

Teil C



Gemeinde Mainstockheim

(Landkreis Kitzingen)

Begründung zum Bebauungsplan „Wunn II“

mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“

mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

Würzburg, den 11.09.2025

08.01.2026

red. geändert: 05.03.2026

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG

Kühlenbergstraße 56

97078 Würzburg

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer

Würzburger Straße 53

97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Bedarfsnachweis	6
3.1	Allgemein	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung	7
3.3	Schlussfolgerung	10
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
4.1	Allgemein	11
4.2	Landesplanerische Ziele	12
4.3	Landschaftsplan	13
4.4	Bebauungsplan	13
4.4.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO	14
4.4.2	Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5a BauNVO	14
4.4.3.	Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	15
5.	Größe des Baugebietes	18
6.	Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
7.	Fremdleitungen	20
8.	Erschließung	21
8.1	Straßen und Wege	21
8.2	Kanalisation	22
8.3	Wasserversorgung	23
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	23
8.5	Fernmeldeanlagen	24
8.6	Abfallentsorgung	24
9.	Bodenordnende Maßnahmen	25
10.	Immissionen	26
11.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	29
12.	Weitere Hinweise	30
12.1	Landwirtschaftliche Immissionen	30
12.2	Geogefahren	30
12.3	Bodendenkmäler	30
12.4	Tiefbohrungen und bergbauliche Relikte	31
12.5	Nahwärmeversorgung	31
12.6	Retentionszisterne	32
12.7	Unterrichtung	32
	ANLAGE 1: Liste der Träger öffentlicher Belange	33

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Mainstockheim liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Die Gemeinde befindet sich nördlich des Mittelzentrums Kitzingen (Entfernung ca. 5 km) und südlich des Mittelzentrums Volkach (Entfernung ca. 17 km). Etwa 20 km nördlich liegt das Mittelzentrum Ochsenfurt, das Regionalzentrum Würzburg befindet sich westlich in einer Entfernung von rund 18 km.

Die Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse ist sehr gut. Die Bundesautobahn BAB A 7 (Würzburg – Kassel) wird über die Anschlussstelle Kitzingen/Schwarzach in ca. 4 km Entfernung erreicht; in weiteren 3 km besteht Anschluss an die BAB A 3 (Frankfurt – Nürnberg).

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 errichten 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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Umgriff des Bebauungsplans „Wunn II“ befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Mainstockheim im Landkreis Kitzingen. Es grenzt unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Wunn“ an und stellt dessen städtebaulich Fortführung dar.

Der Geltungsbereich liegt westlich der Erschließungsstraße „An der Wunn“ und östlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Haselbergs. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Erschließung des Baugebiets „Wunn“, wodurch die bereits vorhandene Infrastruktur effizient genutzt und die verkehrliche Anbindung gewährleistet wird. Im Rahmen der Erschließung des ersten Bauabschnitts „Wunn“ wurden bereits die Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen für die jetzige Erweiterung vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,03 ha und beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen.

Im Westen schließt das Gebiet an offene Acker- und Wiesenflächen an, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Nach Norden, Osten und Süden wird der Geltungsbereich durch die bestehende Bebauung begrenzt.

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von etwa 232 – 242 m ü. NHN.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit keine bestehenden Gebäude oder technischen Anlagen. Die Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Die künftige Bebauung orientiert sich an der bestehenden Ortsstruktur und integriert sich harmonisch in das Landschaftsbild.

Die Geltungsbereichsgrenze umfasst die in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke bzw. Teilflächen der Flur-Nrn. 1562/36, 1562/37, 562/38, 1562/40 und 1562/42 (Teilfläche) der Gemarkung Mainstockheim. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist eine Teilfläche der Flur-Nr. 1562/40 innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich vollständig im Besitz der Gemeinde.

Mit der geplanten Erweiterung „Wunn II“ erfolgt somit eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Lage am Siedlungsrand gewährleistet eine sinnvolle Arrondierung, ohne in den Freiraum übermäßig einzugreifen. Das Gebiet stellt damit eine baulich-funktionale und landschaftlich verträgliche Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung dar.

3. Bedarfsnachweis

3.1 Allgemein

Die Gemeinde Mainstockheim liegt im ländlichen Raum der Planungsregion 2 „Würzburg“ und befindet sich damit in einem Bereich, dessen Entwicklung im Sinne der Raumordnung besonders zu stärken ist.

Der Regionalplan der Region Würzburg weist die Gemeinden im Umfeld der Mittelzentren Kitzingen und Ochsenfurt als Wohnstandorte mit Entwicklungspotenzial aus. Ziel ist die Stärkung des ländlichen Raums durch eine ausgewogene Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung.

Mit der guten Anbindung an die Bundesautobahnen A 7 und A 3, die Bundesstraße B 8 sowie die Nähe zu den Zentren Kitzingen, Volkach, Ochsenfurt und Würzburg stellt Mainstockheim einen attraktiven Wohnstandort dar, der insbesondere für Berufspendler und junge Familien interessant ist.

Die vorhandenen Baugrundstücke in der Gemeinde sind nahezu vollständig bebaut. Die noch unbebauten Flächen befinden sich überwiegend in Privatbesitz und stehen damit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung.

Trotz stetiger Nachfrage zeigen viele Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft. Leerstände bestehen nur vereinzelt. In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde mehrfach private Verkäufe und Nachnutzungen unterstützen, wodurch einzelne innerörtliche Potenziale aktiviert werden konnten.

Da die Innenentwicklungsmöglichkeiten somit weitgehend ausgeschöpft sind, ist eine maßvolle Arrondierung am Ortsrand erforderlich. Die Erweiterung des Baugebiets „Wunn“ bietet die Möglichkeit, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in einem städtebaulich und infrastrukturell geeigneten Bereich zu decken und gleichzeitig die Ortsentwicklung geordnet fortzuführen.

Ziel der Gemeinde ist es, Bauflächen sowohl für ortsansässige Bürgerinnen und Bürger als auch für Interessierte von außerhalb bereitzustellen und dadurch die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde und die langfristige Bindung neuer Einwohner an den Ort zu fördern.

Durch eine Bauverpflichtung in den Grundstückskaufverträgen soll eine zügige Bebauung gewährleistet und der Entstehung sogenannter „Enkelgrundstücke“ vorgebeugt werden.

Ein Fortzug junger Familien aufgrund fehlender Bauflächen gefährdet auf Dauer die demografische Stabilität und das aktive Orts- und Vereinsleben. Mit der Ausweisung des Baugebiets „Wunn II“ wirkt die Gemeinde dieser Entwicklung entgegen und stärkt damit sowohl die Wohnfunktion als auch die sozialen und kulturellen Strukturen im Ort.

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der insbesondere auch für junge Familien geeignet ist. Die Gemeinde verfügt über bestehende Kinderbetreuungseinrichtungen und hat in den vergangenen Jahren zusätzliche Kindergarten- und Mittagsbetreuungsplätze geschaffen, sodass der mit der Wohnbauentwicklung verbundene Bedarf an Betreuungsplätzen grundsätzlich abgedeckt werden kann.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Mainstockheim (2011 – 2021)

2011	1.895 Einwohner
2012	1.958 Einwohner
2013	1.928 Einwohner
2014	1.935 Einwohner
2015	1.950 Einwohner
2016	1.955 Einwohner
2017	1.967 Einwohner
2018	1.961 Einwohner
2019	1.941 Einwohner
2020	1.912 Einwohner
2021	1.920 Einwohner

Die Statistik stellt dar, dass die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2021 geringfügig um rund 1,3 % anstieg. Damit liegt in Mainstockheim eine stabile demografische Entwicklung auf moderatem Niveau vor.

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Kitzingen bis zum Jahr 2043 ein Bevölkerungs-

zuwachs um rund 5,5 % prognostiziert.

Für Mainstockheim ergibt sich – unter Berücksichtigung lokaler Rahmenbedingungen – ein Zuwachs von ca. 3,1 % bis 2033, also von etwa 1.920 auf 1.980 Einwohner.

Die demographische Entwicklung der Gemeinde Mainstockheim ist – wie in vielen ländlich geprägten Gemeinden – durch einen langfristigen Wandel gekennzeichnet. Prognosen zeigen eine Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen sowie einen Rückgang jüngerer Jahrgänge. Gleichzeitig besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnraum, insbesondere für ortsansässige Haushalte und junge Familien, die im Gemeindegebiet verbleiben oder dorthin zurückkehren möchten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dient daher nicht einer quantitativen Ausweitung der Siedlungstätigkeit, sondern der Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und der Stabilisierung der örtlichen Gemeinschaft. Der Bebauungsplan ist bewusst so ausgestaltet, dass unterschiedliche Wohnformen möglich sind.

Neben der Einwohnerentwicklung ist die Belegungsdichte ein zentraler Faktor für den Wohnflächenbedarf. Sie gibt an, wie viele Personen durchschnittlich in einer Wohneinheit leben. Aufgrund des demografischen Wandels und des Trends zu kleineren Haushalten nimmt dieser Wert kontinuierlich ab.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen betragen derzeit:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Kitzingen:	2,1

Unter Annahme einer jährlichen Reduzierung der Belegungsdichte um 0,3 % ergibt sich auf Basis der Einwohnerzahl (ca. 1.920 Einwohner) ein fiktiver zusätzlicher Wohnraumbedarf von etwa 60 Einwohnern innerhalb der nächsten zehn Jahre:

$$1.920 \text{ EW} \times 0,3 \times 10 / 100 = \approx 58 \text{ EW}$$

Zusätzlich ist nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Kitzingen bis zum Jahr 2043 ein Bevölkerungszuwachs von rund 5,5 % zu erwarten. Übertragen auf Mainstockheim entspricht dies einem weiteren moderaten Zuwachs von rund 3 % innerhalb der kommenden Jahre.

Wird dieser prognostizierte Bevölkerungsanstieg mit dem rechnerischen Effekt aus der sinkenden Belegungsdichte kombiniert, ergibt sich ein Gesamtbedarf von rund 60 bis 80 Einwohnern.

Die Spanne berücksichtigt sowohl den statistisch ermittelten Wohnflächen-mehrbedarf (aufgrund kleinerer Haushalte) als auch den real zu erwartendem Zuwachs durch neue Einwohner infolge der regionalen Entwicklung und der hohen Wohnstandortattraktivität Mainstockheims.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sieht die Gemeinde im Bebauungsplan „Wunn II“ die Neuausweisung von rund 14 Bauplätzen vor.

Diese Anzahl ermöglicht eine maßvolle und bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 bis 4 Personen pro Grundstück kann damit Wohnraum für etwa 40 bis 55 Personen geschaffen werden.

3.3 Schlussfolgerung

Zur Deckung des nachgewiesenen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Mainstockheim mit dem Bebauungsplan „Wunn II“ die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebiets (WA). Mit der geplanten Neuausweisung von rund 14 Bauplätzen soll der Wohnraumbedarf der kommenden Jahre in einem maßvollen und bedarfsgerechten Umfang gedeckt werden.

Die geplante Erweiterung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für etwa 40 bis 55 Personen und trägt damit zur Deckung des prognostizierten Gesamtbedarfs von rund 60 bis 80 Einwohnern bei.

Durch diese Entwicklung wird der Bedarf an Baugrundstücken sowohl für ortsansässige Bürgerinnen und Bürger als auch für neue Einwohner und Familien aus dem Umland gedeckt. Gleichzeitig wird die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort im Verdichtungsraum Würzburg/Kitzingen weiter gestärkt.

Die Gemeinde beachtet dabei das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Da die Innenentwicklungspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind, erfolgt die Außenentwicklung nur in dem Umfang, der zur Bedarfsdeckung erforderlich ist.

Die Erweiterung „Wunn II“ stellt somit eine flächensparende, ortsverträgliche und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur dar, ohne in die umgebende freie Landschaft übermäßig einzugreifen.

Mit der Realisierung des Baugebiets wird die Wohnfunktion Mainstockheims nachhaltig gestärkt, die kommunale Infrastruktur gesichert und die soziale Stabilität des Ortes gefördert.

Damit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BayLplG) sowie den Grundsätzen des Regionalplans Region Würzburg (Ziel 3.2 B II RP 2) und leistet einen Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums im Landkreis Kitzingen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Allgemein

Die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ bildet der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mainstockheim. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Geltungsbereichs bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Damit steht die beabsichtigte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO im Einklang mit den darstellungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans.

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.

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 MO - FR: 08:30 Uhr - 12:00 Uhr; nachmittags mit Terminvereinbarung, zu jedermanns Einsicht öffentlich verfügbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel durchgeführt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom 08.01.2026 als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am 15.01.2026 zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Danach erhielten die Bürger erneut im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die öffentliche Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen mit Stand vom 08.01.2026, erfolgte - nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23.01.2026 – vom 26.01.2026 bis zum 27.02.2026.

Parallel zum vorgenannten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört worden.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage der Begründung beigelegt.

4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.06.2023) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 24.02.2023) ist das Gemeindegebiet Mainstockheim als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

4.3 Landschaftsplan

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet grenzt östlich an die bestehende Ortslage Mainstockheim an. Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, eine maßvolle Wohngebietserweiterung als Abrundung des Baugebiets „Wunn“ zu schaffen.

Die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Maßnahmen, Ausgleichsflächen und die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß kompensiert.

4.4.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wunn II“ umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Damit wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche planungsrechtlich umgesetzt.

4.4.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Die gewählten Maße orientieren sich an den Werten gemäß § 17 BauNVO sowie dem ersten Bauabschnitt. Somit soll der Flächenverbrauch minimiert werden, um auch auf kleineren Grundstücken ausreichend Raum schaffen zu können.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Plangebiet mit 0,35 festgesetzt. Die maximale zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

Zugelassen ist die offene Bauweise.

Höheneinstellung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Im Baugebiet sind Abgrabungen bis maximal 1,00 m, Aufschüttungen bis maximal 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt das Urgelände. Geländeversätze dürfen auch als Böschungen ausgeführt werden. Böschungen steiler als 1:1,5 sind unzulässig.

Stützmauern sind bis 1,00 m zulässig. Bezugspunkt ist hier die nach Fertigstellung der Geländemodellierung hergestellte Oberkante.

Absturzsicherung sind entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Absturzsicherung muss licht- und luftdurchlässig gestaltet werden. Die Vorgaben zur Gestaltung der Absturzsicherungen dienen dazu, eine optische Erweiterung der baulichen Anlagen zu vermeiden und deren Erscheinungsbild nicht massiver wirken zu lassen.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- Wandhöhe max. 7,00 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 10,00 m über Bezugspunkt

Bei einläufigen Pultdächern gilt abweichend:

- max. zulässige Gesamthöhe 9,00 m über Bezugspunkt

Bei Flachdächern gilt abweichend:

- max. zulässige Gesamthöhe 8,00 m über Bezugspunkt

Als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika.

4.4.3. Gestaltung **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, Krüppelwalmdächer und Flachdächer zugelassen.

Zulässig sind Dacheindeckungen mit Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Bei Flachdächern sind auch Foliendächer bzw. Folienabdichtungen zulässig. Alternativ ist grundsätzlich eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig. Beschichtete Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

Die gestalterischen Vorgaben dienen einer Integration in das bestehende städtebauliche Gesamtbild der Gemeinde.

Gestaltungsvorgabe für Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen der Dachgestaltung der Hauptgebäude. Bei Garagen und Carports darf die Dachneigung nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig und dürfen auch in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze oder an Flächen die mit einer Grunddienstbarkeit belegt sind.

Für die Errichtung von Stellplätzen gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, fliegende Gebäude, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5, sind nicht zulässig.

Solaranlagen

Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/Sonnenkollektoranlagen sind zulässig.

Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermieanlagen) sind nur in paralleler Montage zur Dachfläche (Aufdach- und In-Dach-Montage) zulässig. Aufständereien und dergleichen sind nur bei Nebengebäuden mit Flachdächern zulässig. Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. Ein Mindestabstand von 0,20 m zu Traufe, First und Ortgang muss eingehalten werden. Blendwirkungen zu angrenzenden Nutzungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern.

Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zudem mindestens 0,5 m zurückzusetzen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante nach Modellierung

Bei Einfriedungen ist für Kleintiere in einem Abstand von max. 5,00 m ein sockelfreier Durchlass von min. 15 x 15 cm herzustellen.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen der Grundstücke dienen der Abgrenzung privater Flächen vom öffentlichen Raum und dem Schutz der Privatsphäre zwischen Baugrundstücken. Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe bestimmt. Dies spiegelt die typische Ausgestaltung des städtebaulichen Umfelds wider.

Zisternen

Im Hinblick auf eine nachhaltige Gebietsentwicklung wird die Errichtung einer 5.000 l großen Zisterne je Baugrundstück verbindlich festgesetzt.

5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücks-einteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,03 ha	= 100,00 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,09 ha	= 9,08 %
./. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,12 ha	= 11,16 %
Nettobaufläche:	ca. 0,82 ha	= 79,76 %

6. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurden durch das Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Simon Mayer, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn die Unterlage zur Grünordnung, ein Umweltbericht und ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Diese wurden im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert bzw. sind als gesonderte Unterlagen beigelegt.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft sowie Artenschutz können diesem Dokument entnommen werden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass im direkten Anschluss an den Geltungsbereiches Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Mainstockheim liegen.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Bautätigkeiten innerhalb des Bebauungsplans ist auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

8. Erschließung

8.1 Straßen und Wege

Die Erschließung des Baugebiets „Wunn II“ erfolgt über die bereits ausgebaute Straße „An der Wunn“, die das bestehende Baugebiet „Wunn“ anbindet und in die bestehende Ortsstraße eingebunden ist.

Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt, und ein zusätzlicher Erschließungsaufwand wird vermieden.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans „Wunn II“ für diese Anpassung und für die Abweichung vom ursprünglich vorgesehenen Stichstraßenkonzept entschieden. Gegenüber der ursprünglichen Planung sowie unter Berücksichtigung der seit der Erschließung gewonnenen Erfahrungen und der Rückmeldungen aus der Anwohnerschaft bietet die Ausbildung von Ringschlussstraßen deutliche Vorteile.

Durch die geplante Ringschlusslösung kann der Verkehr innerhalb des Baugebiets künftig flüssiger und sicherer abgewickelt werden.

Zudem werden die örtlichen Straßen entlastet, und die Befahrbarkeit für Anlieger, Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge verbessert.

Die nun als Ringschluss dargestellten Straßen „An der Wunn“ dienen überwiegend der Erschließung des Baugebiets „Wunn“ und sind aufgrund ihrer Verkehrsführung nicht attraktiv für Durchgangsverkehr. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich daher auf den gebietsbezogenen Anliegerverkehr; eine erhebliche Mehrbelastung des bestehenden Wohngebiets ist daher nicht zu erwarten.

Die geplante Verkehrsführung trägt somit zu einer funktionalen, verkehrssicheren und zukunftsfähigen Erschließung des Baugebiets bei und fügt sich harmonisch in das bestehende Straßennetz der Gemeinde Mainstockheim ein.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht in unmittelbarer Nähe zu leistungsfähigen ÖPNV-Haltepunkten liegt. Diese Lage entspricht jedoch den ortsspezifischen Gegebenheiten der Gemeinde und ist für Wohngebiete dieser Art typisch. Das Plangebiet ist an das bestehende Straßennetz angebunden, sodass eine grundlegende Mobilität gewährleistet ist. Die Planung trägt damit den realen Mobilitätsbedingungen vor Ort Rechnung.

8.2 Kanalisation

Die Gemeinde Mainstockheim ist ordnungsgemäß an die Kläranlage Mainstockheim angeschlossen. Derzeit wird eine grundsätzliche Ertüchtigung der Abwasserreinigung angestrebt. Hierzu werden verschiedenen Varianten diskutiert. Bei den weiteren Überlegungen ist das Einzugsgebiet des Geltungsbereichs grundsätzlich mit dem hier anfallenden Schmutzwasser zu berücksichtigen.

Eine hydraulische Überlastung des Kanalnetztes ist aufgrund der geringen zusätzlichen Schmutzwassermengen nicht zu erwarten.

Die Entwässerung wird im Trennsystem vorgesehen. Der entsprechende Regenwasserkanal ist dafür bereits vorhanden. Bei der Hydraulik sind bereits Erweiterungen berücksichtigt worden. Das Niederschlagswasser wird in dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

8.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Mainstockheim betreibt eine eigene Wasserversorgung.

Das Erschließungsgebiet wird durch das bestehende Leitungsnetz versorgt. Die Hausanschlüsse sind bereits vorgerüstet.

Im Baugebiet ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die verfügbare Löschwassermenge beträgt nach Angabe der Gemeinde mindestens 26,7 l/s, sodass der erforderliche Löschwasserbedarf mit

$$Q_{\text{Lösch}} = 26,7 \text{ l/s} = 1.600 \text{ l/min} = 96 \text{ m}^3/\text{h}$$

über die Dauer von zwei Stunden sichergestellt ist.

Eine Gewährleistung des Grundschutzes durch das Versorgungsnetz der Gemeinde Mainstockheim ist somit gegeben.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung wurden bereits im ersten Bauabschnitt durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

8.5 Fernmeldeanlagen

Vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

8.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Kitzingen geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Kitzingen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Mainstockheim.

10. Immissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ wurde durch das Sachverständigenbüro Tasch GmbH & Co. KG, Würzburg (Gutachten Nr. 25-074-01 vom 07.11.2025) eine Schallimmissionsuntersuchung erstellt. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der zu erwartenden Schallbelastung innerhalb des Geltungsbereichs infolge des Straßen- und Schienenverkehrs sowie die Ableitung geeigneter Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

Das Plangebiet wird überwiegend durch die Bahnstrecke 5910 (Würzburg – Kitzingen) beeinflusst, in geringerem Umfang durch die St 2270 und die KT 27. Die Berechnungen erfolgten nach den maßgeblichen Richtlinien RLS-19, Schall 03 (2012) und DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie und der geplanten Bebauungsstruktur.

Als Grundlage der Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht herangezogen.

Die Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte am Tag vollständig eingehalten werden, während es in den Nachtstunden zu Überschreitungen der Orientierungswerte infolge des Bahnverkehrs kommt. Die Schwellenwerte der 16. BImSchV für Lärmsanierung werden jedoch nicht erreicht. Damit ist eine städtebauliche Entwicklung grundsätzlich zulässig.

Ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden wurde geprüft, erweist sich jedoch aufgrund des hohen baulichen und finanziellen Aufwands sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als nicht wirtschaftlich und städtebaulich nicht vertretbar.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden zudem aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke überschlägig geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der Schallausbreitung ein relevanter zusätzlicher Nutzen durch aktive Maßnahmen nicht zu erwarten ist, da der Schall die möglichen Schutzanlagen überwiegend überlagert. Aus diesem Grund wurden aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie nicht weiterverfolgt.

Stattdessen wird durch den Zuschnitt der Baugrenzen und Empfehlungen zur Gebäudeorientierung sowie die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden eine ausreichende Lärminderung erreicht.

Empfohlen wird, Schlaf- und Kinderzimmer vorrangig auf den der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Durch diese Anordnung können die Außenpegel um bis zu 10 dB(A) reduziert werden. Der bauliche Schallschutz der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1:2018-01 auszuführen.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet. Weitere Einzelheiten zur Berechnung, den maßgeblichen Beurteilungspegeln sowie zu den empfohlenen Schutzmaßnahmen können dem Schallimmissionsgutachten Nr. 25-074-01 des Sachverständigenbüros Tasch GmbH & Co. KG, Würzburg (Stand 07.11.2025) entnommen werden.

Die Gemeinde hat aufgrund eingegangener Stellungnahmen, während der förmlichen Beteiligung, die Möglichkeiten aktiver Schallschutzmaßnahmen erneut gutachterlich überprüfen zu lassen.

Hierzu wurden ergänzende Berechnungen unter Annahme einer Lärmschutzwand mit Höhen von 4 m sowie 8 m über Gelände entlang der Bahntrasse durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass selbst bei einer 8 m hohen Lärmschutzwand der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nachtzeit im Bereich des ersten Obergeschosses weiterhin im nahezu gesamten Plangebiet überschritten wird. Eine Einhaltung der Orientierungswerte lässt sich somit auch durch umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erreichen.

Darüber hinaus würde eine Lärmschutzwand in der hierfür erforderlichen Höhe und Länge erhebliche bauliche Eingriffe darstellen und wäre mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und gestalterischen Aufwand verbunden. Aufgrund der topographischen Situation und der Höhenlage der Immissionsorte würde ein relevanter Teil der Schallausbreitung zudem weiterhin über die Schallschutzanlage hinweg erfolgen, sodass keine wesentliche Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet zu erwarten ist.

Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke keine verhältnismäßige und zugleich wirksame Lösung darstellen. Stattdessen wird im Bebauungsplan auf passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 abgestellt. Durch entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Gebäude kann ein ausreichender Schutz der Innenräume gewährleistet werden. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen die erforderlichen Innenpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden können.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden somit im Rahmen der Bauleitplanung umfassend ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die Gemeinde hält daher an der vorgesehenen Planung fest.



Darstellung aktiver Lärmschutz entlang der Bahntrasse

11. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

12. Weitere Hinweise

12.1 Landwirtschaft

Immissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Gebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

Die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Wege ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

12.2 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten

12.3 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebiets sind keine konkreten Denkmalverdachtsflächen bekannt. Dennoch gilt:

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

12.4 Tiefbohrungen und bergbauliche Relikte

Zum Schutz der Steinsalzlagerstätten im Mittleren Muschelkalk dürfen keine Bohrungen mit mehr als 90 m Tiefe vorgenommen werden. Das Auffinden altbergbaulicher Relikte (z. B. Kalksteintiefbaue) ist dem Bergamt Nordbayern bei der Regierung von Oberfranken (95444 Bayreuth, Ludwigstraße 20) zu melden.

12.5 Nahwärmeversorgung

Die Gemeinde Mainstock beabsichtigt, im Rahmen der Kaufverträge eine Anschlussverpflichtung der Bauherren an die kommunale Nahwärmeversorgung vorzusehen.

12.6 Retentionszisterne

Die Gemeinde Mainstockheim empfiehlt zur Abflusssentlastung die Errichtung privater Retentionsräume. Das Retentionsvolumen kann auch in einem Kombibauwerk gemeinsam mit der festgesetzten (Brauchwasser-) Zisterne geschaffen werden.

12.7 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Mainstockheim
c/o VG Kitzingen
Friedrich-Ebert-Straße 5
97318 Kitzingen

Gemeinde Mainstockheim, den

.....
Karl-Dieter Fuchs, 1. Bürgermeister

ANLAGE 1: Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
6	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
8	DB Services Immobilien GmbH, NL München
9	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
10	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
11	Handwerkskammer für Unterfranken
12	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
13	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
14	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
15	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
16	N-Energie
17	PLEdoc GmbH
18	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
19	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
20	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
21	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
22	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
23	Vodafone Kabel Deutschland
24	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
25	Bayer. Landesamt für Umwelt

26	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
27	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
28	BIL ABFRAGE
Nachbargemeinden	
29	Stadt Dettelbach
30	Stadt Kitzingen
31	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
32	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
33	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn