun zum Entwurf, wie bereits erwähnt die Gebietsausweisung erheblich reduziert, mit einem Entwicklungsziel im Rahmen der üblichen Gültigkeitsdauer eines Flächennutzungsplanes von 10-15 Jahre.

Die Ortserweiterung W1 in Wüstenfelden wurde ohne Standortalternativen entwickelt, da diese Fläche alle erschließungstechnischen Vorteile aufweist, um auch einzelne Neubauten ohne erhöhten Aufwand anschließen zu können. Die Bebaubarkeit ist im Einzelfall allerdings immissionsrechtlich zu prüfen. Es wird erwartet, dass erst bei Wegfall der emissionsrelevanten Nutzung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes die Flächen zu Wohnzwecken bebaut werden können.

## 8. Resümee

Für die hier behandelten Änderungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Allgemeinen mit insgesamt geringen bis mittleren Auswirkungen zu rechnen. Bei den Gebietsausweisungen wurde auf den Naturraum und die Umweltfaktoren Rücksicht genommen, so dass empfindliche Bereiche von den neuen Eingriffen in Natur und Landschaft nicht oder nur gering betroffen sind.

Die Betroffenheit des Schutzguts Mensch ist als gering zu bezeichnen. Auf Immissionen wurde Rücksicht genommen bzw. ist in der weiteren Detailplanung zu bearbeiten.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Arten und deren Lebensräume werden als gering eingestuft. Es werden keine wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, wie kartierte Biotop von den Maßnahmen direkt überplant oder größer beeinträchtigt.

Die Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Luft + Klima sind als Mittel bis gering anzunehmen, aufgrund der erhöhten Versiegelung und der erhöhten Erwärmung durch die Bebauung. Kleinklimatisch haben die Maßnahmen nur geringen bis mäßigen Einfluss.

Das Kleinklima ist nur im geringem Umfang betroffen, da die nur kleinteilige Bebauung der Dörfer für den Kaltluftaustausch keine erhebliche Abflussbarrieren darstellt. Kaltluftentstehungsorte wie Kuppen werden nicht bebaut und bleiben somit erhalten.

Der Wasserabfluss wird zwar verändert, aber durch näher zu ermittelnde Maßnahmen im Rahmen der weiteren Planung kann hier entgegengewirkt werden (Versickerungsflächen, Pufferstreifen an Entwässerungsgräben u.a.). Alle Maßnahmen sind von den Bächen räumlich so weit entfernt und das anstehende Grundwasser in einer solchen Tiefe vorhanden, so dass hier keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft + Landschaftsbild sind durch die Auswahl der Flächen und deren Lage im Raum (Höhenlage, Topografie) optimiert worden. Bei den Bauflächen wurden zusätzlich Grünflächen zur Eingrünung ausgewiesen. Somit sind die Eingriffe der 2. Änderung als mäßig zu beurteilen.

Das Schutzgut Kulturgut / Sachgut ist vom Eingriff nicht betroffen.

Insgesamt gilt, dass bei der bauleitplanerischen Weiterentwicklung der Maßnahmen tiefergehenden Untersuchungen zu klären und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen sind.

Grundsätzlich ist dabei immer die Verhältnismäßigkeit einer jeder Maßnahme bezogen auf seine Umgebung und deren Schutzgüter um langfristig die Lebensqualität der Menschen dort zu gewährleisten. Natur- und Landschaftsschutz ist somit auch immer ein Schutz der dort lebenden Menschen und somit Basis für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde.

## 9. Quellenverzeichnis

Bayer. Landesamt  
für Denkmalpflege:

Bayerischer Denkmaltatlas,  
Boden- und Baudenkmale Bayern  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>  
<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>

Bayerisches Landesamt  
für Umwelt

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz  
Fin-Web Bayern  
[http://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm)

UmweltAtlas Bayern - Bayerisches Landesamt für Umwelt  
[www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas](http://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas)

Karte der Naturraum-Haupteinheiten  
und Naturraum-Einheiten in Bayern  
[http://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten\\_naturraum.pdf](http://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf)

Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns –  
[http://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle\\_natuerliche\\_vegetation/doc/pnv\\_erlaeuterung.pdf](http://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_natuerliche_vegetation/doc/pnv_erlaeuterung.pdf)

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/uekarte\\_abbrev.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/uekarte_abbrev.pdf)

Arten- und Biotopschutz im Landschaftsplan  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/doc/lfu\\_planungshilfe\\_arten\\_biotopschutz.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/doc/lfu_planungshilfe_arten_biotopschutz.pdf)

Gewässerkundlicher Dienst Bayern (ABSP)  
[https://www.gkd.bayern.de/de/meteo/niederschlag/main\\_unten/iphofen-200051/jahreswerte](https://www.gkd.bayern.de/de/meteo/niederschlag/main_unten/iphofen-200051/jahreswerte)

Bayerisches Landesamt für Statistik

Statistik kommunal 2019, Gemeinde Castell  
[https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2019/09675116.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09675116.pdf)

Bayerisches Staatsministerium  
für Wirtschaft, Landesentwicklung  
und Energie

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - nicht-amtliche Lesefassung  
Stand Stand\_2020/

Bayerisches Staatsministerium  
für Wohnen, Bau und Verkehr

Bayerisches Straßeninformationssystem / <https://www.baysis.bayern.de>

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

Bayernatlas /<https://geoportal.bayern.de>

Bayerisches Staatsministerium  
für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Der Umweltbericht in der Praxis,  
<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadenumweltpruefung/index.php>



Bayerisches Staatsministerium

für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Der Umweltbericht in der Praxis,

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadenumweltpruefung/index.php>

Kommunale Landschaftsplanung in Bayern,

[https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/doc/leitfaden\\_landschaftsplanung.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/doc/leitfaden_landschaftsplanung.pdf)

Landesamt für Digitalisierung, Breitband

und Vermessung

Geoportal Bayern – Bayern Atlas

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de)

Müller, Johannes

Grundzüge der Naturgeographie von Unterfranken:

Landschaftsökologie – Landschaftsgenese –

Landschaftsräumlicher Vergleich,

17 Tabellen / Johannes Müller – 1. Aufl. – Gotha: Perthes, 1996 (Fränkische Landschaft, Bd. 1)

Regierung von Unterfranken

Regionalplan Region Würzburg (2) in der Lesefassung vom 17.10.2017

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

## Internetrecherche

[https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_5.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_5.html)

[https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/planungshilfen\\_18.19\\_e-book.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/planungshilfen_18.19_e-book.pdf)

[https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/doc/leitfaden\\_landschaftsplanung.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/doc/leitfaden_landschaftsplanung.pdf)

[https://www.landesentwicklung\\_bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/](https://www.landesentwicklung_bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/)

[https://www.hassberge.de/fileadmin/data/UmweltNatur/Naturschutz/Verordnung\\_ber\\_den\\_Naturpark\\_Steigerwald.pdf](https://www.hassberge.de/fileadmin/data/UmweltNatur/Naturschutz/Verordnung_ber_den_Naturpark_Steigerwald.pdf)

<http://www.ffh-gebiete.de/>

[https://www.gkd.bayern.de/de/meteo/niederschlag/main\\_unten/iphofen-200051/jahreswerte](https://www.gkd.bayern.de/de/meteo/niederschlag/main_unten/iphofen-200051/jahreswerte)

<http://www.castell-gemeinde.de/home/index.html>

<https://www.castell-kulturgemeinde.de/veranstaltungen/>

<https://www.baysis.bayern.de/web/content/ausbauprogramme/bundesverkehrswegeplan/default.aspx>

<https://www.baysis.bayern.de/web/content/veroeffentlichungen/default.aspx>

<https://www.infoportal-land.de/projekte/dorfschaetze-im-westlichen-steigerwald>

<https://dorfschaetze.de/wp-content/uploads/2020/07/Planreihe-5.pdf>

[https://www.energieatlas.bayern.de/thema\\_wind/gebietskulisse\\_wind.html](https://www.energieatlas.bayern.de/thema_wind/gebietskulisse_wind.html)