Änderung Flächennutzungsplan Brombachsee, Teilplan Pleinfeld, SO „4life Resort“ in Ramsberg

Planungsstand 17.12.2025

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen

Tabellarische Übersicht zu den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Name	Stellungnahme	Hinweise zur Abwägung/ Beschlussvorschlag
Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen Schreiben v. 26.02.26 Untere Immissions-schutzbehörde	**A) Rechtsverbindliche Einwendungen** Die Aussage unter Punkt 6 der Begründung zur Änderung des FNP, dass durch den Betrieb der geplanten Anlage keine Lärmimmissionen zu erwarten seien, die angrenzende Nutzungen einschränke, ist nicht korrekt. Es sind sowohl Lärmemissionen durch den Betrieb der geplanten Anlage (Gastronomie mit Biergarten, Fahrverkehr, Kulturangebote etc.) auf die umliegenden Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen in Ramsberg, als auch Lärmimmissionen aus den umliegenden touristischen Nutzungen am Brombachsee auf das geplante Vorhaben zu erwarten. Rechtsgrundlage BImSchG, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Lärm Möglichkeiten der Überwindung Zur Beurteilung der Lärmemissionen durch das Vorhaben sowie der Lärmimmissionen auf das Vorhaben ist ein aussagekräftiges schalltechnisches Gutachten durch einen dafür geeigneten Gutachter anzufertigen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen zum Lärmgutachten wird auf die ausführliche Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zur im Parallelverfahren stattfindenden Aufstellung des vorh.-bez. Bebauungsplanes „4life Resort“ verwiesen.	Eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster vom 28.01.2026 liegt den Unterlagen im B-Planverfahren bei.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	B) Fachliche Informationen und Empfehlungen	
Untere Naturschutzbehörde	Auf die Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde wird hingewiesen.	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Technische Wasserwirtschaft / Wasserrecht	1) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / gewerblicher Bereich Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden (Lagerung, Abfüllung, Wärmepumpen etc.), dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann, es darf auch kein verunreinigtes Niederschlagswasser in Boden, Grundwasser oder andere Gewässer eingeleitet werden. Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG, hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind ggf. im Rahmen der Bauanträge bzw. entsprechender Anzeigen detailliert darzustellen. 2) Siedlungsentwässerung, u. a. Die weiteren, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte (Siedlungsentwässerung, u. a.) sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als zuständiger TÖB abzuklären.	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Kreisbaumeister, Wasserrecht, Kommunalaufsicht und Straßenverkehrs-behörde	**C) Keine inhaltliche Äußerung** Kreisbaumeister, Wasserrecht, Kommunalaufsicht und Straßenverkehrsbehorde wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und haben keine Einwände erhoben oder sich inhaltlich nicht geäußert. Von Seiten des Fachbereichs Bauleitplanung erfolgt keine Äußerung.	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
Staatliches Bauamt Ansbach Schreiben v. 24.02.26	**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelung** 1. Die Erschließung der Sonderbaufläche ist über die Gemeindestraßen „Leitenbuckstraße“ und „Bahnberg“ an die Staatsstraße 2222 vorgesehen. Es wird ein zusätzlicher DTV von ca. 800 Kfz/24h an einem allgemeinen Werktag (Normaltag) prognostiziert. Das Staatliche Bauamt Ansbach fordert daher ein entsprechendes Verkehrsgutachten, gem. dem Handbuch zur Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS), in dem geprüft wird, ob der Knotenpunkt St2222 -GVS-WUG35, unter den prognostizierten Randbedingungen, hinreichend leistungsfähig ist. Hierbei sind sowohl der Ist-Zustand als auch der Zustand mit dem Planvorhaben mit der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs gem. HBS zu bewerten. Falls bei der Umsetzung des Planvorhabens für den Knotenpunkt eine unzureichende Qualitätsstufe erreicht wird, was aus Sicht des Staatlichen Bauamtes wahrscheinlich ist, ist der bestehende Knotenpunkt vom Veranlasser, entsprechend dem Verkehrsbedürfnis nach Verwirklichung des Planvorhabens, umzubauen.	Die Rechtsgrundlage ist im Einspruch nicht enthalten. Die Vermutung, dass eine unzureichende Qualitätsstufe des Knoten Ramsberg der Staatsstraße St 2222 durch den ggf. zusätzlich zu erwartenden Verkehr erreicht wird, ist keine Rechtsgrundlage. Der wesentliche Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB liegt auch darin, dem Träger des Bebauungsplanverfahren die notwendigen Informationen zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu verschaffen (Scoping). Im weiteren Verfahren sind vom Staatlichen Bauamt Daten zum Ist - Zustand vorzulegen, mit denen die bestehende Qualitätsstufe des Knoten belegt und eine Abschätzung der zukünftigen Qualitätsstufe ermöglicht wird.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Fachlicher Hinweis In der „Übersichtskarte Ramsberg am Brombachsee (Seite 3 Verkehrs-gutachten)“ werden die Gemeindestraßen fälschlicherweise als Kreisstraße WUG 35 bezeichnet. Die Bezeichnung ist entsprechend zu korrigieren. Die Kreisstraße beginnt südlich der Staatsstraße 2222. Um Beteiligung im weiteren Verfahren und Übermittlung einer digitalen Kopie der Abwägung der o. g. Punkte sowie einer digitalen Kopie des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (Satzung mit Plan) an poststelle@stbaan.bayern.de wird gebeten.	Die Verkehrsprognose und Auswirkungsanalyse des Büros Lademacher planen und beraten, Weg am Kötterberg 24, 44807 Bochum, wurde aktualisiert und liegt den Verfahrensunterlagen als Anlage bei.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben v. 05.02.26 <u>Bereich Landwirtschaft</u>	**Fachliche Hinweise** **Ausgangssituation:** Der Geltungsbereich zur Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee – Teilplan Pleinfeld im Bereich des Sondergebiets „4life Resort“, umfasst die Flurnummern 363/1, 364, 364/2, 366, 367 und 371/3 jeweils in der Gemarkung Ramsberg. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,01 ha. Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerland und Grünland, das bisher Intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde. Bei der Bodenart handelt es sich um einen lehmigen Sandboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl ist mit 29 bis 44 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 28 bis 41 Wertpunkten angegeben; sie liegen überwiegend im Durchschnitt des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen.	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen
	Die Landwirtschaftlichen Belange sind unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Brombachsee – Teilplan Pleinfeld “4lifeResort“ (Gz. AELF-RW-L2.2-4612-21-41-2) im Parallelverfahren zu entnehmen.	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen
<u>Bereich Forsten</u>	Von der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans ist Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bzw. eine dem Wald gleichgestellte Fläche gem. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG betroffen. Über die Erlaubnis zur Rodung nach Art. 9 BayWaldG wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden.	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
Bund Naturschutz E-Mail v. 27.01.2026	**Fachliche Informationen** Der BUND Naturschutz hat die Planung betrachtet und diskutiert und nimmt wie folgt Stellung: Die geplante Baumaßnahme "4life Resort" bewirkt aufgrund der geplanten Baukörper einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild, der auch das Ortsbild von Ramsberg verändern wird. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im gebotenen Umfang bearbeitet, allerdings wird der erforderliche Ausgleich nicht im Naturraum des Seengebiets erbracht, sondern mit einer Streuobstwiese im Landkreis Neustadt/Aisch-Bad Windsheim (Gemeinde Sugenheim). Hier fehlt der Bezug zwischen Eingriff und Ausgleich. Die Mindestanforderungen bei den artenschutzrechtlichen Prüfungen wurden beachtet, ebenso bei den geplanten Schutzmaßnahmen. Eine ökologische Baubegleitung ist vorgesehen. Es ist zudem fraglich ob das Projekt in seiner Größe insgesamt verträglich für den Ortsteil Ramsberg sein kann, da unter anderem die geplanten 83 Wohneinheiten keine organische und geordnete Entwicklung für Ramsberg erkennen lassen.	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Verfahrens abgewogen.
Markt Pleinfeld Schreiben v. 18.02.26	**Fachliche Hinweise** Zu der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans bei der Fl. Nr. 362/40 in der Gemarkung Ramsberg nimmt der Markt Pleinfeld wie folgt Stellung Nachfolgende Stellungnahmen sind als Hinweise zu verstehen: 1. Allgemein: Aufgrund der Verfahrensdauer in Bezug auf eine Änderung eines Flächennutzungsplans empfiehlt der Markt Pleinfeld eine	Hinweise werden zur Kenntnis genommen. und im Rahmen des Verfahren abgewogen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	ganzheitliche Herangehensweise bzw. Anpassung des FNP auf bekannte Handlungserfordernisse. Der FNP im Gemeindegebiet muss als veraltet und nicht mehr aktuell bewertet werden. Aus diesem Grunde wäre es aus Sicht des Marktes Pleinfeld geboten, den Umgriff der Änderung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Synergieneutzung zu erweitern. Diese Forderung stützt sich auf die zu erwartende Komplexität des Bauleitverfahrens in Verbindung mit dem zu erwartenden hohen Zeitaufwand.	
	2. Aus Sicht des Marktes Pleinfeld ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Änderung erforderlich. Hierbei ist eine Änderung der der **Fl. Nr. 362/40** zu einer Sondernutzungsfläche „Fläche für den Gemeinbedarf“ nachdrücklich zu empfehlen. Die DLRG äußerte bereits des Öfteren einen dringlichen Bedarf zur Erweiterung des Verfügungs- und Wachraums sowie Erweiterung der Lagerflächen bzw. Abstellflächen für Fahrzeuge und Boote. Im genannten Bereich könnte eine Gewässernähe sichergestellt werden. Dies würde ferner einen Verfügungs- und Einsatzraum für Blaulichtorganisationen ermöglichen.	Die Fl. Nr. 362/40 Gem. Ramsberg befindet sich nicht im Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „4life Resort“. Die vorliegende Änderung bezieht sich ausschließlich auf diesen Bereich. Eine Äderung im Flächennutzungsplan im Bereich der Fl. Nr. 362/40 ist nur durch einen Änderungsbeschluss des Zweckverband Brombachsee in einem gesonderten Verfahren möglich
	3. Aus Sicht des Marktes Pleinfeld ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Änderung erforderlich. Hierbei ist eine Änderung der **Fl. Nr. 93/2** zu einer Sonderbaufläche für Gaststättengewerbe zweckdienlich. Dem Markt Pleinfeld liegt ein Antrag des Gastronomiebetriebes vor, welcher auf eine Erweiterung der Servicefläche abzielt. Zu der nachhaltigen Sicherung des Gastronomiegewerbes in Seenähe, stützt der Markt Pleinfeld dieses Begehren. Inwiefern sich eine Gastronomiefläche aus Umweltschutz- und Immissionsbelangen realisieren lässt, ist in der Folge eines Bauantrags über die untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.	Die Fl. Nr. 93/2 Gem. Ramsberg befindet sich nicht im Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „4life Resort“. Die vorliegende Änderung bezieht sich ausschließlich auf diesen Bereich. Eine Änderung im Flächennutzungsplan im Bereich der Fl. Nr. 362/40 ist nur durch einen Änderungsbeschluss des Zweckverband Brombachsee in einem gesonderten Verfahren möglich

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	4. Aus Sicht des Marktes Pleinfeld ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Änderung erforderlich. Hierbei ist eine Änderung der **Fl. Nr. 1081**, Alois-Dantonello-Straße zu einer Sondernutzungsfläche „Fläche für den Gemeinbedarf“ nachdrücklich zu empfehlen. Dem Markt Pleinfeld liegt ein Antrag des dort ansässigen Tennisvereins bzgl. Schaffung zusätzlicher sport- und Trainingsflächen vor. Ferner ermöglicht dies zudem eine Erweiterung des Aufenthaltsbereichs und Lagerfläche der dort verorteten DLRG.	Die Fl. Nr. 1081 befindet sich nicht im Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „4life Resort“. Die vorliegende Änderung bezieht sich ausschließlich auf diesen Bereich. Eine Äderung im Flächennutzungsplan im Bereich der Fl. Nr. 362/40 ist nur durch einen Änderungsbeschluss des Zweckverband Brombachsee in einem gesonderten Verfahren möglich
	5. Auf der **Fl. Nr. 255** befindet sich eine Freiflächen-PV-Anlage. Im Rahmen der Aktualisierung des Flächennutzungsplans sollt auch hier die bestehende Fläche für Landwirtschaft abgeändert werden, um der tatsächlichen Nutzung gerecht zu werden.	Die Fl. Nr. 255 befindet sich nicht im Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „4life Resort“. Die vorliegende Änderung bezieht sich ausschließlich auf diesen Bereich. Eine Äderung im Flächennutzungsplan im Bereich der Fl. Nr. 362/40 ist nur durch einen Änderungsbeschluss des Zweckverband Brombachsee in einem gesonderten Verfahren möglich
Regierung von Mittelfranken Schreiben v. 26.02.26 Höhere Landesplanungsstelle	**Fachliche Hinweise** **Keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht bei Berücksichtigung der angeführten Hinweise** Der Zweckverband Brombachsee beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Resorts im Ortsteil Ramsberg am Großen Brombachsee zu schaffen. Das vorliegende Konzept verfolgt einen inklusiven und barrierefreien Ansatz im Bereich „Erholung, Bildung, Sport und Wohnen“ und sieht eine ganzjährige und wetterunabhängige Nutzung mit folgendem Angebot vor: • Hotel und Akademie (ca. 80 Zimmer) • Sport- und Mehrzweckhalle sowie Schwimmhalle • Gastronomie (ca. 300 Gäste) • Barrierefreie Wohnungen (ca. 83 Wohneinheiten) • Parken (Tiefgarage mit ca. 253 Stellplätzen)	Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Verfahrens abgewogen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Hierzu soll der Bebauungsplan „4life Resort“ aufgestellt werden und ein Sondergebiet gemäß §11 Abs. 2 BauGB als Gebiet für den Fremdenverkehr mit einer Mischung von Ferienwohnen sowie Dauerwohnen ausgewiesen werden. Bei Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass das Plangebiet überwiegend innerhalb des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ liegt. Für den Planungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist im Geltungsbereich (ca. 2,0 ha) als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt und soll im Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 BauGB entsprechend geändert werden.	Im vorliegenden rechtswirksamen Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ sind nur Teilflächen des Geltungsbereiches B-Plan „4life Resort“ enthalten. Im rechtswirksamen B-Plan sind die Flurnummern 363/1; 364/2; 371/3 als Grünfläche enthaltenen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Auf einer Fl. Nr. 371/3 Gem. Ramsberg ist das Symbol für eine Parkanlage eingezeichnet. Die im ursprünglichen B-Plan dargestellte Waldfläche ist nicht mehr enthalten. Ein Bebauungsplan hat zwar grundsätzlich eine unbefristete rechtliche Wirkung, aber nachdem die ursprüngliche 35 Jahre zurückliegenden Festsetzung nie umgesetzt wurde und die tatsächliche Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft - entgegen den Festsetzungen - bestand und nach wie vor besteht und die geplante Nutzung im Nachhinein nicht realisiert werden kann, ist die Festsetzung funktionslos geworden. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ durch Fehler unwirksam von Anfang an. Die fehlende Beschreibung und die vollzogene Umsetzung belegen zusätzlich, dass die Festsetzung von Anfang an nichtig war bzw. es zwischenzeitlich geworden ist. Dieser Mangel unterliegt nach § 215 BauGB keiner Heilungsfrist.
	Das o.g. Vorhaben steht mit dem Grundsatz 5.1 des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern im Einklang, wonach die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft in Bayern erhalten und verbessert werden sollen. Gemäß dem Regionalplan der Region Westmittelfranken ist der Brombachsee als Erholungsschwerpunkt von regionaler und überregionaler Bedeutung ausgewiesen, der bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse und der Belange der Landwirtschaft ausgebaut und weiterentwickelt werden soll (RP 8 - 7.1.2.3 und 7.1.2.7). Das geplante Vorhaben trägt zur Aufwertung der touristischen Infrastruktur im Seezentrum Ramsberg und damit zur Attraktivitätssteigerung des Erholungsschwerpunktes im Sinne der	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze bei. Mit der Errichtung des Resorts einschließlich Sport- und Freizeitnutzungen werden Erholungseinrichtungen geschaffen, die eine ganzjährige Erholungsnutzung ermöglichen und die Tourismussaison an den Seen verlängern. Es wird begrüßt, dass mit dem Vorhaben entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen eine altersgerechte und inklusive Einrichtung gemäß dem Ziel 8.1 des LEP geschaffen werden soll. Der geplante Standort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ des Seezentrums, welches überwiegend durch Nutzungen für Erholung und Wassersport (Badebucht, Segelhafen, Gastronomie, Schwimmende Ferienhäuser) geprägt ist, und grenzt nördlich unmittelbar an den Ortsteil Ramsberg an. Aus landesplanerischer Sicht ist der Vorhabenstandort demnach gemäß dem Ziel 3.3 des LEP an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Dem Regionalplan Westmittelfranken zufolge ist darauf hinzuwirken, dass bei den Erholungsschwerpunkten Altmühlsee und Brombachsee die Erholungseinrichtungen nur punktuell in geeigneten Teilbereichen ausgebaut und die daran anschließenden Bereiche den lärmextensiven Erholungsaktivitäten vorbehalten werden sollen (RP8 - 7.1.2.7). Mit der Konzentration des geplanten Vorhabens auf das Seezentrum Ramsberg ist nicht von einer Zersiedelung der Landschaft bzw. einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur im Sinne des LEP Bayern auszugehen, vielmehr kann aufgrund des bereits von Freizeit-und Erholungsaktivitäten vorgeprägten Standortes eine Bündelung der Einrichtungen im Seezentrum erreicht werden, während andere Bereiche des Brombachsees für die Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft freigehalten werden. In Bezug auf das Landschaftsbild ist eine negative Fernwirkung auf den Erholungsraum am Brombachsee aufgrund der Konzentration im Seezentrum sowie der überwiegenden Bewaldung des gegenüberliegenden Seeufers nicht zu erwarten. Hinsichtlich des	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Landschafts- und Ortsbildes im Seezentrum Ramsberg sollte auf eine möglichst landschaftsverträgliche Eingrünung der Gebäudekomplexe im Zuge der Planungen hingewirkt werden. Hierbei sollte der Baumbestand im Nordosten des Plangebietes, der im Waldfunktionsplan als „Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild“ kartiert ist, auf der in den Planungen bereits vorgesehenen Grünfläche so weit wie möglich erhalten werden. Nach Überprüfung des hiesigen Raumordnungskatasters liegt der Standort des geplanten Resorts außerhalb von naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebieten oder landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Der Natur und Landschaft des Fränkischen Seenlands kommt jedoch grundsätzlich nicht nur als Erholungsraum für den Menschen, sondern auch für den Arten- und Lebensraumschutz eine besondere Bedeutung zu. Dem Regionalplan Westmittelfranken zufolge soll das Fränkische Seenland so weiterentwickelt werden, dass es neben seiner Bedeutung für die Wasserwirtschaft und Erholung auch zu einer ökologischen Bereicherung beiträgt (Grundsatz 7.1.1 des LEP Bayern, RP 8 7.1.4.2). Inwiefern das Vorhaben mit den ökologischen Erfordernissen und den wasserwirtschaftlichen Belangen in Einklang steht, sollte mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt werden. Gemäß dem Grundsatz des Flächensparens 3.1 des LEP Bayern sollte außerdem auf eine möglichst effiziente und energiesparende Flächennutzung hingewirkt werden. Hierzu regen wir an, die Mehrfachnutzung von Flächen beispielsweise durch die Überplanung der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen in den vorliegenden Planungen zu berücksichtigen bzw. zu prüfen. **Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Berücksichtigung der o.g. Hinweise gegen die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erhoben.**	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
Höhere Naturschutzbehörde	**Fachliche Hinweise** *Strategische Umweltprüfung (SUP)* Zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde kein eigenständiger Umweltbericht (strategische Umweltprüfung (SUP)) erstellt. In der Begründung wird Kapitel 8 als Umweltbericht bezeichnet. Zunächst wird in diesem Kapitel allgemein ausgeführt, dass die Festlegung des Untersuchungsumfangs und die Untersuchungsmethodik im Rahmen des Scopings bzw. nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange erfolgt. Nähere Erläuterungen zu einem möglicherweise stattgefundenen Scoping-Termin und dessen Ergebnisse sind nicht bekannt. Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist aus naturschutzfachlicher Sicht nachzuarbeiten. Wir geben dazu folgende Hinweise: *Schutzgut Boden* Das Feldgehölz auf der steilen Böschung (Flurnr. 363/1) im Eigentum des Zweckverbandes Brombachsee schützt den Boden vor Wasser- und Winderosion. Aufgrund der Hanglage und des Einzugsbereichs weist der Planungsbereich eine erhöhte Gefahr für Oberflächenabfluss und Sturzfluten bei Starkregenereignissen auf. Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat hier die Fließwege bei Stark-regen mit erhöhtem und starkem Abfluss bewertet. *Schutzgut Wasser* Das Schutzgut Wasser wird im Umweltbericht nur unzureichend behandelt. Es fehlen Angaben zum Umgang mit Starkregenereignissen und Wasserrückhaltung. *Schutzgut Arten und Lebensräume* Das geplante Vorhaben ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. In der	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den topographisch bedingten Abfluss zum Brombachsee besteht keine Gefahr für Sturzfluten und die Ableitung von Starkregenereignissen Es gibt keine Wasserrückhaltung im Änderungsbereich. Der Wasserrückhalt erfolgt im Brombachsee Schreibfehler wurde ausgebessert. CEF Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des B-Plan Verfahren dargestellt

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Begründung wird auf „CE-Maßnahmen“ verwiesen. Hier liegt ein Schreibfehler vor. Es sollte auf CEF-Maßnahmen, (continuous ecological functionality measures) geändert werden. CEF-Maßnahmen können als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ im Zusammenhang mit der Sicherstellung der ökologischen Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte von Pflanzen (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3, Satz 3 BNatSchG) festgesetzt werden, um das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern. Nachdem eine Reihe von CEF-Maßnahmen erforderlich sein wird, sollten auf der Ebene des Bebauungsplans die Maßnahmen und die dazu erforderlichen Flächen konkret benannt werden.	
	Schutzgut Mensch (menschliche Gesundheit, Erholung, Lärm) Beim Schutzgut Mensch (Erholung) sind die Auswirkungen nicht nur auf die Nutzergruppe Menschen mit Behinderung zu bewerten. Hier sind auch die Auswirkungen auf die dort lebende Bevölkerung (Baugebiet Schneiderbuck und Altort), die erholungssuchenden Tagesbesucher und die Besucher mit einer längeren Aufenthaltsdauer in den Blick zu nehmen. Ebenso Aspekte der Verkehrsbelastung an bisherigen Spitzentagen, wenn die entstehende Hotelanlage, Mehrzweckhalle und die Wohneinheiten der Seniorenwohnanlage voll ausgelastet sind.	Eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster vom 28.01.2026 liegt den Unterlagen im B-Planverfahren bei. Die Verkehrsprognose und Auswirkungsanalyse des Büros Lademacher planen und beraten, Weg am Kötterberg 24, 44807 Bochum, wurde aktualisiert und liegt den Verfahrensunterlagen im B-Plan Verfahren als Anlage bei.
	Schutzgut Landschaft – Landschaftsbild Das Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild ist unzureichend bewertet. Wie bereits dargelegt, sind die bisherigen Zielvorgaben für den Großen Brombachsee bei der geplanten FNP-Änderung nicht berücksichtigt. Die Überbauung der Hanglage führt zu einer erheblichen Veränderung der Landschaft und des Landschaftsbildes. Die Ausführungen sind zu überarbeiten.	
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist angrenzend an die Planung ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Bei Verwirklichung der	Die Sicht auf den Brombachsee wird lediglich im Bereich der Fl. Nr. 371/3 in einer Breite von ca. 40 m zusätzlich eingeschränkt.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Sonderbaufläche „4life Resort“ wird die freie Sicht auf den Brombachsee innerhalb des Ferienhausgebietes erheblich eingeschränkt und der Standort aus touristischer Sicht entwertet. Gegebenenfalls sollte über eine Rücknahme des Sondergebietes nachgedacht werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine mögliche Entwertung der geplanten Baufläche für Ferienhäuser entfallen. Die vorgenannten Aspekte sollten in diesem Kapitel dargelegt werden. *Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten* Im Umweltbericht fehlt das auf der Ebene des Flächennutzungsplans maßgebliche Kapitel zur Prüfung von Standortalternativen. Die Prüfung von Standortalternativen zur Ausweisung eines Sondergebietes „4life Resort“ wurde bei der Planung nicht schlüssig dargelegt. Nach Art. 5 SUP-RL sind im Umweltbericht realistisch umsetzbare, mögliche Standortalternativen zu ermitteln, zu beschreiben und anhand der von festgelegten Kriterien zu bewerten. Es ist sicherzustellen, dass die mit dem Projekt verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einer Umweltprüfung unterzogen wurden. Die allgemeinen Anforderungen an eine umweltgerechte Planung (§§ 1 und 1a BauGB) sind dabei zu berücksichtigen. Die alternativen Standorte sind anhand aller Schutzgüter in der Umweltprüfung zu bewerten. Zu den Zielen und Aufgaben des Zweckverbandes Brombachsee gehört die nachhaltige Entwicklung des Brombachsees, daher kommt der Prüfung von alternativen Standorten eine besondere Bedeutung zu, um zum einen die charakteristischen Landschaften und Dörfer des Fränkischen Seenlandes zu erhalten, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Das Vorhaben ist aufgrund seiner Dimension und der Bauweise der Gebäude geeignet, das Ortsbild von Ramsberg negativ zu beeinträchtigen. *<u>Ergänzende Hinweise</u>*	Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des RPV.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	In der Begründung (Kapitel 7) zur Änderung des FNP wird ausgeführt, dass keine naturschutzrelevanten Flächen betroffen wären. Diese Aussage ist zu korrigieren, da die überplanten Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ramsberger Straße“ als Ausgleichs- und Ersatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzte Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege) festgesetzt sind. Für die festgesetzte Ausgleichsfläche ist ein flächengleicher Ersatz gleicher ökologischer Wertigkeit einzuplanen. Die Begründung und der Umweltbericht sind dahingehend zu berichtigen.	Im vorliegenden rechtswirksamen Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ sind nur Teilflächen des Geltungsbereiches B-Plan „4life Resort“ enthalten. Im rechtswirksamen B-Plan sind die Flurnummern 363/1; 364/2; 371/3 als Grünfläche enthaltenen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Auf einer Fl. Nr. 371/3 Gem. Ramsberg ist das Symbol für eine Parkanlage eingezeichnet. Die im ursprünglichen B-Plan dargestellte Waldfläche ist nicht mehr enthalten. Ein Bebauungsplan hat zwar grundsätzlich eine unbefristete rechtliche Wirkung, aber nachdem die ursprüngliche 35 Jahre zurückliegenden Festsetzung nie umgesetzt wurde und die tatsächliche Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft - entgegen den Festsetzungen - bestand und nach wie vor besteht und die geplante Nutzung im Nachhinein nicht realisiert werden kann, ist die Festsetzung funktionslos geworden. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ durch Fehler unwirksam von Anfang an. Die fehlende Beschreibung und die vollzogene Umsetzung belegen zusätzlich, dass die Festsetzung von Anfang an nichtig war bzw. es zwischenzeitlich geworden ist. Dieser Mangel unterliegt nach § 215 BauGB keiner Heilungsfrist.
	Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der FNP-Änderung zur Weiterentwicklung der Erholungseinrichtungen am Großen Brombachsee keine Belange des Naturschutzes grundsätzlich entgegenstehen. Die Umweltprüfung ist grundlegend zu überarbeiten. Vor allem sind alternative Planungsstandorte aufzuzeigen und zu bewerten. Dem Zweckverband Brombachsee sollte empfohlen werden, ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro für die weitere Planung hinzuzunehmen.	Weitere fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Verfahren abgewogen. Auszug aus der Stellungnahme des RPV. Aus Sicht des Regionalen Planungsverbands Westmittelfranken wird das Vorhaben begrüßt, da es gem. Grundsatz 7.1.2.7 RP8 die Entwicklung einer regionsübergreifenden Erholungs- und Tourismusinfrastruktur, insbesondere im Bereich östlich von Gunzenhausen fördert, gewerbliche Arbeitsplätze schafft und den westmittelfränkischen Wirtschaftsraum insgesamt stärkt (vgl. 5.1.1.2 RP8 i.V.m. 5.1.1.1 RP8).

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
Regionaler Planungsverband Westmittelfranken Schreiben v. 02.03.26	**Fachliche Hinweise** Der Markt Pleinfeld beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „4life Resort“ mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Ziel ist die Entwicklung eines integrativen Resorts mit den Schwerpunkten Erholung, Bildung, Sport und barrierefreies Wohnen, das generationenübergreifende Angebote und soziale Teilhabe fördert. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 363/1, 364, 364/2, 366, 367 und 371/3 (Gemarkung Ramsberg) und beträgt ca. 2,02 ha. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist Gehölzbestände auf. Im Parallelverfahren soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die entsprechende Änderung angepasst und ein Sondergebiet für Fremdenverkehr mit einer Mischung von Ferienwohnen sowie Dauerwohnen ausgewiesen werden. Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Planung Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). <u>Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung</u> Der Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8) formuliert: 3. Siedlungsstruktur 3.1 Siedlungswesen 3.1.3 Die […] am Brombachsee […] zu erwartende Sonderentwicklung, insbesondere […] beim Gaststätten-und Beherbergungsgewerbe sowie bei Anlagen und Einrichtungen für Sport und Erholung, soll in den jeweils dafür geeigneten Bereichen angemessen berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Siedlungstätigkeit in diesem Gebiet so	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	gesteuert werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und ihr Erholungswert erhalten wird. 4. Verkehr 4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen 4.1.1 Verkehrsleitbild 4.1.1.5 Eine verbesserte Erschließung der Tourismusgebiete, insbesondere auch durch den öffentlichen Personennahverkehr, ist anzustreben. 5. Wirtschaft 5.1 Wirtschaftsstruktur 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 soll gesichert werden. […] 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. […]. 7. Freiraumstruktur 7.1 Natur und Landschaft 7.1.2 Erholung 7.1.2.1 **(G)** Es ist darauf hinzuwirken, die Erholungsfunktion der Region mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu sichern und weiterzuentwickeln. **(G)** Es ist von Bedeutung, den Belangen der naturnahen Erholung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen […] im Bereich der Erholungsschwerpunkte ein besonderes Gewicht beizumessen. 7.1.2.3 **(Z)** Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen insbesondere erhalten und gestaltet werden: […] die Erholungsschwerpunkte.	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	7.1.2.7 Erholungsschwerpunkte (G) Es ist von besonderer Bedeutung, den Brombachsee und den Altmühlsee als Erholungsschwerpunkte von regionaler und überregionaler Bedeutung bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse und der Belange der Landwirtschaft auszubauen und weiterzuentwickeln. **(**G) Es ist darauf hinzuwirken, dass bei den Erholungsschwerpunkten Altmühlsee und Brombachsee • die Verwirklichung der regionsübergreifenden Erholungs- und Tourismusinfrastruktur vordringlich vorangetrieben wird, • die Erholungseinrichtungen möglichst eine ganzjährige Erholungsnutzung ermöglichen, • Erholungseinrichtungen, die nicht vorrangig auf den Naturgenuss abstellen, nur punktuell in geeigneten Teilbereichen ausgebaut werden und die daran anschließenden Bereiche den lärmextensiven Erholungsaktivitäten vorbehalten bleiben, • die verkehrsmäßige Erschließung den Erfordernissen der Erholungseinrichtungen in besonderem Maße gerecht wird, • die Infrastruktur, vornehmlich des Tourismus, im Osten des Nahbereichs Gunzenhausen gestärkt wird und • die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich die Tages- und Wochenenderholung und der Tourismus gegenseitig möglichst wenig stören. 7.1.4 Pflege und Entwicklung der Landschaft 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich **(G)** Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. **(G)** Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	(Z) Vor allem in den für die Erholung bedeutsamen Teillandschaften der Region, insbesondere im Bereich der Südlichen Frankenalb, der Frankenhöhe, des Steigerwaldes und im Bereich des Fränkischen Seenlandes soll auch eine Entwicklung der Siedlungseinheiten erfolgen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den gewachsenen, dörflichen Strukturen, neuer Siedlungsbautätigkeit und den naturräumlichen Besonderheiten erhält. **(G)** Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken. **7**.1.4.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft (Z) Das Fränkische Seenland soll so weiterentwickelt werden, dass es neben seiner Bedeutung für die Wasserwirtschaft und Erholung auch zu einer ökologischen Bereicherung beiträgt. (Z) Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen unter Berücksichtigung der land-und forstwirtschaftlichen Belange insbesondere durchgeführt werden: […] zur Entwicklung und Pflege der Erholungsschwerpunkte Brombachsee […] 8. Soziale und kulturelle Infrastruktur 8.1 Soziales 8.1.2 In allen Teilen der Region soll das Angebot an – Senioren-betreuungs- und -wohneinrichtungen […] in Anlehnung an das zentralörtliche System und entsprechend den Bedürfnissen in der Bevölkerung erhalten und bedarfsgerecht möglichst ausgebaut werden. <u>Bewertung aus regionalplanerischer Sicht</u> Aus Sicht des Regionalen Planungsverbands Westmittelfranken wird das Vorhaben begrüßt, da es gem. Grundsatz 7.1.2.7 RP8 die Entwicklung einer regionsübergreifenden Erholungs- und Tourismusinfrastruktur, insbesondere im Bereich östlich von Gunzenhausen fördert, gewerbliche Arbeitsplätze schafft und den westmittelfränkischen Wirtschaftsraum insgesamt stärkt (vgl. 5.1.1.2 RP8 i.V.m. 5.1.1.1 RP8).	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Besonders hervorzuheben ist, dass die Kombination aus touristischer, kultureller und sozialer Ausrichtung eine möglichst ganzjährige Erholungsnutzung am Brombachsee ermöglicht (vgl. Grundsatz 7.1.2.7 RP8). Zudem trägt das Vorhaben dem demographischen Wandel und seiner Folgen Rechnung, indem das Angebot an Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen in der Region weiter ausgebaut wird (vgl. 8.1.2 RP8). Vor diesem Hintergrund ist eine geeignete und bedarfsgerechte Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr wünschenswert (vgl. Grundsatz 4.1.1.5 RP8). Im weiteren Planungsverlauf sollten Maßnahmen getroffen werden, die eine verkehrliche Erschließung sicherstellen, die den spezifischen Anforderungen der touristischen-, kulturellen- und sozialen Nutzung in besonderem Maße gerecht wird, damit sich die Tages- und Wochenenderholung und der Tourismus gegenseitig möglichst wenig stören (vgl. Grundsatz 7.1.2.7 RP8) Der Brombachsee ist gemäß Ziel 7.1.2.3 RP8 i.V.m. Grundsatz 7.1.2.7 RP8 ein Erholungsschwerpunkt mit besonderer regionaler und überregionaler Bedeutung, der bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse ausgebaut und weiterentwickelt werden soll. Am Brombachsee soll gemäß 3.1.3 RP8 die zu erwartende Sonderentwicklung insbesondere beim Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe sowie bei Anlagen und Einrichtungen für Sport und Erholung in den jeweils dafür geeigneten Bereichen angemessen berücksichtigt werden. Im Vergleich zu anderen potentiellen Alternativstandorten am Brombachsee stellt Ramsberg als touristisch vorgeprägter Standort im Sinne einer Konzentration und Bündelungswirkung von touristischer Infrastruktur einen, für die gegenständliche Planung, geeigneten Standort dar (vgl. Ziel 7.1.2.2 RP8). Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ des	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Seezentrums, eine Zersiedlung der Landschaft ist somit nicht zu erwarten. In diesem Bereich wurde auf eine Ausweisung von ansonsten flächig um den Brombachsee kartierten Regionalen Grünzüge und landschaftlichen Vorbehaltsgebiete verzichtet, da der Standort bereits als grundsätzlich geeignet für eine zukünftige wohnbauliche oder touristische Weiterentwicklung des Seezentrums angesehen wurde. Bei der Standortwahl ist auch auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen neuer Siedlungsbautätigkeit und naturräumlichen Besonderheiten sowie auf den Erhalt von Ortsbild und Erholungswert hinzuwirken (vgl. Ziel 7.1.4.1 i.V.m. Grundsatz 7.1.4.1 RP8). Zwar ist aufgrund der Gebäudekörpergröße nicht völlig zu vermeiden, dass sie sichtbar sind; der Standort ist jedoch bereits durch bestehende Siedlungskörper und Infrastruktur touristisch vorgeprägt, wichtige Sichtachsen sind zudem nicht betroffen. Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich in einer Hanglage, die nach Norden zum Brombachsee abfällt. Durch eine Bebauung in den Hang können die Gebäudekörper in die Landschaft eingebunden werden, so dass gem. 3.1.3 RP8 keine nachteilige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes zu erwarten ist. Im weiteren Planungsverlauf ist den Belangen der naturnahmen Erholung ein besonderes Gewicht beizumessen, geeignete grünordnerische Maßnahmen im und um den Geltungsbereich können die landschaftliche und kulturelle Attraktivität weiterhin sicherstellen (vgl. Ziel 7.1.4.2 RP8 i.V.m. Grundsatz 7.1.2.1 RP8) Im Osten des Geltungsbereichs ist ein kartierter Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild vorhanden (vgl. Waldfunktionsplan Wug), der von der Planung betroffen ist. Gemäß Grundsatz 7.1.4.1 RP8 sind vorhandene Grünflächen und wertvolle Baumbestände zu erhalten oder zu erweitern, um nachteilige Veränderungen des Landschafts- und Siedlungsbildes zu vermeiden. Im Ergebnis wird die touristische, kulturelle und soziale Ausrichtung des	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Projekts begrüßt und wird den raumordnerischen Festlegungen für ein solches Vorhaben grundsätzlich gerecht. Mit den einschlägigen Fachstellen, insbesondere den zuständigen forstwirtschaftlichen, naturschutzfachlichen und verkehrsfachlichen Stellen, sollte hinsichtlich der o.g. raumordnerischen Belange eine Abstimmung erfolgen. Dabei sollten aus hiesiger Sicht insbesondere Fragen der verkehrlichen Anbindung und der landschafts- und ortsbildverträglichen Einbindung im Vordergrund stehen.	
Telekom Deutschland GmbH Schreiben v. 20.01.26	**Fachliche Hinweise** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir werden zu gegebener Zeit zu dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelndem Bebauungsplan noch detaillierte Stellungnahme abgeben.	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
WWA Ansbach Schreiben v. 23.02.26	**Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen** 4.1 Überflutungen in Folge von Starkregen Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG). 4.2 Grundwasser und Grundwasserflurabstand Amtliche Grundwasserstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche	Rechtliche und fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden. 4.3 Wasserversorgung Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Pfaffenberggruppe sichergestellt. 4.4 Abwasserentsorgung (§§48 und 54ff. WHG) *Niederschlagswasserbeseitigung:* Die Erstellung der Entwässerungsplanung ist bereits in Abstimmung mit dem planenden Ingenieurbüro. Entsprechend diesem ist die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Einleitung des Niederschlagwassers in den Großen Brombachsee hat, wie abgestimmt, außerhalb des Strand- und Hafenbereichs zu erfolgen. Fall eine ggfls. bestehende Einleitungsstelle genutzt werden soll, sind Abstimmungen mit dem Kanalnetzbetreiber, dem Zweckverband Brombachsee bzw. dem Markt Pleinfeld zu führen *Kommunale Abwasserentsorgung* Das Wasserrechtsverfahren für die Kläranlage des Zweckverbands Brombachsee wurde im Jahr 2019 durchgeführt sowie die wasserrechtliche Erlaubnis für die Dauer von 20 Jahren erteilt. Die Kläranlage arbeitet nach dem Stand der Technik, und das Abwasser wird ausreichend gereinigt. Da die Kläranlage über eine ausreichende Ausbaukapazität verfügt, können die zusätzlichen Mehranschlüsse durch das Projekt „4life Resort“ problemlos aufgenommen werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Mischwasserbehandlungsanlagen wurde im Rahmen einer gehobenen Erlaubnis in 2019 an den Zweckverband Brombachsee erteilt. Die Mischwasserbehandlungs-anlagen verfügen über ausreichend Reserven um den zusätzlichen Schmutzwasserabfluss nach dem Stand der Technik zu behandeln.	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	4.5 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu einer schädlichen Bodenveränderung vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde/Landratsamt AN) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). 4.6 Vorsorgender Bodenschutz Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Wir empfehlen eine Bodenkundliche Baubegleitung für Baumaßnahmen ab 3.000 m² nach DIN 19639. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. 5. Zusammenfassung Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schreiben v. 13.01.26	**Keine Einwände – fachliche Hinweise** Gegen die o.a. Planungen bestehen keine Einwände. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach, Außenstelle Weißenburg i. Bay. werden nicht berührt. Die Umfangsgrenzen im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes (bei Flurstück 367) sind noch nicht vollständig festgestellt und abgemarkt. Wir empfehlen dringend, hierzu beim ADBV einen Vermessungsantrag zu stellen. Die Vergabe und Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.	Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken Schreiben v. 12.01.26	**Keine Einwände – fachliche Hinweise** aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans „Bombachsee“ – Teilplan Pleinfeld zur Änderung von bisherigen Gebietscharakter Grünfläche bzw. Gras- und Krautflur auf den Flurstücken 363/1, 364, 364/3, 366, 367 und 371/3, Gemarkung Ramsberg in eine Sonderbaufläche „4life Resort“ des Marktes Pleinfeld keine fachlichen Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.	Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben v. 12.01.26	**Keine Einwände** vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	
Handwerkskammer Mittelfranken Schreiben v. 25.02.26	**Keine Einwände** Zu den Planungen haben wir keine Einwände	
IHK Nürnberg E-Mail v. 24.02.26	**Keine Einwände – fachliche Hinweise** nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Planungen bestehen. Durch die Ausweisung der sonstigen Sondergebietsfläche „4life Resort“ sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Das geplante Resort schafft ein inklusives Angebot im Bereich Wohnen, Bildung, Sport und Erholung. Das umfassende Angebot für Menschen mit und ohne Behinderung kann die Attraktivität des Tourismusstandorts für Gäste und Einheimische steigern und zur Belebung der Tourismuswirtschaft in der Region beitragen. Die Entwicklung kann zur wirtschaftlichen Stärkung und Wertschöpfung des ländlich geprägten Raums beitragen. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen können derzeit nicht erkannt werden. Gerne stehen wir für weitere wirtschaftsrelevante Gespräche zur Verfügung und danken für die Beteiligung am Verfahren.	Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Naturpark Altmühltal Schreiben v. 13.01.26	**Keine Einwände** vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Da das geplante Vorhaben außerhalb des Naturpark Altmühltal liegt, geben wir keine Stellungnahme ab.	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
N-ergie Netz GmbH Schreiben v. 13.01.26	**Keine Einwände** Zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
Vodafone GmbH E-Mail vom 24.02.26 Stellungnahme Nr. S01456738	**Keine Einwände** Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Fachliche Hinweise siehe Stellungnahme Nr. S01456739	
	Kein Rücklauf – Zustimmung wird vorausgesetzt Von folgenden beteiligten Behörden / Nachbargemeinden erfolgte trotz Beteiligung kein Rücklauf. Es ist davon auszugehen, dass **keine Einwände** bestehen. • Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Bayerischer Bauernverband • Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht • Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Nürnberg • Gemeindewerke Pleinfeld • Kreisbrandrat • Gemeinde Röttenbach • Gemeinde Pfofeld, VG Gunzenhausen • Gemeinde Theilenhofen, VG Gunzenhausen • Markt Absberg, VG Gunzenhausen • Stadt Ellingen • Stadt Spalt • Luftamt Nordbayern, RvM • Bergamt Nordbayern, RvO • Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) • ZV zur Wasserversorgung der Pfaffenberggruppe	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag

Aufgestellt: Pleinfeld, den 29.07.2026

INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU GMBH
NORDRING 4 91785 PLEINFELD
TEL 09144 / 94600 FAX 09144 / 94602