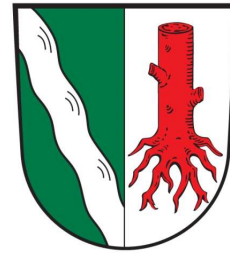


AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES GEMEINDERATES MAINSTOCKHEIM SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 11. SEPTEMBER 2025

DIE EINLADUNG ERFOLGTE ORDNUNGSGEMÄß. DIE SITZUNG WAR ÖFFENTLICH.
ZAHL DER MITGLIEDER DES GEMEINDERATES MAINSTOCKHEIM: 13



SEITE 1 DES BESCHLUSSBUCHAUZUGS

LFD. NR.	TOP
5	ANPASSUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES VOM 12.06.2025; BILLIGUNG DES VORENTWURFS; FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFF. BELANGE ZU BEBAUUNGSPLAN "WUNN II" MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WUNN"

Sachverhalt:

Die Gemeinde Mainstockheim beabsichtigt in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan das Wohnbaugebiet „Wunn“ zu erweitern. Hierfür ist die Einleitung eines Bauleitverfahrens erforderlich. In der Gemeinderatssitzung vom 12.06.2025 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss zur "1. Änderung Bebauungsplan "Wunn" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Haselberg" gefasst. In Abstimmung mit der Verwaltung wird anstelle der Änderung mit Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Wunn“ ein neuer Bebauungsplan „Wunn II“ aufgestellt. Dieser ändert in Teilbereichen den bestehenden Bebauungsplan „Wunn“. Die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Gemeinderat zu beschließen und durch die Verwaltung bekannt zu machen.

Ziel und Zwecke:

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

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ umfasst die Flurnummern 1562/37, 1562/38, 1562/42 (Teilfläche) und 1562/40 der Gemarkung Mainstockheim.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,02 ha und ist nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das geplante Areal grenzt an die bestehende Bebauung sowie an Flächen für die Landwirtschaft an.

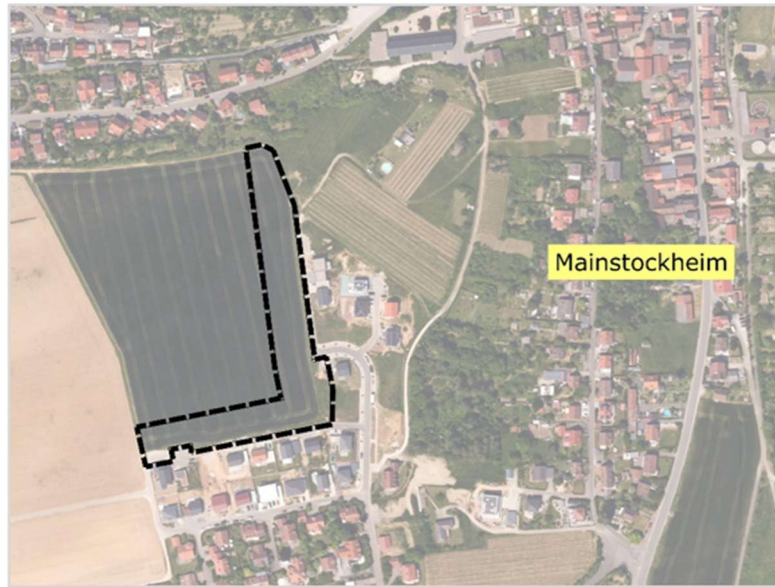
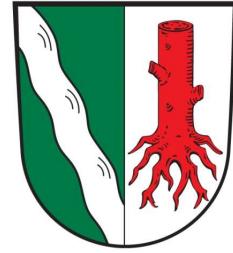
Für die Richtigkeit des Auszuges:

VGem Kitzingen

Kitzingen, den 29.09.2025



Endres Marion
Schriftführer/in



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ ergibt sich auch aus dem diesem Beschluss anliegenden maßstäblichen Lageplan mit Stand vom 04.09.2025 (Maßstab 1:1.000), der dessen wesentlicher Bestandteil ist.

Zusätzlich werden auf externen Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich. Diese befinden sich noch in Abstimmung und werden ggf. noch in den Unterlagen zum Vorentwurf ergänzt.

BESCHLUSS:

ANWESEND: 13

DAFÜR: 13

DAGEGEN: 0

Beschluss:

Der Gemeinderat hat sich über den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“, in der Fassung vom 04.09.2025 beraten und folgende Änderungen beschlossen:

Die 6,0 m breite Verkehrsfläche für den späteren Ringschluss im Westen des Plangebiets soll nicht berücksichtigt werden.

Stattdessen sollen die bereits dargestellte Vorbehaltsfläche für den Ausbau des Wirtschaftswegs mit der Flurnummer 1551 sowie die Verbreiterung des bestehenden Fußwegs für eine Befahrbarkeit (> 4,5 m) vorgesehen werden.

Für das nördliche Ende des Plangebiets soll geprüft werden, ob der bestehende Wendehammer nach Osten regelkonform erweitert werden kann. Zudem wurde die Überlegung angestellt, im Norden

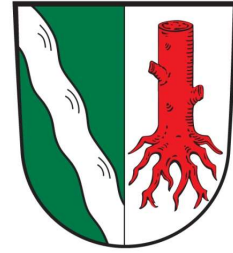
Für die Richtigkeit des Auszuges:

VGem Kitzingen

Kitzingen, den 29.09.2025



Endres Marion
Schriftführer/in



zwischen überbaubarer Fläche und Grünfläche eine Verkehrsfläche für einen späteren Ringschluss vorzusehen.

Nach Prüfung der Möglichkeiten des Wendehammers wird der Gemeinderat eine Variantenentscheidung treffen.

Der Gemeinderat hat sich über die verschiedenen Möglichkeiten der Randeingrünung des Plangebiets beraten mit dem Ergebnis keine entsprechenden Festsetzungen bzw. Maßnahmen im Vorentwurf des Bebauungsplans vorzusehen.

Bei der Formulierung der Festsetzungen zu Nebenanlagen soll sichergestellt werden, dass diese nicht an der vorderen Grundstücksgrenze im Bereich von Grunddienstbarkeiten errichtet werden.

Die Gemeinde plant, den Anschluss an die Nahwärme verpflichtend vorzuschreiben. Ein entsprechender Hinweis ist in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Um zusätzliche Grunddienstbarkeiten und Eingriffe in bestehende Verkehrsflächen zu vermeiden, soll für die Nahwärmeversorgung der Ost-West-Reihe ein Provisorium am nördlichen Rand vorgesehen werden. Dieses ist im Rahmen der nächsten Bauabschnitte zurückzubauen und in öffentliche Verkehrsflächen zu verlegen. Eine Berücksichtigung zu diesem Zeitpunkt ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Ob das Vorgehen auch technisch umsetzbar ist, ist vom Planer der Nahwärmeversorgung zu prüfen. Das Provisorium liegt größtenteils außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wunn II“. Damit der Bedarf der Grunddienstbarkeit auf ein notwendiges Minimum reduziert werden kann ist der Geltungsbereich geringfügig zu reduzieren (siehe LGPL_Nahwaerme anbei)

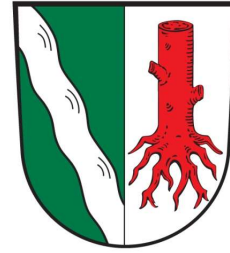
Für die Richtigkeit des Auszuges:

VGem Kitzingen

Kitzingen, den 29.09.2025



Endres Marion
Schriftführer/in



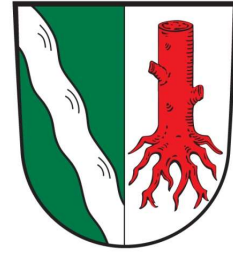
Es soll ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Errichtung von Retentionszisternen empfohlen wird. Dies kann auch in Kombination mit den festgesetzten Brauchwasserzisternen erfolgen. Das dadurch gewonnene Rückhaltevolumen kann aufgrund der fehlenden Verbindlichkeit wasserrechtlich nicht berücksichtigt werden. Vorteilhaft ist jedoch, dass die Gemeinde nicht in der Pflicht zur Prüfung der Funktionsfähigkeit steht.

Nach Einarbeitung der Änderungen wird durch den Gemeinderat ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
VGem Kitzingen
Kitzingen, den 29.09.2025



Endres Marion
Schriftführer/in



Der Plan trägt nun den Stand vom 11.09.2025.

Anlage:

SITZ - Übersichtskarte/Lageplanausschnitt mit Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan "Wunn II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wunn", Stand 04.09.2025 - IB Arz

SITZ - Teil A + B zu Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Wunn II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wunn", Stand 04.09.2025 - IB Arz

SITZ - Lageplanausschnitt Geltungsbereich Bebauungsplan "Wunn II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wunn", Stand 04.09.2025 - IB Arz

Für die Richtigkeit des Auszuges:

VGem Kitzingen

Kitzingen, den 29.09.2025



Endres Marion
Schriftführer/in