



Gemeinde Mainstockheim

(Landkreis Kitzingen)

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

**Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie**

frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorlage

Bearbeitet und aufgestellt:

08.01.2026

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG

Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Tel.: 09 31 / 2 50 48-0
Fax: 09 31 / 2 50 48-29

e-Mail: info@ib-arz.de

Internet: <http://www.ib-arz.de>

In der Gemeinderatssitzung vom 12.06.2025 hat der Gemeinderat Mainstockheim den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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“.
Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mainstockheim.

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

Die Unterlagen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan waren mit Stand vom 11.09.2025 gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.11.2025 bis zum 05.01.2026 auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportals für die Bauleitplanung Bayern einzusehen.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen lagen in diesem Zeitraum auch in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, 97318 Kitzingen, Zimmer 26, während der allgemeinen Öffnungszeiten zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Am Aufstellungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 21.11.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

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	BIL ABFRAGE
Nachbargemeinden	
27	Stadt Dettelbach
28	Stadt Kitzingen
29	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
30	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
31	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn

Keine Äußerung innerhalb der gesetzten Frist (05.01.2026):

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und machten von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern keinen Gebrauch, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
6	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
8	DB Services Immobilien GmbH, NL München
10	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
13	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
24	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
25	Bayer. Landesamt für Umwelt
28	Stadt Kitzingen
29	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried

Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt und äußerten sich einverstanden mit der Planung bzw. nahmen die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
11	Handwerkskammer für Unterfranken
12	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
15	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
17	PLEdoc GmbH
18	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
22	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
26	BIL ABFRAGE
27	Stadt Dettelbach
30	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
31	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn

Einwände, Bedenken oder Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
9	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
14	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
16	N-Energie
19	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
20	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
21	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
23	Vodafone Kabel Deutschland

**Zusammenfassung der eingegangenen Hinweise, Anregungen, Informationen
(siehe folgende Seiten)**

TÖB 1: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Schreiben vom 09.12.2025

Nach Prüfung des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Mainstockheim plant einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebietes in einem Umfang von ca. 1,03 ha. Im Planungsbereich überwiegen Lösslehm mit 66-76 Bodenpunkten.

Die Bodenbonität liegt somit weit über dem Landkreisschnitt von ca. 50 Bodenpunkten.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, hier liegt die Herausforderung und Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.

Es ist der wichtigste Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und eine nicht erneuerbare Ressource. Fruchtbarer Boden ist für die Lebensmittelproduktion vorrangig zu erhalten.

Mutterboden

Ergänzungen zu D) Hinweise, Punkt 14. Bodenschutz.

Bei den geplanten Bauarbeiten wird wertvoller und hochwertiger Mutterboden ab- bzw. ausgehoben. Gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens gilt Folgendes: „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

Überschüssiger Mutterboden ist den örtlichen Landwirten zur Verfügung zu stellen. Die Wiederverwertung des hochwertigen Ackerbodens bei der Baumaßnahme soll in den Festsetzungen des BBP aufgenommen werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden Pflanzenschutz- und Düngungsmaßnahmen, Ernte und Bodenbearbeitung nach guter fachlicher Praxis durchgeführt. Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen der Landwirtschaft immer mehr zunimmt und weniger toleriert wird. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist von einer zeitweiligen Beeinträchtigung durch Staub- und Geruchsemissionen, letztere in Folge von landwirtschaftlichen Arbeiten zu rechnen.

Diese treten jedoch zeitlich beschränkt auf und sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft als allgemein typisch hinzunehmen.

Daher begrüßen wir den Hinweis bei Punkt 16. Landwirtschaftliche Immissionen.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Auf den landwirtschaftlichen Verkehr während und nach den Bauarbeiten ist Rücksicht zu nehmen.

Bei stark frequentierten Wirtschaftswegen, die auch von Radfahrern, Reitern, Spaziergängern, Joggern, Hundehaltern usw. benutzt werden, ist deren Sicherheit bei gleichzeitigem landwirtschaftlichem Verkehr sicher zu stellen. Auf eine konfliktvermeidende Toleranz ist hinzuwirken. Die Landwirte müssen auch weiterhin mit großen und breiten landwirtschaftlichen Maschinen ungehindert zu ihren Flächen kommen.

Drainagen

Sollte bei der Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen z.B. Drainagen beschädigt werden, so sind diese Beschädigungen wieder fachgerecht zu beheben.

Baugebot

Die Gemeinde möchte Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung stellen.

Damit nicht immer mehr Flächen für die landwirtschaftliche Produktion verloren gehen und ein tatsächliches und zügiges Bebaue n erfolgt, empfiehlt das AELF die Grundstücke mit einem Baugebot nach § 176 BauGB zu belegen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist sich der Bodenqualität im Plangebiet bewusst. Der Belang des Bodenschutzes und der sparsamen Bodennutzung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wurde im Rahmen der Planaufstellung ausdrücklich berücksichtigt.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, sind die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Mainstockheim weitgehend ausgeschöpft. Kurzfristig verfügbare, aktivierbare Bauflächen im Innenbereich stehen nicht zur Verfügung.

Die Planung verfolgt daher eine maßvolle, flächensparende Arrondierung unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Eine Zersiedelung der freien Landschaft wird vermieden.

Zu Mutterboden:

Der Hinweis zum Umgang mit Mutterboden wird berücksichtigt.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen Baumaßnahmen verbindlich einzuhalten.

Entsprechende Hinweise zum Bodenschutz sind bereits im Bebauungsplan enthalten bzw. werden fortgeschrieben. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um unmittelbar geltendes Bundesrecht handelt.

Zu landwirtschaftlicher Verkehr:

Ein entsprechender Hinweis zur Reduzierung von Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Wege auf das notwendige Mindestmaß wird in den Entwurfsunterlagen aufgenommen.

Zu Drainagen:

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen. Die Entwurfsunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Zu Baugebot:

Die Gemeinde Mainstockheim beabsichtigt, wie bereits im ersten Bauabschnitt, eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen verbindlich festzulegen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Begründung.

TÖB 2: Amt für ländliche Entwicklung

E-Mail vom 25.11.2025

Zu der o.a. Bauleitplanung bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregungen.
In dem betroffenen Gebiet ist kein Verfahren nach dem FlurbG anhängig bzw. geplant.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 3: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen

Keine Stellungnahme

TÖB 4: Bayer. Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken

Schreiben vom 05.01.2026

Der Bayerische Bauernverband nimmt wie folgt Stellung.

Wir erkennen das Planungsziel an, benötigten Wohnraum für bauwillige Familien zu schaffen. Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass jede bauliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen einen dauerhaften und nicht rückgängig zu machenden Verlust wertvoller Produktionsgrundlagen bedeutet. Besonders schwerwiegend ist dies im vorliegenden Fall, da die betroffenen Böden eine hohe Bonität von bis zu 74 Bodenpunkten aufweisen. Diese Flächen zeichnen sich durch eine hohe Ertragsfähigkeit aus. Ihr Erhalt ist daher sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe als auch aus übergeordnetem Interesse an der Sicherung regionaler Nahrungsmittelproduktion von besonderer Bedeutung.

Hinzu kommt, dass die Flächen aktuell in eine sehr gut funktionierende Bewirtschaftungsstruktur eingebunden sind. Eine Überbauung würde die bestehende Schlagstruktur deutlich verschlechtern, Arbeitswege verlängern, maschinelle Abläufe erschweren und den landwirtschaftlichen Betrieb insgesamt beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund ist es zwingend notwendig, die Flächeninanspruchnahme auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Wir regen ausdrücklich an, sämtliche Potenziale der Innenentwicklung – wie die Mobilisierung von Baulücken – umfassend und nachvollziehbar zu prüfen, bevor weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung des Baugebietes halten wir es zudem für erforderlich, die Größe der einzelnen Bauparzellen auf ein angemessenes und flächenschonendes Maß zu begrenzen. Andere Gemeinden zeigen, dass Grundstücksgrößen von etwa 500 m² den wohnbaulichen Bedarf decken können, ohne den Flächenverbrauch unnötig in die Höhe zu treiben. Wir bitten daher, die geplanten Grundstücksgrößen in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes klar zu definieren und entsprechend anzupassen.

Des Weiteren möchten wir darauf aufmerksam machen, dass sich die Arbeitsbreiten und Wendekreise landwirtschaftlicher Maschinen in den vergangenen Jahren stetig vergrößert haben. Eine praktikable Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist nur möglich, wenn sämtliche geplanten Eingrünungsmaßnahmen einen Mindestabstand von 2,5 Metern zu Wegen und Feldgrenzen einhalten. Dieser Abstand gewährleistet sowohl die Verkehrssicherheit als auch einen reibungslosen Ablauf der landwirtschaftlichen Tätigkeit.

Den im Entwurf enthaltenen Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen begrüßen wir ausdrücklich. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass diese Emissionen nicht allein in bestimmten saisonalen Stoßzeiten auftreten. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen erstreckt sich über nahezu alle Monate des Jahres und umfasst Tätigkeiten, die zu unterschiedlichen Tageszeiten notwendig sein können. Lärm-, Staub- und Geruchsentwicklungen sind somit jahres- und zeitschnittsübergreifend Bestandteil regulärer landwirtschaftlicher Arbeit und müssen dauerhaft als ortsüblich akzeptiert werden.

Daneben möchten wir auf eine bereits in der Vergangenheit aufgetretene Problematik nachdrücklich hinweisen. Schon während der Erschließung des ersten Bauabschnitts des Baugebietes „Wunn“ hat sich gezeigt, dass der Baustellenverkehr entgegen der ursprünglichen Planung nicht die dafür vorgesehene Erschließungsstraße nutzte, sondern überwiegend auf den landwirtschaftlich genutzten Betonweg (Flurnummer 1556, Gemarkung Mainstockheim) auswich. Dieser Weg sowie die vorhandenen Kurvenradien sind jedoch weder für schwere Baustellenfahrzeuge ausgelegt noch für eine derartige Verkehrsbelastung geeignet. In der Folge kam es zu Befahrungen der angrenzenden Ackerflächen und damit zu erheblichen Flurschäden. Für den nun geplanten weiteren Ausbau des Baugebietes ist zwingend auszuschließen, dass sich diese Situation erneut wiederholt. Sollte der Weg mit der Flurnummer 1556 abermals von Baustellenfahrzeugen genutzt werden, wären erneute Schäden an landwirtschaftlichen Nutzflächen vorprogrammiert. Eine tragfähige und verlässliche Lösung im Sinne der Landwirtschaft muss daher zwingend im Vorfeld gefunden und verbindlich festgelegt werden.

Wir bitten darum, die genannten Punkte im weiteren Planverfahren umfassend zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde erkennt das Anliegen des Verbands an, landwirtschaftliche Nutzflächen und insbesondere Böden mit hoher Bonität zu schützen. Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt. Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich bei den überplanten Flächen um Böden mit teils hoher Ertragsfähigkeit handelt und dass deren Inanspruchnahme einen dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Produktionsgrundlagen darstellt.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, sind die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Mainstockheim jedoch weitgehend ausgeschöpft. Aktivierbare Baulücken oder sonstige kurzfristig verfügbare Flächen im Innenbereich stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung, da diese ausschließlich in privatem Eigentum stehen. Zur Deckung des bestehenden und anhaltenden Bedarfs an Wohnbauflächen ist daher eine maßvolle Außenentwicklung erforderlich. Die Planung stellt eine kompakte Arrondierung am Ortsrand dar, schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und vermeidet eine Zersiedelung der freien Landschaft. Der Umfang des Plangebiets ist auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin zusammenhängend nutzbar.

Ziel der Gemeinde ist es, im Plangebiet unterschiedliche Bauformen und Wohnbedürfnisse zu ermöglichen und hierfür einen bewusst schlank gehaltenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Festsetzung konkreter Grundstücksgrößen würde dieser Zielsetzung widersprechen, da sie die notwendige Flexibilität in der Parzellierung und die Anpassung an unterschiedliche Haustypen, Wohnformen und Nachfragesituationen einschränken würde. Durch die kompakte Gebietsstruktur wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die erforderlichen Abstände für Gehölzpflanzungen sind bereits abschließend im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt und unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht vorgesehen.

Der Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen wird entsprechend angepasst, sodass der Hinweis auf Stoßzeiten entfällt.

Ein entsprechender Hinweis zur Reduzierung von Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Wege auf das notwendige Mindestmaß wird in die Begründung aufgenommen.

TÖB 5: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q

Schreiben vom 01.12.2025

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Matthias Merkl

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen

Art. 8 (1) BayDSchG:

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.

Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise zum Umgang mit möglichen Bodenfunden sind bereits Bestandteil der Planunterlagen.

TÖB 6: Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen

Keine Stellungnahme

TÖB 7: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
Schreiben vom 05.12.2025

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 8: DB Services Immobilien GmbH, NL München

Keine Stellungnahme

TÖB 9: Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI

Schreiben vom 10.12.2025 und Bestandsplan

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wunn“ der Gemeinde Mainstockheim bestehen unsererseits keine Einwände.

Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass sich am Rande des Geltungsbereiches Telekommunikationslinien unseres Unternehmens befinden (**siehe beigefügten Bestandsplan**). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Wie bereits im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan aufgeführt, ist auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise zum Schutz bestehender Leitungen sowie zu Baumpflanzungen sind bereits Bestandteil der Unterlagen. Die Erschließung des Areals ist bereits im ersten Bauabschnitt erfolgt. Sollte ein weiterer Ausbau erfolgen, wird sich die Gemeinde frühzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen.

TÖB 10: Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG

Keine Stellungnahme

TÖB 11: Handwerkskammer für Unterfranken

Schreiben vom 01.12.2025

Vielen Dank für Ihre E-Mail vom 21.11.2025 zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Baubauungsplanes „Wunn II“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wunn“ der Gemeinde Mainstockheim.

Nach Einsicht in die Planungsunterlagen ergeben sich aus Sicht der Handwerkskammer für Unterfranken, vor dem Hintergrund der durch sie zu vertretenden Belange des unterfränkischen Handwerks, keine weiteren ergänzenden Anregungen.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 12: Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt

E-Mail vom 19.12.2025

Die Gemeinde Mainstockheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“. Als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußern wir uns wie folgt zu diesem Vorhaben:

Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 13: Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)

Keine Stellungnahme

**TÖB 14: Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung,
(Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)**

E-Mail vom 30.12.2025

Danke für die Beteiligung zum o. g. Bauleitplanverfahren.
Wir haben die internen Fachstellen beteiligt und folgende Rückmeldungen erhalten:

Bodenschutz:

Altlasten

Bei den unter Punkt 2 (Seite 5) der Begründung zum Bebauungsplan genannten Flurnummern sind keine Altlasten bekannt. Es wird um Beachtung gebeten, dass im Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Vorsorgender Bodenschutz:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind lt. Umweltbericht unter Punkt 2 i. V. m. Punkt 8 beschrieben und werden mit „geringer Erheblichkeit“ bewertet.

Im Rahmen der Planung wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ berücksichtigt, die zu beachten sind.

Zu Fachfragen des Bodenschutzes wird sich ggf. das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme äußern.

Allgemeine Hinweise Bodenschutz:

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).

ÖPNV:

Seitens des ÖPNV bestehen keine Einwände.

Kommunale Abfallwirtschaft:

sh. beiliegende Stellungnahme vom 25.11.2025.

Fachaufsicht und Fachberatung für Kindertageseinrichtungen:

Zur geplanten Aufstellung insbesondere des neuen BPlans „Wunn II“ nimmt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Mainstockheim beabsichtigt die Ausweisung von Wohnflächen. Insgesamt sind etwas mehr als ein Dutzend Grundstücke für Wohnhäuser vorgesehen. Vorrangig dienen diese der Schaffung zusätzlichen Wohnraums für junge Familien. Die Flächen dienen auch der Ansiedlung junger Familien mit Kindern. Wir nehmen hierbei auch Bezug auf die Ziele und Zwecke der Planung und die vorliegenden aussagekräftigen Unterlagen.

Eine aktuelle Bedarfsplanung der Gemeinde Mainstockheim i. S. d. Art. 7 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) liegt uns für den Bereich der Krippen- und Kindergartenkinder nicht vor. Die Schaffung des zusätzlichen Wohnraums im Zuge der Aufstellung des BPlans hat Auswirkungen auf die Bedarfslage. Diese Auswirkungen sind in die damit zu überarbeitende Bedarfsplanung unbedingt einzubeziehen. Ziel muss hier sein den Eltern gerade im Hinblick auf den Anspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung nach § 24 Aches Buch Sozialgesetzbuch (SGB VIII) entsprechende Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung stellen zu können.

Außerdem weisen wir im Vorgriff auf den Ganztagsförderanspruch ab dem Schuljahr 2026/2027 auch auf die zu erwartenden Betreuungsplätze für Schulkinder hin.

Von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen werden gegen die vorgenannten Planungen der Gemeinde Mainstockheim keine Einwände erhoben. Wir bitten allerdings um Erstellung und um Übersendung der aktualisierten Bedarfsplanung.

Kreisbrandrat:

sh. beiliegende Stellungnahme vom 28.11.2025.

Technischer Immissionsschutz:

sh. beiliegende Stellungnahme vom 10.12.2025.

Untere Naturschutzbehörde:

sh. beiliegende Stellungnahme vom 30.12.2025.

Gesundheitsamt:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

TÖB 14: Landratsamt Kitzingen - Kommunale Abfallwirtschaft:
Schreiben vom 25.11.2025

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 20.12.2024 ist zu beachten. Insbesondere sind,
2. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Fußgänger und Fahrzeuge dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.
3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Bereitstellungsorte der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.
4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.
5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m.
Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAST 06).
6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen.
Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. Ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.
7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.
8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:
Wendekreis / Wendeschleife
 - Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge
 - Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife
 - Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge
 - Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m
 - Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“

TÖB 14: Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat:
Schreiben vom 28.11.2025

zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:

1.) Vorbemerkung

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie enthält Festlegungen und Empfehlungen für einen evtl. notwendigen Feuerwehreinsatz, um den Einsatz vorzubereiten und die Voraussetzungen für einen möglichst effektiven Einsatz zu schaffen.

2.) Anmerkungen

2.1. Flächen für die Feuerwehr

2.1.a) Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (BayTB-A 2.2.1) ist einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.

2.1.b) Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

2.2. Löschwasserversorgung

2.2.a) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

W 331 „Hydrantenrichtlinien“

W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“

W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

2.2.b) Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

2.2.c) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.

2.2.d) Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatz Erfolges. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.

2.2.e) Eine zusätzliche Abspermmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.

2.2.f) Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist.

An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.

2.2.g) Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter Abstand erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

2.2.h) Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter (nach DIN 14 230) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen.

Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.

2.2.i) Die mögliche Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet sollte benannt werden. Die Obergrenze der Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung durch das öffentliche Netz in m³/h sollte festgelegt werden.

2.3. Rettungshöhen

2.3.a) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen

auf den Grundstücken vorgesehen sind und die maximale Personenzahl von 10 Personen pro Nutzungseinheit (Rettungsrate) nicht übersteigt. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

2.4. Zusätzliche Anmerkungen

2.4.a) Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen.

Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen.

Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein. Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.

2.4.b) Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Leitermaterial daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges - soweit erforderlich - über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.

2.4.c) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.

2.4.d) Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kreisbrandrat Albrecht (Tel. 0162 2699053) zur Verfügung.

Sofern die Anmerkungen berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

TÖB 14: Landratsamt Kitzingen - Immissionsschutz:
Formblatt vom 10.12.2025

Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes wird zu dem Vorhaben folgendes mitgeteilt:

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Mainstockheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf den o.g. Flurnummern.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt und entwickelt sich aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

2. Beurteilung

In dem zum Bebauungsplan eingeholten Lärmgutachten des Sachverständigen-Büro w-tasch mit der Bericht-Nr.: 25-074-01 vom 07.11.2025, dessen Lärmberechnung formell als zutreffend unterstellt wird, wird aufgezeigt, dass der Orientierungswert für die Nacht im gesamten Plangebiet aufgrund der vorbeiführenden Bahnstrecke Würzburg-Kitzingen deutlich überschritten wird. Dem soll innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebiets laut Vorschlag des Lärmgutachtens allein mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Dabei wäre mit aktivem Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand) entlang der Bahnstrecke sicher viel mehr zu erreichen. Ob die Argumentation des Lärmgutachtens soweit sticht, von einer schalltechnischen Untersuchung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke absehen zu können, weil entsprechende Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen (und vermtl. auch nicht im Eigentum der Gemeinde sind), ist zumindest zu hinterfragen und entsprechend den Ausführungen des bekannten Schreibens des Bayer. Innenministeriums (StMI) vom 25.07.2014, Az. IIB5-4641-002/10, in die sachgerechte Abwägungsentscheidung der Gemeinde einzustellen. Dies auch mit Blick darauf, dass der aktuelle Flächennutzungsplan großflächige Erweiterung von Wohnbauflächen in Richtung der bestehenden Bahnlinie aufzeigt. Insgesamt wäre mit aktivem Schallschutz (Lärmschutzwand) mehr an Wohnqualität für eine Vielzahl Betroffener möglich, und auch für bestehende Wohnflächen erzielbar.

Im Rahmen der Bauleitplanung obliegt der Belang des Lärmschutzes grundsätzlich der gemeindlichen Abwägung.

TÖB 14: Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 30.12.2025

Die Gemeinde Mainstockheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ und die gleichzeitige Änderung des Bebauungsplans „Wunn“. Der Geltungsbereich umfasst vor allem Flächen, die aktuell als intensive Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt werden und an den bestehenden Ortsbereich von Mainstockheim anschließen. Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Fläche und angrenzende Bereiche schon als Wohnbaugebiete ausgewiesen.
Zur Betrachtung der naturschutzrechtlich relevanten Themenbereiche wurde dem Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan beigelegt.

Eingriffsregelung

Im Grünordnungsplan wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der entsprechenden Ersatzmaßnahmen der Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 verwendet. Grundsätzlich wird der Leitfaden richtig angewendet. Bei der Berechnung des Planungsfaktors werden drei Maßnahmen mit jeweils 5% bewertet. Die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung für Außenflächen als Maßnahme c ist eine Forderung, die schon seit mehreren Jahren grundsätzlich gestellt wird. Damit kann der Berechnung von 5% für diese Maßnahme aus hiesiger Sicht nicht zugestimmt werden. Auch die Bewertung mit 5% für die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen ist eher hoch gewählt, kann aber, in Kombination mit anderen Vorgaben, akzeptiert werden.

Als Kompensationsmaßnahme für den neuen Eingriff sowie des Verlusts der Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan „Wunn“ soll ein mäßig extensives, artenreiches Grünland auf der nördlichen Teilfläche geschaffen werden. Diese Fläche hat gemäß Bodenschätzung eine Ackerzahl von 66. Auf solch wüchsigen Böden ist es in der Regel sehr schwierig ein artenreiches Grünland zu etablieren. Bei dem in Punkt 4 des Grünordnungsplans vorgeschlagenen Saatgutmischung „RSM-regio magerbasisch für trockene bis mäßig trockene Standorte“ ist zusätzlich nicht mit Erfolg zu rechnen, da die Fläche nicht mager ist und nur mit erheblichem Aufwand (z.B. Abtrag Oberboden) entsprechend vorbereitet werden kann. Es sollte daher eine andere Kompensationsmaßnahme für diesen Standort gewählt werden (z.B. Anlage einer Streuobstwiese). Es muss dann aber eine Überarbeitung der Flächenberechnung durchgeführt werden, bei der auch der angepasste Planungsfaktor zu beachten ist.

Artenschutz

Den Unterlagen liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei, der nachvollziehbar darstellt, dass, bei Beachtung der festgelegten Maßnahmen, geschützte Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Sonstiges

An verschiedenen Stellen in der Planung wird festgelegt, dass auf den einzelnen Baugrundstücken Bäume zu pflanzen sind. Dabei wird aber lediglich angegeben, dass es sich um Laub- bzw. Obstbäume handeln soll. Es wäre wünschenswert, wenn dazu eine Liste mit zulässigen Pflanzen erstellt wird oder zumindest eingeschränkt wird, dass nur heimische, standortgerechte Bäume verwendet werden dürfe.

Fazit

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass dem Vorentwurf weitestgehend zugestimmt werden kann, aber bei der Kompensationsermittlung und -Maßnahme nachzuarbeiten ist.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen der Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.

Zu Bodenschutz:

Entsprechende Hinweise zu Altlasten und zum Schutz des Bodens sind bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Zu kommunale Abfallwirtschaft:

Die Hinweise zur Abfallentsorgung und zu den Anforderungen an die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen werden berücksichtigt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über bereits bestehende und im ersten Bauabschnitt hergestellte Erschließungsstraßen. Weitere Verkehrsflächen für späteren Ringschlussmöglichkeiten für eine leichtere Befahrung werden im Plan berücksichtigt.

Zu Fachaufsicht und Fachberatung für Kindertageseinrichtungen:

Die Gemeinde Mainstockheim hat bereits vor einigen Jahre eine entsprechende Bedarfsanalyse erarbeitet, welche dem Landratsamt vorliegt. Seither wurden bereits weitere, über den aktuellen Bedarf hinausgehende Kindergarten- sowie Mittagsbetreuungsplätze geschaffen.

Zu Kreisbrandrat:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über bereits bestehende, im ersten Bauabschnitt hergestellte, Infrastruktureinrichtungen. Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist gemäß den Angaben der Gemeinde sichergestellt. Eine entsprechende Ausführung zur Wasserversorgung ist Teil der Begründung. Ein Hinweis zur Sicherung des zweiten Rettungswegs ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zusätzlichen Belange des abwehrenden Brandschutzes werden im weiteren Verfahren durch die Gemeinde geprüft und bei Bedarf rechtzeitig berücksichtigt.

Zu technischen Immissionsschutz:

Die schalltechnische Situation im Plangebiet wurde im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht. Grundsätzlich ist aktiver Lärmschutz gegenüber passiven Maßnahmen vorzuziehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden 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. Die Begründung wird zur überschlägigen Prüfung aktiver Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zur Bahn entsprechend fortgeschrieben. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird dem Belang des Immissionsschutzes daher durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Zu Unteren Naturschutzbehörde:

zu Eingriffsregelung:

Gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ wird in der Tabelle 2.2 „Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor“ auf S. 46 die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung ausdrücklich als geeignete Maßnahme genannt. Deshalb sollte diesbezüglich eine nochmalige Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zwecks Anerkennung als Planungsfaktor erfolgen.

Mit der unteren Naturschutzbehörde wird die Festlegung der Kompensationsmaßnahme (z.B. Anlage einer Streuobstwiese) einschließlich Überarbeitung der Flächenberechnung abgestimmt.

zu Sonstiges:

Bei den Festsetzungen zur Baumpflanzung auf Baugrundstücken wird ergänzt, dass nur heimische, standortgerechte Bäume verwendet werden dürfen.

TÖB 15: Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen

E-Mail vom 11.12.2025

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir **keine Bedenken** gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ haben.

Unser im betroffenen Bereich vorhandenes Gasnetz wird **nicht weiter ausgebaut**. Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 16: N-Energie, Netzdatenmanagement und Netzauskunft

Schreiben vom 27.11.2025 und Planskizze

In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind.

Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Ansprechpartner ist unsere Netzplanung Rothenburg, Herr Brückner, Telefon 0911 802-16727.

Zuständig für die Planung der Straßenbeleuchtung ist Herr Feindert, Telefon 0911 802-17116.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie die vorher genannten Punkte in die Begründung mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B.

Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise zum Schutz bestehender Leitungen sowie zu Baumpflanzungen sind bereits Bestandteil der Unterlagen. Die Erschließung des Areals ist bereits im ersten Bauabschnitt erfolgt. Sollte ein weiterer Ausbau erfolgen, wird sich die Gemeinde frühzeitig mit der n-Ergie in Verbindung setzen.

TÖB 17: PLEdoc GmbH

Schreiben vom 24.11.2025 mit Übersichtsplan

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 18: Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
E-Mail vom 24.11.2025

Wir erheben keinen Einwand.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 19: Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

Schreiben vom 10.12.2025

Im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan sind unter dem Punkt Tiefbohrungen und altbergbauliche Relikte die Belange des Bergamt Nordbayern eingearbeitet. Sollten Hinweise alten Bergbaus (Grubenhölzer, unterirdische Hohlräume etc.) angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern unverzüglich darüber zu verständigen und die jeweilige Situation dementsprechend zu berücksichtigen.

Das Bergamt Nordbayern ist nicht für alte Felsenkeller, Höhlen oder anderweitige geogene Hohlräume zuständig. Demzufolge liegen dem Bergamt Nordbayern auch keine Unterlagen oder Hinweise auf diese vor.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise zu Tiefbohrungen und altbergbauliche Relikte sowie zu möglich Geogefahren sind bereits Bestandteil der Begründung bzw. des Planteils.

TÖB 20: Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 16.12.2025

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Nettobaufläche von ca. 0,8 ha (14 Baugrundstücke) ausgewiesen. Die Fläche entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 1 ha. Der Ausgleich 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. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen 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 anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

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 gemeindefeindliche 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. Hausbaualter (-4,3 %) und der massiven Zunahme der 65-Jährigen und Älteren (+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 nachgeholt 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.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan ist bewusst schlank gehalten und ermöglicht unterschiedliche Bauformen, in denen altersgerechtes Wohnen grundsätzlich unabhängig von der jeweiligen Bauform realisierbar ist. Die Ausführungen zur Innenentwicklung, zur demographischen Entwicklung, zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie zur Eignung der Gemeinde für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung und zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr werden in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis zur betroffenen Richtfunkverbindung wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 21: Regionaler Planungsverband, Region Würzburg

Schreiben vom 16.12.2025

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

Der Regionale Planungsverband Würzburg (RP2) nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind.

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

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 gemeindegewalt 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, ob Bauleitplanungen den Anforderungen gerecht werden.

Bewertung

Die Planung ist aus dem rund 20 Jahre alten rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, welcher eine sukzessive Entwicklung vorsah. 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), so dass dahingehend keine Einwände vorliegen. 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. Hausbaualter (-4,3 %) und der massiven Zunahme der 65-Jährigen und Älteren (+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/ Baugrundstücken 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 nachgeholt werden, so dass klar wird, inwiefern 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 aus regionalplanerischer Sicht 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.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan ist bewusst schlank gehalten und ermöglicht unterschiedliche Bauformen, in denen altersgerechtes Wohnen grundsätzlich unabhängig von der jeweiligen Bauform realisierbar ist. Die Ausführungen zur Innenentwicklung, zur demographischen Entwicklung, zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie zur Eignung der Gemeinde für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung und zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr werden in der Begründung ergänzt.

TÖB 22: Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
Schreiben vom 07.01.2026

Interessen des StBA Würzburg werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 23: Vodafone Kabel Deutschland

2 E-Mail vom 22.12.2025

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01450434

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.11.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme **keine Einwände** geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01450442

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Areals ist bereits im ersten Bauabschnitt erfolgt. Sollte ein weiterer Ausbau erfolgen, wird sich die Gemeinde frühzeitig mit Vodafone in Verbindung setzen.

TÖB 24: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Keine Stellungnahme

TÖB 25: Bayer. Landesamt für Umwelt

Keine Stellungnahme

TÖB 26: BIL ABFRAGE

Abfrage vom 28.11.2025

Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage #20251128-0467

Ihre Anfrage "Bebauungsplan „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ mit der Nummer 20251128-0467 vom 28.11.2025 14:08 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet. Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen.

Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber

Open Grid Europe GmbH, +49-201-3659-500, netzauskunft@pledoc.de
(Beauskunftung durch die PLEdoc GmbH auch für Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr), Uniper Energy Storage (hier Speicherstandorte Epe, Eschenfelden und Krummhörn))
TransnetBW GmbH, +49 160 3392330, bauleitplanung@transnetbw.de

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 27: Stadt Dettelbach

E-Mail vom 08.01.2026

der Bauausschuss der Stadt Dettelbach hatte das nachstehende Bebauungsplanverfahren in seiner Sitzung vom 18.12.2025 behandelt und beschlossen **keine Einwendungen** zu erheben.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 28: Stadt Kitzingen

Keine Stellungnahme

TÖB 29: VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried

Keine Stellungnahme

TÖB 30: VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
E-Mail vom 16.11.2025

Nach Rücksprache mit Herrn Ersten Bürgermeister Reuther sind die städtebaulichen Belange der Gemeinde Albertshofen **nicht berührt**.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

TÖB 31: VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
E-Mail vom 18.12.2025

Nach Rücksprache mit Herrn Ersten Bürgermeister Queck sind die städtebaulichen Belange der Gemeinde Buchbrunn **nicht berührt**.

Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen

P01: Familie [REDACTED]
Schreiben vom 17.12.2025

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und unter Bezugnahme auf den Aushang der Bekanntmachung im Zeitraum vom 24.11.2025 bis einschließlich 05.01.2026 nehmen wir fristgerecht zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung.

1. Betroffenheit als Anwohner im Baugebiet „Wunn“

Wir sind Anwohner im bestehenden Baugebiet „Wunn“ (An der Wunn [REDACTED], 97324 Mainstockheim) und damit von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ unmittelbar betroffen.

2. Konkrete Bedenken

Bei der Entscheidung für unser Grundstück im Baugebiet „Wunn“ haben wir uns bewusst für eine Lage an einer Sackgasse entschieden. Maßgeblich hierfür waren:

das geringe Verkehrsaufkommen sowie die verlangsamte Verkehrsführung, die daraus resultierende erhöhte Verkehrssicherheit, insbesondere im Hinblick auf unseren minderjährigen Sohn, sowie die geringe Lärmbelastung im bestehenden Wohngebiet.

Durch die geplante Entwicklung des Baugebiets „Wunn II“ sowie die Änderung des bestehenden Bebauungsplans besteht aus unserer Sicht die konkrete Gefahr, dass diese wesentlichen Standortmerkmale erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im bestehenden Baugebiet „Wunn“ zu rechnen, was sowohl die Verkehrssicherheit für Kinder als auch die Lärm- und Immissionssituation nachteilig beeinflussen würde.

3. Abwägungserfordernis

Die Belange der Anwohner im Baugebiet „Wunn“, insbesondere die Aspekte Verkehrssicherheit, Schutzbedürfnis von Kindern und Lärmschutz, sind nach unserer Auffassung im vorliegenden Vorentwurf noch nicht ausreichend untersucht und gewürdigt worden. Diese Belange sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von erheblichem Gewicht und müssen im weiteren Verfahren vertieft berücksichtigt werden.

4. Bitte um Berücksichtigung

Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Baugebiet „Wunn“, insbesondere hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Verkehrsführung und Lärmbelastung, vertieft zu prüfen und uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Diese Stellungnahme erfolgt fristgerecht innerhalb des Auslegungszeitraums im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Eine ergänzende Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bleibt ausdrücklich vorbehalten.

P02: Diverse Anwohner laut Liste der Unterzeichnenden

Schreiben vom 22.12.2025

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und unter Bezugnahme auf den Aushang der Bekanntmachung im Zeitraum vom 24.11.2025 bis einschließlich 05.01.2026 nehmen wir fristgerecht zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung.

1. Betroffenheit als Anwohner im Baugebiet „Wunn“

Wir sind Anwohner im bestehenden Baugebiet „Wunn“ und damit von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ unmittelbar betroffen.

2. Konkrete Bedenken

Bei der Entscheidung für unsere jeweiligen Grundstücke im Baugebiet „Wunn“ spielte die Lage an einer Sackgasse eine wesentliche Rolle. Maßgeblich hierfür waren:

- das geringe Verkehrsaufkommen sowie die verlangsamte Verkehrsführung,
- die daraus resultierende erhöhte Verkehrssicherheit, insbesondere im Hinblick auf die Kinder
- sowie die geringere Lärmbelastung im bestehenden Wohngebiet.

Durch die geplante Veränderung der Verkehrsführung (möglicher Wegfall der Sackgasse im Rahmen der Änderung des bestehenden Bebauungsplans) besteht aus unserer Sicht mit Blick auf die weitere Entwicklung des Baugebiets „Wunn II“ die konkrete Gefahr, dass diese wesentlichen Standortmerkmale erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im bestehenden Baugebiet „Wunn“ zu rechnen, was sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Lärm- und Immissionssituation nachteilig beeinflussen würde. Auch eine Wertminderung wäre unter diesen Bedingungen nicht auszuschließen.

3. Abwägungserfordernis

Die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner im Baugebiet „Wunn“, insbesondere die Aspekte Verkehrssicherheit, Schutzbedürfnis von Kindern und Lärmschutz, sind nach unserer Auffassung im vorliegenden Vorentwurf noch nicht ausreichend untersucht und gewürdigt worden. Diese Belange sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von erheblichem Gewicht und müssen im weiteren Verfahren vertieft berücksichtigt werden.

4. Bitte um Berücksichtigung

Wir bitten darum,

unsere Stellungnahme im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Baugebiet „Wunn“, insbesondere hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Verkehrsführung und Lärmbelastung, vertieft zu prüfen und uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Diese Stellungnahme erfolgt fristgerecht innerhalb des Auslegungszeitraums im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Eine ergänzende Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bleibt ausdrücklich vorbehalten.

P03: Familie [REDACTED]
Schreiben vom 18.12.2025

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und unter Bezugnahme auf den Aushang der Bekanntmachung im Zeitraum vom 24.11.2025 bis einschließlich 05.01.2026 nehmen wir fristgerecht zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung.

1. Betroffenheit als Anwohner im Baugebiet „Wunn“

Wir sind Anwohner im bestehenden Baugebiet „Wunn“ und damit von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Wunn II“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ unmittelbar betroffen.

2. Konkrete Bedenken

Die Wahl des Grundstücks erfolgte im Hinblick auf die ruhige und verkehrsarme Umgebung, die eine hohe Wohnqualität und Sicherheit für die Bewohner gewährleistet.

Die Lage am Wendehammer reduziert das Durchgangsaufkommen erheblich und ermöglicht ein sicheres Wenden von Fahrzeugen, sowohl für Anwohner, als auch für Besucher und Einsatzkräfte. Selbstverständlich auch für Gemeindemitarbeiter, wenn diese mit Ihrem Fahrzeug umgehen können.

Durch die geplante Entwicklung des Baugebietes „Wunn II“, sowie die Änderung des bestehenden Bebauungsplans besteht aus unserer Sicht die konkrete Gefahr, dass diese wesentlichen Standortmerkmale erheblich beeinträchtigt werde. Insbesondere ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im bestehenden Baugebiet „Wunn“ zu rechnen, was sowohl die Verkehrssicherheit für Kinder als auch die Lärm- und Immissionssituation nachteilig beeinflussen würde.

3. Abwägungserfordernis

Die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner im Baugebiet „Wunn“, insbesondere die Aspekte Verkehrssicherheit, Schutzbedürfnis von Kindern und Lärmschutz, sind nach unserer Auffassung im vorliegenden Vorentwurf noch nicht ausreichend untersucht und gewürdigt worden. Diese Belange sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von erheblichem Gewicht und müssen im weiteren Verfahren vertieft berücksichtigt werden.

4. Bitte um Berücksichtigung

Wir bitten darum,

unsere Stellungnahme im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Baugebiet „Wunn“, insbesondere hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Verkehrsführung und Lärmbelastung, vertieft zu prüfen und uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Diese Stellungnahme erfolgt fristgerecht innerhalb des Auslegungszeitraums im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Eine ergänzende Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Nachbarschaft werden gemeinsam zur Kenntnis genommen, da sie inhaltlich übereinstimmende Belange betreffen. Die Einwender befürchten im Wesentlichen eine Zunahme des Verkehrsaufkommens sowie nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder, sowie auf die Lärm- und Immissionssituation im bestehenden Baugebiet „Wunn“ durch die vormals als Stichstraßen erschlossenen Straßen, die in der aktuellen Planung als Ringschlussstraßen dargestellt sind und entsprechend ausgebildet werden können.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans „Wunn II“ bewusst 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.

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. Vielmehr wird der Verkehrsfluss erleichtert und der Wendeverkehr reduziert. Dies stellt sowohl für die Anwohner als auch für die Abfallentsorgung sowie für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge eine Verbesserung dar.

Eine nachteilige Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, sowie des Lärmschutzes ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar. Die Begründung wird hierzu entsprechend fortgeschrieben. Hinweise auf eine grundsätzliche Wertminderung der angrenzenden Grundstücke können durch den Gemeinderat nicht erkannt werden.