

BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

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

- Billigung des Entwurfs mit Begründung, mit Stand vom 08.01.2026
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ in der Fassung vom 11.09.2025 wurde im Zeitraum vom 24.11.2025 bis 05.01.2026 durchgeführt.

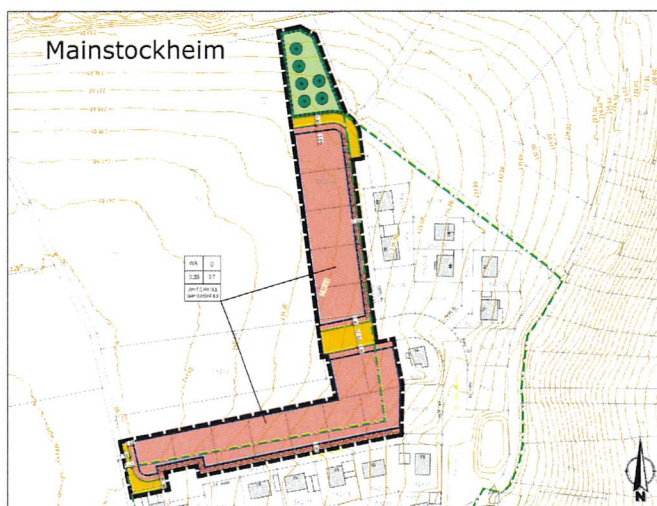
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 15.01.2026 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Nach den durch den Gemeinderat vorgenommenen Abwägungen zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen findet nun die förmliche Beteiligung statt.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wunn II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wunn“ umfasst die Flurnummern 1562/37, 1562/38 und 1562/40 sowie Teilflächen der Flurnummern 152/36 und 1562/42 der Gemarkung Mainstockheim.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,03 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.



Lagepläne ohne Maßstab

Förmliche Beteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung 08.01.2026, ist in der Zeit vom

26.01.2026 bis 27.02.2026

im Internet unter <https://www.vgem-kitzingen.de/bauleitplanung/mainstockheim/> sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportals für die Bauleitplanung Bayern unter www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ öffentlich einsehbar.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen sind in diesem Zeitraum auch in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, 97318 Kitzingen, Zimmer 26, während der allgemeinen Dienststunden MO - FR: 08:30 Uhr - 12:00 Uhr; nachmittags nur mit Terminvereinbarung; für jedermann öffentlich einsehbar.

Während der Dauer der Veröffentlichung können Stellungnahmen zu dem Entwurf abgegeben werden. Die Übermittlung der Stellungnahme soll elektronisch erfolgen, bei Bedarf kann diese auch auf anderem Weg abgegeben werden, beispielsweise schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bei der Beschlussfassung über

den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Mainstockheim den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen liegen ebenfalls aus:

Begründung fachgutachterliche Beiträge:

D Begründung zum Grünordnungsplan, in der Fassung vom 08.01.2026, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn

Themenbereich

- Lage und Charakteristik des Plangebiets
- Bestandserfassung
- Grünordnungsplanung Eingriffsregelung / Kompensationsberechnung
- Ausgleichsmaßnahmen / externe Ausgleichsflächen
- Artenschutzrechtliche Belange

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft

E Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der Fassung vom 08.01.2026, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn

Themenbereich

- Lage und Charakteristik des Plangebiets
- Darstellung der klimatischen Situation
- Beschreibung der Böden und Bodenfunktionen
- Darstellung der Ausgangssituation hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser
- Beschreibung der Lebensraumausstattung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes
- Darstellung vorhabenbedingter Auswirkungen unter Berücksichtigung geplanter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Überprüfung denkmalrechtlicher Belange
- Überprüfung planungsrelevanter Sachgüter im Wirkungsraum des Vorhabens
- Überprüfung von Wechselwirkungen
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen
- Aussagen zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

F Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, in der Fassung vom 08.01.2026, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn

Themenbereich

- Bestandserfassung
- Wirkung des Vorhabens
- Betroffenheit von besonders streng geschützten Arten
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

G Schallimmissionsprognose vom 07.11.2025, Sachverständigenbüro Tasch GmbH & Co. KG

- Örtliche Situation
- Anforderungen des Schallimmissionsschutzes
- Schallemissionen
- Straßenverkehrslärm
- Schallemissionen Schienenverkehr
- Außenlärm, Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm
- Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Schutzgut

Mensch; Luft; Wechselwirkungen

umweltrelevante Stellungnahmen:

01 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen

Schreiben vom 09.12.2025

Themenbereich

- Bodenfunktion
- Ressource der Landwirtschaft
- Bodenschutz, insbesondere Mutterboden
- Landwirtschaftliche Immissionen
- Landwirtschaftlicher Verkehr
- Entwässerung, hier vorhandene Drainagen
- Baugebot

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

04 Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken

Schreiben vom 05.01.2026

Themenbereich

- Bodenfunktion
- Flächeninanspruchnahme
- Beeinträchtigung der Landwirtschaft in der Befahrung
- Landwirtschaftliche Emissionen

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

05 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q

Schreiben vom 01.12.2025

Themenbereich

- Bodendenkmalpflegerische Belange

Schutzgut

Kultur und sonstige Sachgüter; Boden; Wechselwirkungen

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

E-Mail vom 30.12.2025

Themenbereich

- Altlasten
- Vorsorgender Bodenschutz
- Kinderbetreuung und Bedarf
- Öffentliche Abfallentsorgung
- Brandschutz
- Immissionsschutzrechtliche Belange, hier Bahnärm
- Ausgleichsmaßnahmen und deren Berechnung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

19 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

Schreiben vom 10.12.2025

Themenbereich

- Tiefbohrungen
- Altbergbauliche Relikte
- Höhlen und anderweitige geogene Hohlräume

Schutzgut

Mensch; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

20 Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 16.12.2025

Themenbereich

- Ziele und Grundsätze der Raumordnung
- Flächensparen/Siedlungsentwicklung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

21 Regionaler Planungsverband, Region Würzburg

Schreiben vom 16.12.2025

Themenbereich

- Ziele und Grundsätze der Raumordnung
- Flächensparen/Siedlungsentwicklung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

P01-P03 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Schreiben vom 17.12.2025, 22.12.2025, 28.12.2025

Themenbereich

- Verkehrsaufkommen
- Verkehrssicherheit
- Verkehrsführung
- Lärmbelastung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen sind ebenfalls öffentlich einsehbar.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis zur Unterrichtung:

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

Mainstockheim, 23.01.2026



Karl-Dieter Fuchs,
1. Bürgermeister



ausgehängt am: 23.01.2026
abgenommen am: