

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
EINBEZIEHUNGSSATZUNG „BACHWIESE“

GEMEINDE MARGETSHÖCHHEIM

LANDKREIS WÜRZBURG



Stand: 2021-07-07 | Zeichnerischer Teil: Ent_1 | Bearbeiter: M.Sc. Frederic Hattenbauer



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2.	Aufstellungsverfahren	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Verfahrensverlauf	4
3.	Rahmenbedingungen für die Einbeziehungssatzung	5
3.1	Lage im Gemeindegebiet.....	5
3.2	Geltungsbereich.....	5
3.3	Topographie.....	6
3.4	Bebauung und Nutzung.....	6
3.6	Natur, Landschaft, Umwelt	7
4.	Planungsziele	7
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	8
5.1	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen.....	8
5.3	Grünflächen, Grünordnung, Kompensation	9
5.4	Gestaltung der Gebäude und Freiflächen	9
6.	Erschließung der Baugebietsflächen	10
7.	Flächenbilanz und Eingriffsregelung	11
8.	Abwägungsrelevante Belange	12
8.1	Naturhaushalt	12
8.2	Artenschutz.....	12
8.3	Immissionsschutz	12
8.4	Wasser und Boden.....	13
8.5	Überschwemmungsgefahr	13
8.6	Windwurfgefahr	13
8.7	Sonstige öffentliche Belange.....	14
9.	Anlagenverzeichnis	14



1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Margetshöchheim ist eine Gemeinde im Unterfränkischen Landkreis Würzburg und liegt etwa zehn Kilometer nördlich der kreisfreien Großstadt Würzburg am linken Ufer des Mains.

Gemäß der „Statistik kommunal 2018“ des bayerischen Landesamtes für Statistik, weist die Gemeinde historisch gesehen, durchweg eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Seit Beginn der 2010er-Jahre stagniert die Bevölkerungszunahme leicht. Aufgrund der Entwicklungen in der Region ist dies überwiegend auf das Fehlen verfügbarer Bauplätze in der Gemeinde zurückzuführen.

Um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Bauland für Wohnhäuser abzudecken ist die Entwicklung zusätzlicher Wohnungsbauflächen notwendig. Aufgrund der Ausgangslage zwischen den steilen Hängen des Maintals mit zahlreichen schützenswerten Landschaftsbestandteilen und dem Main mit seinem Überschwemmungsgebiet sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Margetshöchheim stark eingeschränkt. Es stellt daher eine wichtige Aufgabe dar, die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen und den Siedlungsbestand durch kleinere Arrondierungen zu ergänzen.

Die zu beplanende Fläche im Außenbereich ist dafür geeignet in den Innenbereich einbezogen zu werden. Als Ergänzung der bestehenden Bebauung soll die Fläche ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bebaut werden. Durch die Einbeziehungssatzung kann am Ortsrand eine Wohnbebauung entstehen, welche die vorhandene Infrastruktur von Straßen und Kanal nutzt. Nachdem die Grundstückseigentümer sich mit einem Antrag an die Gemeinde wandten, ist die Gemeinde bestrebt die Flächen in den Siedlungsbestand miteinzubeziehen und einer Bebauung zuzuführen.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)



<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Margetshöchheim aus dem Jahr 1999 wurde seit der Ursprungsgenehmigung in zahlreichen Einzelverfahren geändert. Nach aktuellem Stand der vorbereitenden Bauleitplanung wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies ist kein Planungshindernis, da Einbeziehungssatzungen nicht dem bauleitplanerischen Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB unterliegen. Die städtebauliche Ordnung wird durch die vorliegende Planung nicht gefährdet, ebenso entsteht kein Präzedenzfall für eine weitere Bebauung. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets wäre eine Bauleitplanung auch auf Grundlage einer sog. Grenzkorrektur ohne Änderung des Flächennutzungsplans möglich.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben. Das Plangebiet wird durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Siedlungsbereiche geprägt. Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

2.2 Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	11.02.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.06.2021
Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden	xxx

3. Rahmenbedingungen für die Einbeziehungssatzung

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Talung des Bachwiesengrabens im Süden des Margetshöchheimer Gemeindegebiets. Das Wohngebiet Bachwiese wird durch die ICE-Strecke Hannover-Würzburg vom Hauptsiedlungskörper abgegliedert und verfügt über eine direkte Anbindung an den Nachbarort Zell am Main.



Abb. 1: Lageplan Bayernatlas – der Kartenviewer des Freistaats Bayern (nachbearbeitet)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Einbeziehungssatzung umfasst die Flurstücke 4679 und 4679/1.



Abb. 2: Lageplan Bayerische Vermessungsverwaltung (nachbearbeitet)

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt extern auf dem Flurstück 7381. Die Fläche ist geeignet, um aufgewertet zu werden.

3.3 Topographie

Ein Großteil des Plangebiets ist annähernd eben und bestens für eine Siedlungsnutzung geeignet. Das Gelände fällt leicht in Richtung Osten hin ab. Im Süden bildet der Bachwiesengraben eine topographische Grenze. Teile seiner etwa 3m hohen Böschung liegen im Plangebiet. Vermutlich wurde das Plangebiet im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Wohngebiets Bachwiese mit Aushub aufgefüllt. Es grenzt sich als Plateau klar von den umliegenden Bereichen des Bachwiesengrabens ab.

3.4 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet findet sich bisher keine bauliche Nutzung. Die Flächen werden als Mähwiese bewirtschaftet und dienten in jüngerer Zeit auch als Viehweide.



Abb. 3: Plangebiet Blickrichtung Osten
(eigene Aufnahme)



Abb. 4: Plangebiet Blickrichtung Westen
(eigene Aufnahme)



Abb. 5: Übergang zum Bachwiesengraben
(eigene Aufnahme)



Abb. 6: Übergang zum Bachwiesengraben
(eigene Aufnahme)

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Die kartierte Biotopfläche mit der Biotopteilflächen-Nr. 6125-0027-001 ragt leicht in das Plangebiet. Es handelt sich um den Biotoptyp „Graben mit Gehölzbewuchs“.

Schutzgebiete des Naturschutzrechts oder des europäischen Natura 2000 Programms sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorzufinden.

4. Planungsziele

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Die Bebauung soll sich in den städtebaulichen Kontext einfügen, ferner sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Nachdem der Freistaat Bayern das Ziel gefasst hat, den Flächenverbrauch deutlich und dauerhaft zu senken, liegt es nahe, dass die als Bauland ausgewiesenen Flächen baulich möglichst intensiv ausgenutzt werden sollen.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ). Unter Berücksichtigung der Dichte der umliegenden Bebauung wird die Grundflächenzahl mit 0,40 festgesetzt, was gemäß der derzeit gültigen BauNVO dem zulässigen Maximalwert für allgemeine Wohngebiete entspricht.

Um die zulässigen Gebäudehöhen in einem ortsüblichen und baulich-räumlich angemessenen Rahmen zu halten, wird die max. zulässige Wandhöhe (WH) auf 7,00 m begrenzt. Eine Entstehung überdimensionierter Gebäude mit erheblicher Fernwirkung wird unterbunden.

Die Zahl der zu errichtenden Vollgeschosse wird zwingend vorgegeben und mit 2 Vollgeschossen beziffert. Eingeschossige Bungalows sind aufgrund des Ziels des Flächensparens nicht erwünscht.

Hinsichtlich der Gebäudekubatur orientiert sich die neue Bebauung vornehmlich an den weiter östlich gelegenen Gebäuden (Bachwiese Hausnr. 5 + 7).

Eine dreigeschossige Bebauung wäre in der sensiblen Lage am Ortsrand nicht angemessen.

5.2 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) und als zulässige Hausform das Einzelhaus festgesetzt. Es soll ein der Ortsbebauung entsprechender lockerer Charakter mit Durchblicken zwischen den Gebäuden entstehen.

Aufgrund der schmalen Baugrundstücke ergibt sich ein schmales Baufenster, das eine geschlossene Gebäudeflucht gewährleistet. Ein übermäßiger räumlicher Versatz der Gebäude ist nicht zu erwarten. Das Baufenster wurde möglichst großzügig zugeschnitten, um eine zweckmäßige Dimensionierung der Baukörper zu ermöglichen. Von der Uferböschung des Bachwiesengrabens muss die neue Bebauung mind. 3,00 m abrücken.

Um eine klare Ordnung sicherzustellen, wird für die Grundstücke die Firstrichtung (traufständig) zwingend vorgegeben. Aufgrund des schmalen Baufensters wäre eine giebelständige Bebauung ohnehin nicht zweckmäßig.



5.3 Grünflächen, Grünordnung, Kompensation

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist der Erhalt und die Entwicklung der ökologischen Wertigkeit des Plangebiets und die Herstellung eines attraktiven und naturnahen Wohnumfelds. Die grüngestalterischen Maßnahmen vermeiden und/oder minimieren den Eingriff in Natur und Landschaft und können dementsprechend positiv auf den Ausgleichsfaktor angerechnet werden.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind die vorhandenen uferbegleitenden Gehölze im Bereich des Gewässerrandstreifens zwingend zu erhalten. Der Gewässerrandstreifen ist ebenso naturbelassen zu erhalten und darf nicht der Gartennutzung zugeführt werden. Zusätzlich ist je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Schotter- und Steingärten sind nicht zulässig. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen. Der Einbeziehungssatzung sind entsprechende Pflanzbeispiele beigelegt.

Um den knappen Baugrund nicht zu schmälern, wird der naturschutzfachliche Ausgleich extern, durch die Anlage einer Streuobstbaumreihe, getätigt. Der Unterwuchs ist extensiv zu bewirtschaften und mind. ein- aber max. zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

5.4 Gestaltung der Gebäude und Freiflächen

Hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben möchte die Gemeinde nur wenige Festsetzungen treffen, um die Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Dennoch sind gewisse Regelungen erforderlich, um größeren gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Bezüglich der Kubatur und der Baugestaltung sollen sich die neuen Baukörper an den weiter östlich gelegenen Gebäuden (Bachwiese 5 + 7) orientieren, um das Einfügen in den städtebaulichen Rahmen zu gewährleisten. Dementsprechend sind Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig.

Da auf der Nordseite der Straße „Bachwiese“ z.T. auch andere Dachformen vorzufinden sind, wurde der Radius der Betrachtung erweitert. Um auch modernere Bauweisen zu ermöglichen, soll unter bestimmten Voraussetzungen auch das Pultdach (PD) zulässig sein. Bei der Errichtung von Pultdächern ist das Dachgefälle zwingend in Richtung der Erschließungsstraße anzuordnen. Hierdurch wird die kleinere Gebäudewand dem öffentlichen Raum zugewandt. Die Ansichtskante des Gebäudes bewegt sich hierdurch in einem ortsüblichen Rahmen. Außerdem fügt sich so die Dachfläche gut in das Ortsbild ein. Die Dachneigung muss ebenfalls zwischen 15°-25° betragen.

Flachdächer sind nur für Garagen mit einer Höhe von bis zu 4,00 m zulässig. Falls keine bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen, dürfen auf den Garagen Dachterrassen errichtet werden. Aufgesetzte offene Brüstungen mit einer Höhe von bis zu 1,20 m werden auf die Höhe der Garagen nicht mit angerechnet. Eine geschlossene Brüstung würde die Ansichtskante der Garagen deutlich vergrößern, im Falle der offenen Brüstungen treten die Garagen aber nicht zu mächtig in Erscheinung. Für die Hauptgebäude wäre das Flachdach aus ortsgestalterischen Gründen ungeeignet.

Bei der Errichtung von Pultdächern (PD) darf auf der straßenabgewandten Seite durch einen Rücksprung des Pultdaches um bis zu 1/3 der Gebäudetiefe ein Freisitz gebildet werden. Durch die Positionierung auf der straßenabgewandten Seite wird der Freisitz durch das Pultdach abgeschirmt und tritt im Straßenbild kaum in Erscheinung. Aufgrund der Begrenzung der Tiefe des Freisitzes in Relation zu der Gebäudetiefe wird sichergestellt, dass dieser sich ausreichend unterordnet. Der Freisitz darf ebenfalls mit einer aufgesetzten offenen Brüstung von bis zu 1,20 m Höhe versehen werden.

Für die Dächer ist nur nichtglänzendes rotes, rotbraunes oder graues Bedachungsmaterial zulässig. Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig.

Aufgrund der verhältnismäßig flachgeneigten Dächer sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und andere befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Hierdurch soll der negative Einfluss auf die Grundwasserneubildung möglichst gering gehalten werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

6. Erschließung der Baugebietsflächen

Die neu entstehenden Baugrundstücke grenzen direkt an die Straße „Bachwiese“ an und sind daher voll erschlossen. Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde bereitgestellt werden. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt durch Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalsystem. Auch sonstige Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation usw. sind vorhanden.

7. Flächenbilanz und Eingriffsregelung

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße	
	in m ²	in %
Nettobauland	1.319	58,1
Gewässerrandstreifen	349	15,4
Ausgleichsfläche	601	26,5
Gesamtfläche	0,23 ha	

Bilanzierung der Ausgleichsfläche:

Gebietseinstufung	<ul style="list-style-type: none"> Intensiv genutztes Grünland Kategorie 1 (Gebiet geringer Bedeutung)
Eingriffsschwerpunkt	<ul style="list-style-type: none"> Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
Ausgleichsfaktor	<ul style="list-style-type: none"> 0,3 bis 0,6 → Mittelsatz 0,45
Ausgleichsfläche	<ul style="list-style-type: none"> $1.319 \text{ m}^2 \times 0,45 = 594 \text{ m}^2$ (Anlage einer Streuobstbaumreihe)

Als Ausgleichsfaktor wird aufgrund der festgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der verhältnismäßig geringen GRZ innerhalb der Fallgruppe des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads der Mittelwert gewählt.

Der Gewässerrandstreifen wird in der Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Die Ausgleichsbilanzierung erfolgte anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8. Abwägungsrelevante Belange

8.1 Naturhaushalt

Auch wenn im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung vom Umweltbericht und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann, sind die Belange des Umweltschutzes dennoch in die Abwägung mit einzustellen.

Durch die Herbeiführung des bisher nicht vorhandenen Baurechts wird es durch die planmäßige Bebauung zu einer Flächenversiegelung kommen. Die bestehenden Wiesenflächen werden, insofern sie nicht überbaut werden, anthropogen überformt und einer Garten- und Freiflächennutzung zugeführt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind die Auswirkungen verhältnismäßig gering. Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden die nicht zu vermeidenden Eingriffe in den Naturhaushalt auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

8.2 Artenschutz

Unabhängig von der Bauleitplanung und sonstiger städtebaulicher Satzungen sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Daher wurde eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt und der Einbeziehungssatzung als Anhang beigefügt.

Im Plangebiet konnten keine streng geschützten oder naturschutzrechtlich relevanten Arten oder deren (potenzielle) Habitate nachgewiesen werden. Damit liegt keine (potenzielle) Betroffenheit von streng geschützten Arten vor. Somit kann das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8.3 Immissionsschutz

Die Baugrundstücke sind Geräuschimmissionen, infolge der in der Nähe verlaufenden ICE-Strecke Würzburg - Fulda und der Staatsstraße St 2300, ausgesetzt.

Nach Art.11 BayBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass durch diese Einwirkungen (physikalische Einflüsse) u.a. keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen.

Signifikante Immissionen aus gewerblichen Einrichtungen sind nicht zu erwarten.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

8.4 Wasser und Boden

Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen. Insbesondere für eine Unterkellerung der Gebäude ist auch der Grundwasserflurabstand zu prüfen. Bei Bedarf sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

8.5 Überschwemmungsgefahr

Der Bachwiesengraben führt die meiste Zeit des Jahres kein Wasser. Aufgrund der örtlichen Erfahrungswerte und der kleinräumigen Rahmenbedingungen ist nicht von einer signifikanten Überschwemmungsgefahr auszugehen. Ein mögliches Überschwemmungsgebiet wurde nicht ermittelt. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem WWA wurden keine Bedenken geltend gemacht. Eine hochwasserangepasste Bauweise kann bei Bedarf dennoch berücksichtigt werden.

8.6 Windwurfgefahr

Die neuen Baugrundstücke grenzen an die dichten Gehölzbestände des Bachwiesengrabens an. Die Bäume weisen eine Höhe von etwa 30m auf. Eine Rodung oder Stutzung der Gehölze ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht möglich.

Dementsprechend befindet sich die neue Bebauung gezwungenermaßen in deren potenziellen Windwurfbereich.

Der Lastfall Baumwurf ist daher bei der Tragwerksplanung zu berücksichtigen. Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind so zu konstruieren und ihre Bauteile so zu dimensionieren, dass Personen, die sich im Gebäude aufhalten, bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind. Es ist ein statischer Nachweis entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko zu führen.

Von einer Gefahr für Leib und Leben ist schlussendlich nicht auszugehen, ein wesentliches Planungshindernis liegt daher nicht vor.

Die zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers besteht unabhängig von der Bebauung des Grundstücks. Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Eigentümer eines Waldgrundstücks, trotz durch die Bebauung möglicherweise steigenden Haftungsrisiken, unabhängig von einer etwaigen Haftungsfreistellungserklärung des Bauherren keinen Anspruch darauf, dass der Baum-



wurfbereich eines benachbarten Grundstücks von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Eine Haftungsfreistellungserklärung oder eine ähnliche Vereinbarung konnte bislang nicht erzielt werden.

8.7 Sonstige öffentliche Belange

Da es sich um eine kleinere Arrondierung handelt, ist nicht von negativen Auswirkungen auf sonstige öffentliche Belange auszugehen.

9. Anlagenverzeichnis

Folgende Unterlagen liegen der Einbeziehungssatzung bei:

- Fabion GbR | Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft (16.06.2021):
Potenzialanalyse spezieller Artenschutz, Würzburg

Margetshöchheim, den 2020-xx-xx
für die Gemeinde Margetshöchheim

Rothenfels, den 2020-xx-xx

.....
Waldemar Brohm, 1. Bürgermeister

.....
Bernd Müller Architekt + Stadtplaner