

LANDRATSAMT ANSBACH

Landratsamt Ansbach · Postfach 1502 · 91506 Ansbach



Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o.d.Tauber
Laiblestr. 31
91541 Rothenburg o.d.Tauber

Kontakt/E-Mail	Unser Zeichen	Telefon	Telefax	Zi-Nr.
Frau Fabianek Bauverwaltung@landratsamt-ansbach.de	610-21/20 SG 41	0981 468-4123	0981 468-4019	2.27

Ansbach, 19.04.2023

**Gemeinde Windelsbach;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gänsbuck“ im OT Preuntsfelden sowie 5.
Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Zu Ihrer Mail vom 17.03.2023

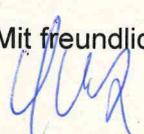
Anlagen: 1 Stellungnahme – Untere Naturschutzbehörde –
1 Stellungnahme – Technische Bauaufsicht –
1 Stellungnahme – Abfallwirtschaft –
1 Stellungnahme - Kreisbrandrat

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Ansbach übersendet die o.g. Stellungnahmen mit der Bitte um Beachtung.

Alle weiteren am Verfahren beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen


Schock

Hausanschrift Dienstgebäude 1: Landratsamt Ansbach · Crailsheimstraße 1 · 91522 Ansbach · www.landkreis-ansbach.de

Telefon	0981 468-0 (Vermittlung)	Bankverbindungen	IBAN	BIC
Telefax	0981 468-1119	Sparkasse Ansbach	DE13 7655 0000 0000 2014 34	BYLADEM1ANS
E-Mail	poststelle@landratsamt-ansbach.de	UniCredit Bank - HypoVereinsbank	DE44 7652 0071 0004 1501 12	HYVEDEMM406
E-Mail	rechnung@landratsamt-ansbach.de (für Rechnungen)	VR-Bank Mittelfranken West eG	DE79 7656 0060 0000 0149 90	GENODEF1ANS

LANDRATSAMT ANSBACH
SG 44 – Untere Naturschutzbehörde

an

SG 41 Frau Fabianek

Az.: 173-SG44-MarK

Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Gemeinde Windelsbach; Aufstellung des Bebauungsplans „Am Gänsbuck“ sowie 9. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bezug: Schreiben vom 21.03.2023

Anlagen: Heftung in Rückgabe

Stellungnahme der Fachkraft für Naturschutz (SG 44)

Die Gemeinde Windelsbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Gänsbuck“ sowie die neunte Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht wird zur vorliegenden Bauleitplanung mit den Unterlagen des Bebauungsplanvorentwurfes (Stand: 14.07.2022) wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Anordnung des Verfahrens können aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände erhoben werden. Ebenso verhält es sich mit dem Entwurf zu den Grundsätzen für die zweckmäßige Neugestaltung des Verfahrensgebietes.

Mangels Detailinformationen können jedoch keine weiteren naturschutzfachlichen Aussagen getroffen werden. Grundsätzlich ergeht jedoch der Hinweis auf die grundsätzlich zu beachtenden Aspekte des Naturschutzes: Eingriffe in Natur und Landschaft sind in geeigneter Weise zu kompensieren.

Somit ist der für eine naturschutzfachliche Stellungnahme benötigte Grünordnungsplan mit festgesetzter Ausgleichsfläche sowie deren Pflegemaßnahmenkonzept unabdingbar und nachzureichen.

Betrachtung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange

Zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei Realisierung der geplanten Bebauung, wurde ein den Unterlagen beigefügtes Gutachten (Stand: August 2022; Bearbeiter: Heinrich Beigel, Diplombiologe) erstellt.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde besteht bzw. bestand mit diesem Gutachten sowie den darin festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Einverständnis.

Diese Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind jedoch noch nicht in den textlichen Festsetzungen des Planteils aufgenommen. Die Maßnahmen der saP sind dementsprechend noch in der Unterlage zu ergänzen.

Neben den dort festgelegten Maßnahmen wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen künstliche Nisthilfen für die seltener werdenden Gebäudebrüter (Schwalben, Mauersegler, Turmfalke, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter etc.) und Fledermäuse an den neuen Gebäuden anzubringen, die Festsetzung zur Verwendung von für die nachtaktive Fauna verträglichen Außenbeleuchtungsanlagen um nach unten gerichtete Lichtkegel zu erweitern sowie großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zur Minimierung der Vogelschlaggefahr zu vermeiden.

Hinweis:

- Bei der Wahl einer dauerhaften Blühfläche als CEF-Maßnahme für die Feldlerche, kann diese Fläche ebenso als Ausgleichsfläche hergenommen werden. Jedoch muss ebenso das Bewirtschaftungskonzept der CEF-Fläche in den Bebauungsplanunterlagen festgesetzt werden (siehe „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“ vom 22.02.2023).
- Bei einer Heckenpflanzung gilt grundsätzlich: Erst ab einer mind. dreireihigen Hecke kann eine Hecke als ökologische Aufwertung und damit als Ausgleich anerkannt werden.

Fazit:

Unter der Voraussetzung, dass die aufgeführten Unterlagen nachgereicht werden und die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen weitestgehend vermieden bzw. kompensiert werden und unter Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Gänsbuck“ sowie die neunte Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren keine Einwände durch die Untere Naturschutzbehörde.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Ansbach, 13.04.2023
LANDRATSAMT ANSBACH
UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

MARIA KEITEL
M. Sc. Biologie

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

1.	Gemeinde Windelsbach
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. für das Gebiet „Am Gänsbuck“ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung, Änderung, Ergänzung, Aufhebung Aufstellung
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 13 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.	Träger öffentlicher Belange	Landratsamt Ansbach Postfach 15 02 91506 Ansbach Tel. (0981) 468-0
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)	
2.1	A.Kretzer, SG 41 – technische Bauaufsicht, Zi.Nr. 2.25, Tel. 0981/468-4102	
	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands	

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Vorgaben unter Punkt.2.1 und 7.1

Es wird lt. Festsetzung möglich sein eine Aufschüttung bis zu 4,0m herzustellen, gleichzeitig wird gefordert,

dass ein übergangsloser Anschluss an die Nachbargrundstücke herzustellen ist.

Soll die gesamte Hochfläche eben werden?

Stützmauern sind bis zu 1,50 m zulässig, lässt sich ebenfalls nicht mit einem übergangslosen Anschluss an die nachbarlichen Grundstücke in Deckung bringen. Bei Stützmauern von 1,50 bzw. Aufschüttungen sind zulässige Grenzgaragen von 3,0m Höhe gemessen von OK Gelände nicht mehr möglich.

Der Abstand Höhe Garage wird im Gelände ohne Festsetzung immer vom gewachsenen, ursprünglichen Gelände gemessen.

Das Gelände hat in der Mitte gemessen von Ost nach West ein Gefälle von ca. 8,9% und von Nord nach Süd ein Gefälle von ca. 11% Gefälle. Dem wird hier nicht angemessen Rechnung getragen.

Es fehlt hier die Festsetzung des neuen Geländes. Womöglich muss jedes einzelne Grundstück in seiner Höhenlage festgesetzt werden.

Laut Festsetzung müssen Höhenunterschiede, verursacht durch den Straßenbau, vom Grundstückseigentümer mit entsprechenden Aufschüttungen oder Mauern ausgeglichen werden. Wie sieht da der Übergang zum nächst höheren und nächst tiefer gelegenen Grundstück aus?

Auffüllungsmöglichkeiten von bis zu 4,0m sind schwer vorstellbar, auch mögliche Abgrabungen von bis zu 2m sind als allgemein zulässig schwierig.

Wie schließt das neue Gelände zum bestehenden, außerhalb des überplanten Gebietes an? Diese Frage bleibt ungeklärt.

Das größte Grundstück liegt am letzten Erschließungspunkt. Falls eine gewerbliche Nutzung hier vorgesehen wird, wären alle Grundstücke gleichermaßen betroffen. Es wäre eventuell sinnvoller, die mögliche Gewerbefläche an die kürzeste Wegführung an die Anschlussstraße zu setzen. Wie soll zudem die bestehende Hangkante zur bestehenden Dorfstraße (Fl. Nr. 49/1,49 48) geschützt werden.

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Ansbach, 14.4.2023
Ort, Datum

i.A. A. Kretzer
Kretzer, techn. Angestellte
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Landratsamt Ansbach
Abfallwirtschaft
Az. 176-10 SG 23 HoW

Vollzug des Kreislaufwirtschaftsgesetze (KrWG), der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) und Gebührensatzung (AGS)

hier: Aufstellung Bebauungspläne „Am Gänsbusk“ sowie 9. Flächennutzungsplanänderung im Parallelvergabe gem. § 8 Abs. 3 BauBG

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

I. Aktenvermerk:

Das Sachgebiet Abfallwirtschaft möchte Bedenken bezüglich der Straßenbreite anmelden.

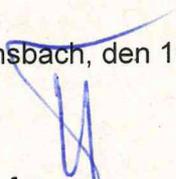
Sobald die Breite von 5,50m unterschritten wird, müssen wir darauf hinweisen, dass bei Behinderungen z.B. parkenden Fahrzeugen (2,30 m Fahrzeugbreite + 1 m Sicherheitsabstand = 3,30 m) auf der Fahrbahnfläche eine Durchfahrt und damit ordnungsgemäße Anfahrt der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge und damit die Leerung der Behälter der Anwohner nicht mehr gewährleistet werden kann.

Weiterhin sollte hier geprüft werden, ob am Ende der Stichstraße eine Wendepalette mit einem Durchmesser von min. 18 m zu verwirklichen ist.

Der Wendekreis in einem Baugebiet erfüllt im Durchmesser von 18 m die Mindestgröße für den Flächenbedarf, welcher für ein 2-achsiges Müllfahrzeug (Bild 57; RAS 06) benötigt wird. Ein Wendekreis von 25 m (Bild 60, 61; RAS 06) ist jedoch stets die sichere Alternative. Alternativ wäre ein Abfallbehältersammelplatz, an der Durchgangsstraße des Baugebietes, einzurichten.

Bitte beachten Sie, dass das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen zu vermeiden ist. Das beginnt schon bei der Planung des neuen Gebiets. Die Entsorgungsunternehmen planen die Abfallabholung grundsätzlich so, dass unfallträchtige Rückwärtsfahrten vermieden werden.

Ansbach, den 18.04.2023


Hofmann

**LANDKREIS ANSBACH
- DER KREISBRANDRAT -**

Der Kreisbrandrat des Landkreises Ansbach
Thomas Müller, Gademannstraße 34, 91550 Dinkelsbühl



Landratsamt Ansbach
SG 41 - Frau Fabianek
Crailsheimstraße 1

91522 Ansbach

91550 Dinkelsbühl
Gademannstraße 34
Telefon privat: 09851/55624
Mobiltelefon: 0171/3022831
Mail: kreisbrandrat@kfv-ansbach.de

Dinkelsbühl, 14. April 2023

Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan

Kommune: Gemeinde Windelsbach

Grund: Aufstellung des Bebauungsplans „Am Gänsbuck“ sowie 9. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Fabianek,

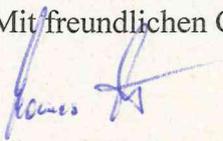
nach Durchsicht der Unterlagen wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes die folgende Feststellung gemacht.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Da die zulässige Bebauung Gebäude mit Firsthöhe bis zu 12m ermöglicht und die Feuerwehren der Gemeinde Windelsbach über kein Hubrettungsfahrzeug verfügen ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsmittel der Feuerwehren u.U. nicht möglich. Bei Gebäuden deren Anleiterhöhe 8 Meter über Gelände überschreitet (Fußbodenhöhe oberste Nutzungseinheit größer 7 Meter) ist demnach zwingend eine zweite notwendige Treppe gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung oder ein Sicherheitstreppe erforderlich. Sofern darüber hinaus die Befahrbarkeit der privaten Grundstü-

cke sowie eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich werden, sind diese Flächen gemäß DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken auszubilden.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Müller
Kreisbrandrat