



Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
Friedrich-Ebert-Straße 5
97318 Kitzingen

(per E-Mail: bauleitplanung@vgem-kitzingen.de; bauleitplanung@ib-arz.de)

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
21.11.2025

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1304-19-1-7
Frau Hüben

Telefon (09 31) 380-1351
Telefax (09 31) 380-2351
Zi.-Nr. H 390
sarina.hueben@reg-ufr.bayern.de

Datum
16.12.2025

**Bebauungsplan „Wunn II“ mit 1. Änderung BP „Wunn“
Gemeinde Mainstockheim, Landkreis Kitzingen;
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Netto-
baufläche von ca. 0,8 ha (14 Baugrundstücke) ausgewiesen. Die Fläche entwickelt sich aus dem
wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 1 ha. Der Aus-
gleich wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1562/40 intern geregelt.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft
als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maß-
stab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayeri-
schen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind.

**Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu
berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzu-
passen (§1 Abs. 4 BauGB).**

**Postfachadresse
den**

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE75700500000001190315
Empfänger: Freistaat Bayern

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
Hö = Hörleingasse 1
AN = Alfred-Nobel-Str. 20

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22
E-Mail
poststelle@reg-ufr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in

Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

Flächensparen/ Siedlungsentwicklung:

- Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 1 LEP soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 3 LEP soll bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen hingewirkt werden.
- Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Gem. Grundsätze 3.1.2 LEP soll die Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung nachhaltig abgestimmt erfolgen und die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- Gem. Ziel 3.2 LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden, die nicht-zentraler Ort sind, soll sich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen, mit Ausnahme von Gemeinden wie Mainstockheim, welche für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig sind (vgl. Ziel B II 1.7 RP2 i.V.m. Ziel B II 1.5 RP2).

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 G und 3.1.1 G). Zudem sollen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst gemeindeweit sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die zuletzt am 05.12.2023 aktualisiert und seitens des Regionalen Planungsverbandes per E-Mail am 16.01.2024 an alle Verbandsmitglieder verschickt wurde (Link: https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/Bedarfsbegr%C3%BCndung_Aktualisierung_Stand_05.12.2023.pdf). Anhand dieser Auslegungshilfe erfolgt die Prüfung der höheren Landesplanungsbehörde, ob Bauleitplanungen den Anforderungen gerecht werden.

Bewertung

Die Planung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von vor rund 20 Jahren entwickelt, damals wurde dem großen Umfang seitens der höheren Landesplanungsbehörde zugestimmt unter der Bedingung der sukzessiven Entwicklung. Der nun zusätzlich erbrachte Bedarfsnachweis für die vorliegende Ausweisung kommt unter Annahme eines Auflockerungsbedarfs mit einem fiktiven Einwohnerzuwachs von ca. 58 Einwohnern. Eine Ausweisung von 14 Baugrundstücken und einer Nettobaufläche von 0,8 ha kann für Mainstockheim trotz der nicht mehr üblichen Berücksichtigung eines Auflockerungsbedarfs noch als organisch im Sinne des Ziels B II 1.7 RP2 gewertet werden. Der Gemeinde Mainstockheim sind im Regionalplan aber auch Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. A VI 2 RP2) zugewiesen; sie wäre sogar für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung geeignet und aufnahmefähig (vgl. Ziel B II 1.5 RP2). Innenentwicklungspotenziale wurden rechnerisch zwar nicht berücksichtigt, jedoch ist bekannt, dass sich die Gemeinde Mainstockheim u.A. mit Unterstützung des Sachgebietes 34 (Städtebau) der Regierung von Unterfranken und dem ISEK von 2022 um die Innenentwicklung bemüht.

Aus hiesiger Sicht fehlt allerdings neben der formellen Darstellung der Innenentwicklungspotenziale in der Begründung eine Auseinandersetzung mit der prognostizierten Abnahme des Bevölkerungsanteils im Familiengründungs- bzw. Hausbualter (-4,3 %) und der massiven Zunahme der 65-Jährigen und Älter (+44,8 %) in Verbindung mit dem geplanten Einfamilienhauskonzept (vgl. Demographiespiegel Mainstockheim bis 2033: [09675146.pdf](#)).

So sollte herausgestellt werden, ob und in welcher Weise in der Gemeinde bzw. im Bereich des Bauleitplanes flächensparende Bauformen/ Baugrundstücke und ein Wohnangebot für Ältere Menschen vorgesehen sind oder vorgesehen werden können.

Auf diese Weise könnte dem Grundsatz 3.1.1 LEP zum Flächensparen sowie den Grundsätzen 1.1.2 und 1.2.2 LEP zum Demographischer Wandel stärker Rechnung getragen werden.

Ferner wird der Ausweisung in der Begründung eine gute verkehrliche Anbindung attestiert, jedoch keine Aussage zur Anbindung an Öffentliche Verkehrsmittel getroffen. Dies sollte nachge-

holt werden, so dass klar wird, in wiefern die Planung dem Grundsatz 3.1.2 LEP einer abgestimmten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung Rechnung trägt.

Im Ergebnis werden hinsichtlich des Umfangs und Bedarfs der Planung keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Eine Darlegung der Innenentwicklungspotenziale und eine Information über die Mobilitätsanbindung sollte nachgeführt und die Umsetzung flächensparenderer und altersgerechterer Bauformen stärker berücksichtigt werden.

Hinweis

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betrifft die Richtfunkverbindung Würzburg 2 – Wiesentheid 1 das Gebiet der Bauleitplanentwürfe; daher sollte, falls nicht bereits geschehen, auch die zuständige Stelle bei der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt werden.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hüben