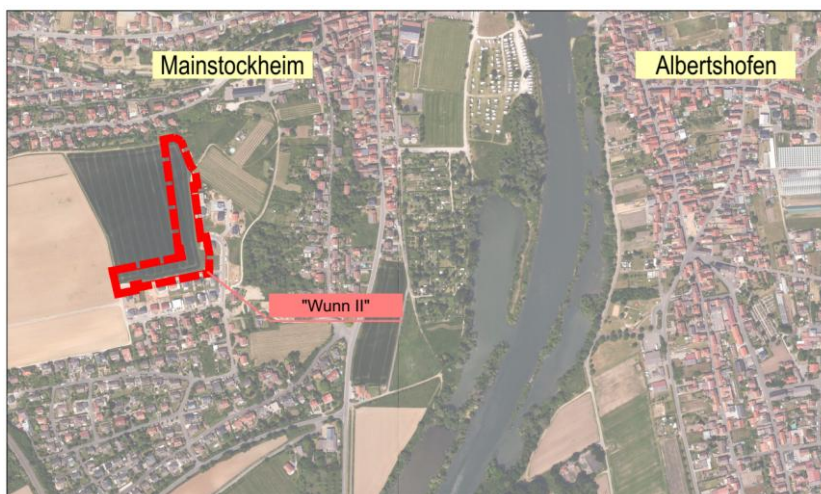
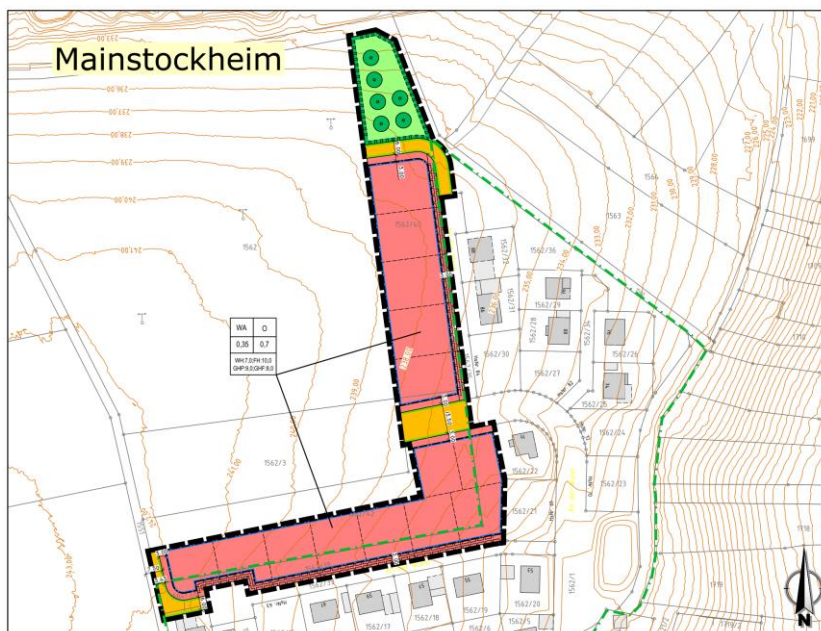




## Zusammenfassende Erklärung

### Bebauungsplan „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ mit Lageplan

## 1.      **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss:	12.06.2025 und 09.10.2025
Frühzeitige Bürger- u. Behördenbeteiligung:	24.11.2025 bis 05.01.2026
Förmliche Bürger- u. Behördenbeteiligung:	26.01.2026 bis 27.02.2026
Satzungsbeschluss:	12.03.2026

In der Gemeinderatssitzung vom 12.06.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Haselberg“ gefasst.

In Abstimmung mit der Verwaltung wurde entschieden, anstelle einer kombinierten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wunn“ einen neuen Bebauungsplan „Wunn II“ aufzustellen. Dieser enthält in Teilbereichen Änderungen und Anpassungen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Wunn“.

Seit der ursprünglichen Aufstellung im Juni 2025 wurde der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung geringfügig angepasst und optimiert. Hintergrund dieser Anpassung waren die weiterführende Planung der Verkehrserschließung sowie die Abstimmung der technischen Versorgung, insbesondere der Nahwärmeversorgung.

Die Fortschreibung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Billigung des Vorentwurfs in der Fassung vom 11.09.2025 erfolgten in der Gemeinderatssitzung vom 09.10.2025.

Für das Verfahren wurden ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Grünordnungsplan und ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, 97250 Erlabrunn erstellt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund waren die Unterlagen zum Vorentwurf in der Fassung vom 11.09.2025 in der Zeit vom 24.11.2025 bis 05.01.2026 auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, über die Verknüpfung des zentralen Landesportals Bayern und in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, 97318 Kitzingen, Zimmer 26, während der allgemeinen Dienststunden Montag - Freitag 08:30 Uhr - 12:00 Uhr; nachmittags mit Terminvereinbarung, zu jedermanns Einsicht öffentlich verfügbar. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 21.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel durchgeführt. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 21.11.2025.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch den Gemeinderat am 15.01.2026. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf mit Stand vom 08.01.2026 durch den Gemeinderat gebilligt.

Der durch das Büro ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2026 wurde mit Begründung, dem vom Büro Mayer erarbeiteten Grünordnungsplan, dem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026 auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, über die Verknüpfung des zentralen Landesportals sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, 97318 Kitzingen, Zimmer 26, während der allgemeinen Dienststunden Montag - Freitag 08:30 Uhr - 12:00 Uhr; nachmittags nur mit Terminvereinbarung; zu jedermanns Einsicht zur Verfügung gestellt. Die förmliche Beteiligung erfolgte nach der Bekanntmachung am 23.01.2026.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 23.01.2026.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.03.2026. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung haben sich redaktionelle Anpassungen ergeben, weshalb der Plan nun mit Stand vom 08.01.2026, redaktionell geändert am 05.03.2026, vorliegt.

In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ in der Fassung vom 08.01.2026, redaktionell geändert am 05.03.2026, gefasst.

## **2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ verfolgt die Gemeinde Mainstockheim das Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung des Ortes geordnet fortzuführen. Durch die Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Wunn“ soll der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung getragen und eine bedarfsgerechte Entwicklung für unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnbauflächen. Ziel ist es, insbesondere jungen Familien sowie ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu bieten, im Ort Wohnraum zu schaffen und so die Ortsgemeinschaft langfristig zu stärken.

Im Jahr 2017 ist der Bebauungsplan „Wunn“ in Kraft getreten. Die in diesem Wohnbaugebiet ausgewiesenen Bauplätze sind bereits weitestgehend bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich nahezu vollständig in Privatbesitz und unterliegen einer Bauverpflichtung innerhalb vorgegebener Fristen.

Da auch im Innenbereich der Gemeinde nur noch vereinzelt bebaubare Flächen vorhanden sind, die ausschließlich in privater Hand liegen und kurzfristig nicht aktiviert werden können, ist eine maßvolle Arrondierung am Ortsrand erforderlich. Mit der geplanten Erweiterung „Wunn II“ wird dieser Bedarf in einem städtebaulich, landschaftlich und infrastrukturell geeigneten Bereich gedeckt und die Wohnentwicklung der Gemeinde geordnet fortgeführt.

Die Gemeinde Mainstockheim beachtet grundsätzlich das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Nachdem die Innenentwicklungspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind, erfolgt die geplante Außenentwicklung nur in dem Umfang, der zur Bedarfsdeckung erforderlich ist.

Mainstockheim ist trotz seiner Nähe zu den Zentren Kitzingen und Würzburg nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Die geplante Erweiterung erfolgt in einem Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen und stellt somit eine verträgliche Ergänzung der vorhandenen Ortsstruktur dar.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Ziel ist die städtebaulich verträgliche Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung, der ökologischen Anforderungen sowie einer zeitgemäßen, klimaangepassten Bauweise.

Mainstockheim stellt eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg und die umliegenden Mittelzentren Kitzingen, Volkach und Ochsenfurt dar. Durch die gute Verkehrsanbindung und die vorhandene Infrastruktur ist der Ort ein attraktiver Wohnstandort. Die geplante Erweiterung trägt zur Stärkung der Wohnfunktion, zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur und zur Erhaltung der sozialen und kulturellen Strukturen innerhalb der Gemeinde bei.

Mit dem Bebauungsplan „Wunn II“ schafft die Gemeinde Mainstockheim die planungsrechtliche Grundlage für eine bedarfsgerechte, nachhaltige und geordnete Wohnentwicklung, die den örtlichen Rahmenbedingungen, der bestehenden Siedlungsstruktur und den übergeordneten Planungszielen entspricht.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Simon Mayer aus Erlabrunn die Grünordnungsplanung sowie ein Umweltbericht erstellt, die mit Stand vom 05.03.2026 den Unterlagen beiliegen. Weiterhin wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Simon Mayer ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der den Unterlagen ebenfalls mit Stand vom 05.03.2026 beiliegt.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden amtliche Unterlagen wie Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung und Bodeninformationssystem Bayern sowie ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen und Kartierungen herangezogen. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientierte sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Es wurden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch die Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen und Umlagerungen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Begrenzung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Vorgaben des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen Baumaßnahmen verbindlich einzuhalten.

Von geringer Erheblichkeit sind ebenfalls die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden. Auch Grundwasser, Quellen und Quelläuren sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im Bebauungsplan ist zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ die Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen festgesetzt.

Da durch das Vorhaben weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume (z. B. gesetzlich geschützte Flächen) in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Der Geltungsbereich ist durch Ackernutzung geprägt. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z. B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen). Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

Zum Vorkommen der Zauneidechse liegen aktuell keinerlei Nachweise vor. Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse veranlasst.

Die Reptilienerfassungen wurden bei geeigneten Wetterbedingungen durchgeführt. Bei den durchgeführten Begehungen konnte kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen von geschützten Vogelarten veranlasst. Die Geländebegehungen zur Erfassung der Brutvögel erfolgten durch das Büro ÖAW, Würzburg. Gemäß Gutachten Büro ÖAW, Würzburg wurden im Plangebiet keine saP-relevanten Vogelarten nachgewiesen. Gemäß Gutachten Büro ÖAW, Würzburg sind hinsichtlich der Artengruppe Vögel folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen: Die Räumung des Oberbodens ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen (Durchführung September bis Ende Februar). Soll die Räumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.

Das Gutachten des Büros ÖAW, Würzburg vom September 2025 ist den saP-Unterlagen als Anlage beigelegt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da durch die Planvorhaben keine stark exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Mensch“ sind von geringer Erheblichkeit. Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsflächen an. Die Fläche besitzt in ihrer Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine geringe Bedeutung für die Erholung. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Beim Planvorhaben ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Gemäß der Empfehlung des Sachverständigenbüros Tasch GmbH & Co. KG (Akustik, Schallimmissionsschutz, Bauphysik) vom 07.11.2025 wurden in die Planunterlagen geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schallimmissionsschutz aufgenommen.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen. Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsfläche bekannt.

Die bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Informationen und Hinweise wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und diesen wurde durch entsprechende Untersuchungen und Ergänzungen Rechnung getragen.

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Verfügbarkeit der Fläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt, mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

## **4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 33 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren Bebauungsplan „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ beteiligt. Auch die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, im Verfahren Stellung zu nehmen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und gewürdigt. Relevante Hinweise für den Bebauungsplan wurden im Plan, in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Stellungnahmen der ersten Beteiligung führten dazu, dass Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um verbindliche Baumpflanzungen ergänzt wurden.

Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 22.01.2026 mitgeteilt.

Aus den Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung ergab sich kein Erfordernis zur Anpassung der Unterlagen.

Das Ergebnis der Abwägung der förmlichen Beteiligung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.03.2026 mitgeteilt.

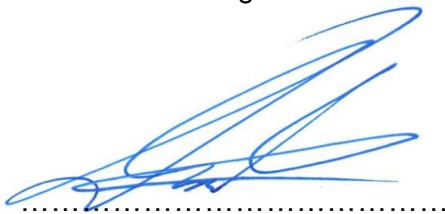
Der vorliegende Bebauungsplan wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Die zusammenfassende Erklärung wurde in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitekt Simon Mayer, 97250 Erlabrunn erstellt.

Aufgestellt:

Würzburg, den 02.04.2026

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned above a horizontal dotted line.

(Unterschrift).