



# Markt Dentlein am Forst

Landkreis Ansbach

## 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Zinselhof“



### Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 11.05.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**INHALTSVERZEICHNIS**

|  |   |
|--|---|
| 1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich..... | 3 |
| 2. Vorgaben übergeordnete Planungen .....                            | 5 |
| 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) .....            | 5 |
| 2.2. Regionalplan Region Westmittelfranken.....                      | 6 |
| 3. Lage des Plangebietes und Angaben zum Bestand .....               | 8 |
| 4. Alternativen .....  | 9 |
| 5. Erläuterung zur Änderung .....                                    | 9 |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung.....                                  | 9 |
| 5.2. Verkehrsanbindung .....   | 9 |
| 5.3. Ver- und Entsorgung .....                                       | 9 |
| 5.4. Immissionsschutz.....   | 9 |
| 5.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung .....                       | 9 |
| 6. Umweltbericht .....   | 9 |

## **1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich**

Die Marktgemeinde Dentlein am Forst beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um einem ortsansässigen Fuhr- und Bauunternehmen die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die Firma Graßmüller GmbH & Co.KG entwickelte ihr Unternehmen seit Jahrzehnten im Ortsteil Zinselhof. Das bestehende Betriebsgelände liegt im Süden des Ortsteils.

Es handelt sich um ein familiengeführtes, ortsansässiges Fuhr- und Bauunternehmen, mittlerweile in der 3. Generation. Nun ist geplant, den Betrieb bedarfsgerecht Richtung Süden zu erweitern.

Für den bestehenden Betrieb liegt eine Genehmigung vor, ein Bebauungsplan existiert jedoch nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den bestehenden Betrieb baurechtlich zu sichern und die bedarfsgerechte Erweiterung zu ermöglichen.

Die Erweiterung soll auf Flächen erfolgen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht möglich, daher besteht für die Flächen derzeit kein Baurecht. Zur Umsetzung des Vorhabens und um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Voraussetzung für weitere baurechtliche Genehmigungen.

Ziel der Planung ist, durch die Erweiterung der Lagerflächen, den Betrieb zukunftsfähig weiterführen zu können. Die Erweiterung der Betriebsfläche ist zwingend nötig, um dem Wachstum der Betriebsstruktur gerecht zu werden und so den Fortbestand des Betriebes zu sichern.

Der Markt Dentlein am Forst möchte den ortsansässigen Betrieb in seiner Entwicklung unterstützen und dem Gewerbebetrieb, unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, die Möglichkeit bieten sich bedarfsgerecht zu erweitern.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine verträgliche Steuerung der Nutzungen unter Berücksichtigung der Naturschutzfachlichen- und Immissionsschutzrechtlichen Belange. Der Geltungsbereich beinhaltet sowohl das bestehende Betriebsgelände als auch die Erweiterungsflächen.

Vorhandene Flächenpotentiale werden dahingehend genutzt, dass ein bestehender Gewerbebestandort verträglich erweitert wird und dadurch kein neuer Gewerbebestandort begründet werden muss.

**10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Dentlein a.F.**  
Begründung, Stand 11.05.2026

Gegenwärtig stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich weitestgehend eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan Markt Dentlein a.F.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der Bestand des Betriebes planungsrechtlich gesichert werden und die Erweiterung ermöglicht werden.

Dieser Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest, welches nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entspricht.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen, ist somit die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich notwendig. Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dentlein a.F. stammt aus dem Jahr 1977.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zinselhof" durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 2101, 2102, 2103, 2134, 2137 und teilweise 2138 der Gemarkung Dentlein am Forst.

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat insgesamt eine Größe von ca. 3,36 ha.

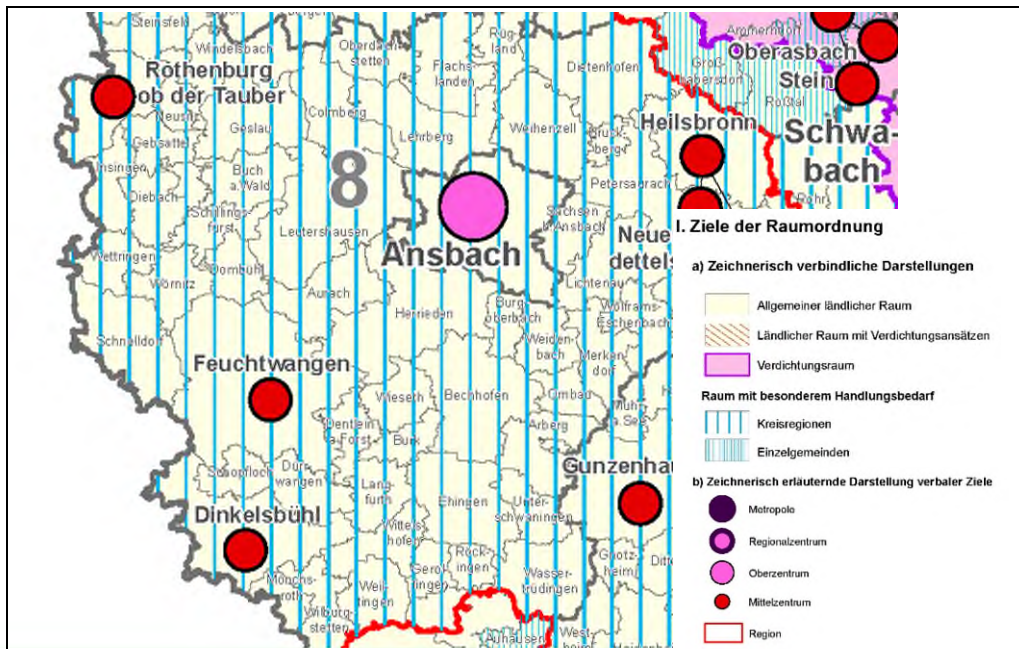
10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Dentlein a.F.  
Begründung, Stand 11.05.2026

2. Vorgaben übergeordnete Planungen

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Dentlein a. F. der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet und liegt im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf ohne Zentrumsfunktion. Die nächstgelegenen Mittelzentren ist westlich die Stadt Feuchtwangen und südwestlich die Stadt Dinkelsbühl.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll 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.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*

### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

## *5.1 Wirtschaftsstruktur*

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

## **2.2. Regionalplan Region Westmittelfranken**

Im Regionalplan der Region Westmittelfranken liegt die Marktgemeinde im allgemein ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind die für vorliegende Bauleitplanung relevant:

### *5.1.1 Regionale Wirtschaftsstruktur*

*5.1.1.1 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes sollen gesichert werden.*

*Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden.*

### *7.1 Natur und Landschaft*

#### *7.1.1 Landschaftliches Leitbild*

*(Z) Die naturnahen Biotope der Region sollen als ökologische Regenerationszellen erhalten werden.*

#### *7.1.3.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete*

*(Z) In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

#### *7.2.3 Hochwasserschutz*

*7.2.3.1 (G) Die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Retentionsmöglichkeiten ist im Interesse der Unterlieger für alle Talräume der Region anzustreben.*

Der gesamte Ortsteil liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplan Westmittelfranken. Aufgrund der Vorbelastung des bestehenden Betriebs und der geplanten Randeingrünung zur Einbindung in die freie Landschaft ist durch die Erweiterung keine weitere negative Beeinträchtigung gegeben.

Um eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Landschaft zu gewährleisten, wird in Richtung der nächsten Wohnbebauung nach Westen (Einzelbaumreihe) und nach Osten/Südosten (Mesophiles Gebüsch u. Grünstreifen mit dreireihiger Hecke) festgesetzt.

Zusätzlich bestehen im Südosten (Richtung Großohrenbronn) bereits vorhandene Grünstrukturen, die eine verträgliche Einbindung in die Landschaft unterstützen.

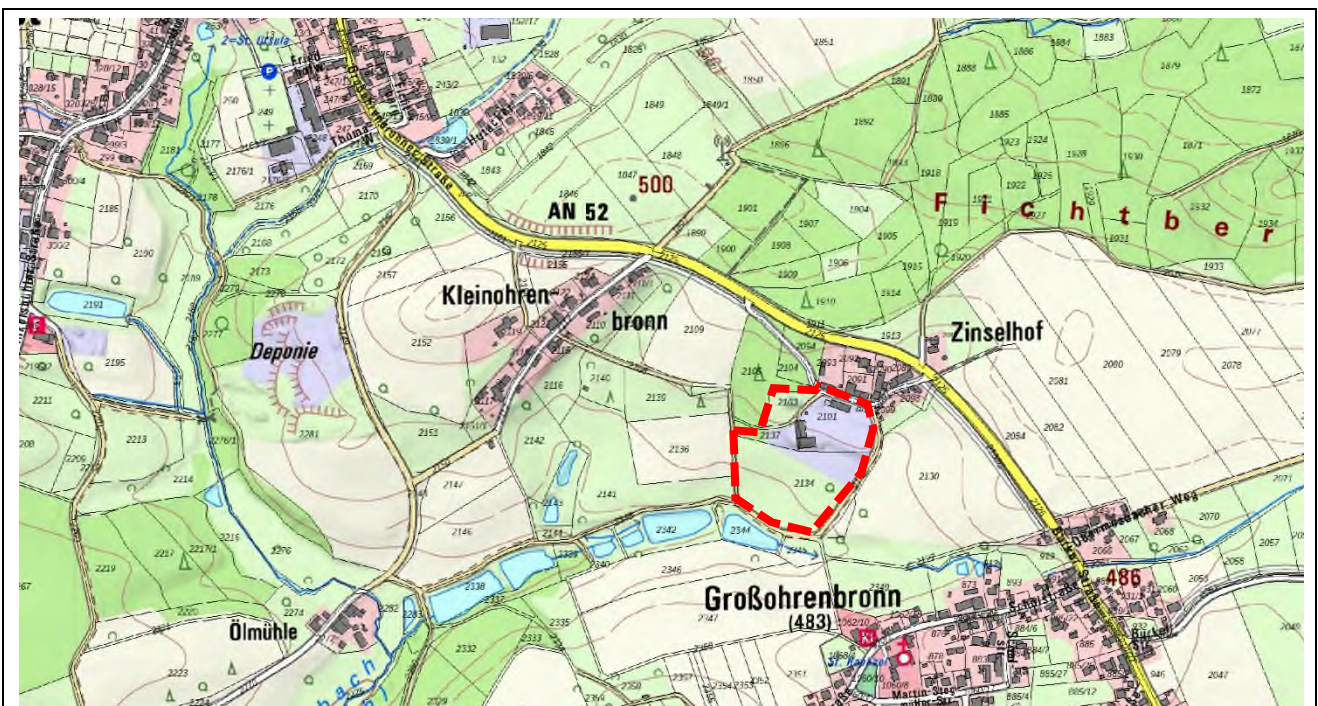
Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm, wonach Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die kleinen und mittelständischen Unternehmen, erhalten und verbessert sowie eine Weiterentwicklung des mittelfränkischen Wirtschaftsraums gesichert werden soll.

### 3. Lage des Plangebietes und Angaben zum Bestand

Der Ortsteil Zinselhof liegt ca. 200 m nördlich von Großohrenbronn und ca. 800 m südlich von Dentlein am Forst. Südlich des Ortsteils verläuft die Kreisstraße AN 52.

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils. Das Plangebiet ist über die bestehende Ortsstraße erschlossen.

Abb. 1



Topografische Karte mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich auf die Flurnummern 2101, 2102, 2103, 2134, 2137 und teilweise 2138 der Gemarkung Dentlein am Forst.

Das etwa 3,36 ha große Plangebiet umfasst zum einen den bestehenden Betrieb mit einer Größe von ca. 1,65 ha. Zum anderen umfasst der Geltungsbereich die geplanten Erweiterungsflächen mit einer Größe von ca. 1,23 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die best. Ortsstraße, Flurstück 2097, Gmkg. Dentlein a.F.
- Im Osten durch einen Wirtschaftsweg, Flurnummer 2133, Dentlein a.F.
- Im Süden durch einen Wirtschaftsweg, Flurnummer 2348, Dentlein a.F.
- Im Westen durch einen Wirtschaftsweg, Flurnummer 2135, Dentlein a.F.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **4. Alternativen**

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und die vorliegende Planung die einzig mögliche Erweiterungsmöglichkeit darstellt, kann von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen werden.

## **5. Erläuterung zur Änderung**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs mit einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> ist als gemischte Baufläche darstellt. Der überwiegende Teil wird von „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ in eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO umgewandelt.

### **5.2. Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet ist an bestehende Ortsstraßen angeschlossen.

### **5.3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist im Bestand vorhanden, die Erweiterungsflächen können mit Erweiterung des bestehenden Versorgungssystems sichergestellt werden.

### **5.4. Immissionsschutz**

Aufgrund des bestehenden Abstandes zur nächstgelegenen schützenswerten Bebauung, ist keine wesentliche Beeinträchtigung durch die geplante Erweiterung zu erwarten.

Die detaillierte Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

### **5.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren. Der Ausgleich wird teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise auf einer externen Fläche erbracht. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

## **6. Umweltbericht**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP aus dem Jahr 2025 (erstellt zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zinselhof“) bewertet.

**10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Dentlein a.F.**  
Begründung, Stand 11.05.2026

---

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zinselhof“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

Der Umweltbericht [ist](#) als gesonderter Teil, als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, 19.01.2026 / [11.05.2026](#)

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)