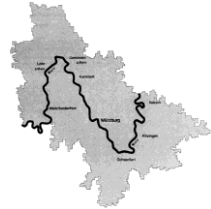


# Regionaler Planungsverband Würzburg

Regionaler Planungsverband  
c/o Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen  
Friedrich-Ebert-Straße 5  
97318 Kitzingen



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen <b>616 – K. Scheller</b>	Tel. <b>09353 / 793-1767</b> Fax <b>09353 / 793-7786</b> E-Mail <b>Region2@Lramsp.de</b> De-Mail <b>www.region-wuerzburg.de</b>	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 16.12.2025
<b>21.11.2025</b>			

## **Bebauungsplan „Wunn II“ mit 1. Änderung BPl „Wunn“ Gemeinde Mainstockheim, Landkreis Kitzingen; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Regionalplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Vorsitzende des Verbandes  
Sabine Sitter, Landrätin

Bankverbindung:  
IBAN: DE 06 79050000 0190006155  
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

- 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/Bedarfs-begr%C3%BCndung\\_Aktualisierung\\_Stand\\_05.12.2023.pdf](https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/Bedarfs-begr%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 flächensparender und altersgerechterer Bauformen stärker berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Sabine Sitter, Landrätin  
Verbandsvorsitzende