

## Nina Holch - IB Heller

---

**Von:** Lilija Fabianek <lilija.fabianek@landratsamt-ansbach.de>  
**Gesendet:** Freitag, 6. März 2026 11:28  
**An:** Nina Holch - IB Heller  
**Betreff:** Aufstellung vorhabenbezogenen B-Plan "Gewerbegebiet Zinselhof" sowie 10. FNP-Änderung, Markt Dentlein am Forst  
**Anlagen:** Markt Dentlein am Forst.pdf

Sehr geehrte Frau Holch,

im Anhang übersendet das Landratsamt Ansbach drei Stellungnahmen zu dem im Betreff genannte Verfahren mit der Bitte um Beachtung.

Alle weiteren im Landratsamt beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Lilija Fabianek

---

**Landratsamt Ansbach**  
Crailsheimstraße 1  
91522 Ansbach

**SG 41 - Bauamt**

**Telefon:** 0981 468-4123  
**Telefax:** 0981 468-4019  
**E-Mail:** [lilija.fabianek@landratsamt-ansbach.de](mailto:lilija.fabianek@landratsamt-ansbach.de)

**Internet:** [www.landkreis-ansbach.de](http://www.landkreis-ansbach.de)  
**Instagram:** [www.instagram.com/landkreisansbach](https://www.instagram.com/landkreisansbach)  
**Facebook:** [www.facebook.com/landkreis.AN](https://www.facebook.com/landkreis.AN)





LANDRATSAMT ANSBACH  
Untere Naturschutzbehörde  
SG 44 Technischer Umweltschutz

SG 41            Frau Fabianek

- Im Hause -

**Az.: 1730.01-0011/0065**

**Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)**

**Markt Dentlein am Forst; Aufstellung vorhabensbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zinselhof“ sowie 10. Flächennutzungsplanänderung im parallelverfahren.**

**Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Bezug:            Schreiben vom 06.02.2026**

**Anlagen:        Hefter mit Anschreiben**

**Stellungnahme der Fachkraft für Naturschutz (SG 44)**

Die Markt Dentlein am Forst plant die Aufstellung und Ausweisung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zinselhof“ mit Änderung des 10. Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren auf den Flurstücken 2101, 2102, 2103 (teilw.), 2134, 2136 (teilw.) und 2137 der Gemarkung Dentlein am Forst. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von insgesamt 31.880 m<sup>2</sup>.

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht wird zu dem Vorentwurf für die 10. FNP-Änderung und dem Vorentwurf für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zinselhof“, mit jeweiligen Planungsstand vom 19.01.2026, wie folgt Stellung genommen:

**10. FNP-Änderung**

Zu der Änderung des 10. Flächennutzungsplan kann keine Stellung genommen werden, da es sich bei der im Internet befindlichen Planfassung um die 9. Flächennutzungsplanänderung SO „Photovoltaik – Anlage Schwaighausen“ handelt. Die korrekten Antragsunterlagen sind nachzureichen.

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zinselhof“**

Die Ausgleichsmaßnahme 2: Mesophiles Gebüsch ist nicht als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzurechnen und abzulehnen. Es befindet sich in den Bereich eine Ausgleichsfläche aus einem anderen Vorhaben.

Die größte Ausgleichsfläche stellt die Entwicklung eines extensiv bewirtschafteten Ackers mit seltener Segetalvegetation (A13) auf einer Fläche von 0,6ha dar. Diese Fläche ist so anzulegen, dass sie den Vorgaben als CEF02 Ersatz für die Fortpflanzungsstätten von zwei Brutpaaren der Wiesenschafstelze aus der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entspricht. Es ist zudem ein Maßnahmenplan zu erstellen, wie der Zielzustand des Ackers (A13) erreicht werden soll (Aushagerung der Fläche, Ansamen von seltenen Ackerwildkräutern).

Sind die o.g. Maßnahmen zur Entwicklung nicht angedacht, kann nur ein Entwicklungsziel bewirtschafteter Acker mit standorttypischer Segetalvegetation (A12) als Zielzustand angesehen werden. Der dadurch entstehende Wertpunktedefizit von 30.000 WP wäre durch andere Maßnahmen auszugleichen.

Eine geeignete Fläche ist nachzureichen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die in der saP beschriebenen CEF-Maßnahmen für die Wiesenschafstelze (CEF02) sind aus der fachlichen Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht als zielführend anzusehen. Ein Anbau von Hackfrüchten ohne Unkrautbekämpfung jeglicher Art ist widersprüchlich mit der landwirtschaftlichen Praxis. Folglich wird sich kein Bewirtschafter für die Fläche finden oder die erteilten Auflagen können nicht erfüllt werden. Deshalb ist die beschriebene Alternative der Wechselbrache angebracht. Abweichend kann auch spät angesätes Sommergetreide mit dreifachen Reihenabstand als geeignete CEF-Maßnahme von Seiten der uNB angesehen werden.

Folglich ist eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde zum aktuellen Bearbeitungsstand nicht möglich.

**Ansbach, 26.02.2026**

**LANDRATSAMT ANSBACH**  
UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE



**FREDERIK WERNER**  
B. Sc. Geoökologie

# Landratsamt Ansbach

SG 44 – Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz

An SG 41  
Frau Fabianek  
Im Hause

## Markt Dentlein am Forst;

**Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zinselhof“ sowie  
10. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB  
Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB**

Anlagen digital:

- Änderung FNP
- Begründung zur Änderung FNP
- Bebauungsplan
- Begründung zur Änderung mit Grünordnungsplan
- B-Plan Festsetzungen
- Anlage 1 – saP\_Stand 12/2025
- Anlage 2 – Geräuschimmissionsprognose R'w Bauphysik Bericht Nr. B26423\_SIS\_01 vom 22.01.2026

Geltungsbereich

Flurnummer 2101, 2102, 2103, 2134, 2137 und teilweise 2138 der Gemarkung Dentlein am Forst

Fläche ca. 3,36 ha

## Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zu:

### A) 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Flächen, die ursprünglich für die Landwirtschaft vorgesehen waren, sollen künftig als Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen hierzu keine Bedenken, soweit die **Revision der schalltechnischen Untersuchung** (siehe nachfolgende Stellungnahme zum Bebauungsplan) keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächsten Immissionsorten nachweisen kann.

Zudem sind bei der Prüfung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auch mögliche Staubemissionen durch den Anlagenbetrieb sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung in der Begründung mit abzuhandeln.

### B) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die immissionsschutzfachlichen Belange (Lärmschutz und Luftreinhaltung) sind nicht ausreichend thematisiert, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zum aktuellen Bearbeitungsstand nicht ausgeschlossen werden können.

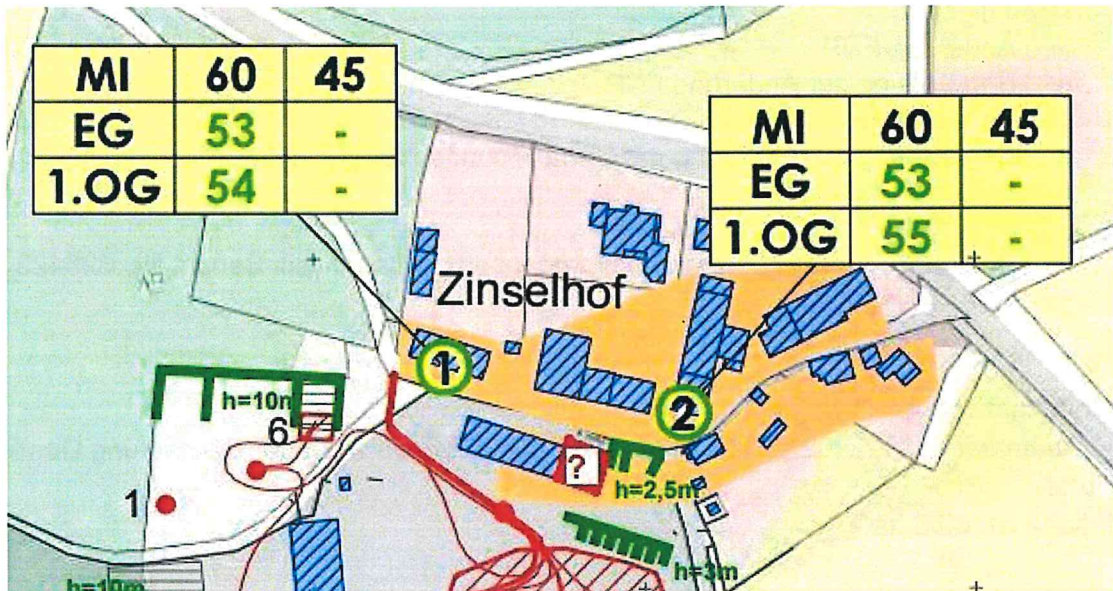
### Lärmschutz

Das eingereichte schalltechnische Gutachten muss an nachfolgenden Stellen revidiert werden.

1. Es sind in der Berechnung **nicht alle relevanten Immissionsorte** berücksichtigt worden. Auf Flurnummer 2101 der Gemarkung Dentlein am Forst befindet sich ein unter AZ 2023-1629 baurechtlich genehmigtes Bürogebäude. Siehe hierzu Markierung in Skizze. Dieses Gebäude stellt eine Arbeitsstätte dar, die als betriebsfremder Immissionsort zur Tagzeit auch in der schalltechnischen

Untersuchung berücksichtigt werden muss. Es ist folglich ein neuer Rechenlauf mit dem ergänzten Immissionsort zu starten.

Hinweis: ein Bürogebäude stellt kein Betriebsleiterwohnhaus dar, folglich entspricht das Bürogebäude der geplanten textlichen Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung.



Das baurechtlich genehmigte Bürogebäude auf Flurnummer 2101 der Gemarkung Dentlein am Forst ist als betriebsfremder Immissionsort in der Geräuschimmissionsprognose mit aufzunehmen. → Revision erforderlich

- In der Geräuschimmissionsprognose selbst weichen inhaltliche Ausführungen zum geplanten Anlagenbetrieb im Textteil mit den Vorschlägen der Schallschutzmaßnahmen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen zum Bebauungsplan voneinander ab.

	Gutachten - Textteil	Textliche Festlegungen	Tabelle 4
Betrieb des mobilen Brecher	7.00 bis 18.00 Uhr S.16	7 bis 20 Uhr Max. 10 Stunden	
Radlader	6.00 bis 20 Uhr 6,5 h S.21		6.00 bis 19 Uhr

Die abweichenden Ausführungen im Gutachten sind entsprechend zu harmonisieren.

Sonstiges Tabelle 4 – Szenario 1

In der Summe sind während des Recyclingbetriebes 40 LKW An- und Abfahrten eingeplant, d.h. 20 Fahrten für den neuen Lagerplatz und 20 Fahrten für den alten

# Landratsamt Ansbach

SG 44 – Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz

Lagerplatz. Die Auflistung in Tabelle 4 zeigt aber bei Szenario 1 für den alten Lagerplatz 25 LKW Fahrten. → Korrektur

Lkw An- und Abfahrt alter Lagerplatz	max. 13 St. am Tag
Lkw An- und Abfahrt RC-/Schüttgüter	max. 6 St. am Tag
Lkw An- und Abfahrt Holz/Hackschnitzel	max. 6 St. am Tag

## Luftreinhaltung

In der Begründung zum Bebauungsplan soll unter Punkt 12. Immissionen ergänzend auch das Thema Staubemissionen mit aufgegriffen werden. Es sollten potenzielle Staubemissionen durch das Behandeln im Recyclingkorridor aber auch durch Lade- und Verladeprozesse und der Lagerung von Recyclingmaterial aufgegriffen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Staubemissionen aufgezeigt werden.

Ansbach, den 26.02.2026



S. Grombach



# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

## Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan & Umweltbericht
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Parallelverfahren
<b>Markt Dentlein am Forst Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zinselhof“ sowie 1. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB</b>	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 Abs.1 S.1, § 3 Abs.2, § 4 Abs.1 S.2, § 13, § 34 Abs. 5 BauGB)	

2.

## **Träger öffentlicher Belange**

Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91506 Ansbach

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

**SG 63 Tiefbauverwaltung, Tel. (0981) 468-6306**

2.1

Keine Äußerung

2.2

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

Einwendungen

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

Der von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffene Bereich befindet sich direkt an der Kreisstraße AN 52.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes auch mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt werden muss, da der Bereich der Kreisstraße AN 52 in die Auftragsverwaltung des Staatlichen Bauamtes fällt.

Ansbach, 05.03.2026



Nina Auernhammer, SG 63 Tiefbauverwaltung