Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „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 Aufstellung des Bebauungsplanes, 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 (vollständig, plausibel, nachvollziehbar) durch einen dafür geeigneten Gutachter anzufertigen. Im Rahmen des Gutachtens sind die immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkte des Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen darzustellen und soweit erforderlich Konflikte einer Lösung zuzuführen.	Eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster vom 28.01.2026 liegt den Unterlagen bei

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Solche Lösungen (z.B. technische, organisatorische Maßnahmen, baulicher Schallschutz innerhalb von Gebäuden, Fassaden- und Fenstergestaltung) sollen konzeptionell dargelegt und erörtert werden. Eine Begutachtung enthält auch Vorschläge für den Begründungstext und für eventuell erforderliche Festsetzungen und Hinweise. Der Gutachter soll sich, bevor er die Arbeit aufnimmt, mit der Unteren Immissionsschutzbehörde in Verbindung setzen, um den Umfang des Gutachtens abzustimmen. Anmerkung: Die Thematik „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ wurde vom BayStMI im Schreiben vom 25.7.2014 neu geregelt. Dieses Schreiben ist bei den Gutachtern allgemein bekannt. Die lärmschutztechnische Begutachtung in Bauleitplanverfahren ist auf die Grundlage dieses Schreibens abzustellen. **B) Fachliche Informationen und Empfehlungen**	
Untere Naturschutzbehörde	Auf die Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde wird hingewiesen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Technische Wasserwirtschaft / Wasserrecht	Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist jedoch eine Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. Art. 15 BayWG für das Einleiten von Niederschlagswasser erforderlich. Die entsprechende Erlaubnis ist rechtzeitig vorab mit geeigneten Unterlagen (zweifach in Papierform, einfach digital) beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen SG Wasserrecht zu beantragen. 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	Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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.	
Straßenverkehrs-behörde Landratsamt	**Anlage 3 „Verkehrsgutachten“ Dipl. Ing. Lademacher vom 06.01.2025** Auf Seite 3 wird in der Karte die Straße nach/um Ramsberg ab der ST 2222 (Richtung Norden) als Kreisstraße WUG 35 bezeichnet. Nach unserem Kenntnisstand handelt es sich aber hier um eine Gemeindestraße und nicht um eine Kreisstraße. Auf Seite 9 ist bei „Spitzentag“ über der Tabelle der Wert „ca. 220..“ angegeben, in der Tabelle steht „340“ – es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Zahl 220 um einen Übertragungsfehler handelt und der Wert „340“ der Richtige ist. Das sollte aber entsprechend korrigiert werden, da die Zahl über der Tabelle „eher ins Auge springt“. Auffällig ist hier auch, dass in der Tabelle bei „Gäste in der Gastronomie“ 825 angegeben wird, aber bei Fahrten nur 74 – das erscheint unglaubwürdig, zumal unter der Annahme, dass hier Quell- und Zielverkehr addiert sind (vgl. Seite 12 Verkehrsaufkommen 2. Unterpunkt). Das würde letztlich bedeuten, dass an Spitzentagen bei 825 Gästen nur 27 Kfz fahren würden. Ähnlich gilt es auch für „Normaltag“ (410 Gäste, 40 Kfz-Fahrten, 20 Kfz). Von einer „normalen“ Gastronomie ausgehend dürfte wohl angenommen werden, dass der (Gastronomie-)Betreiber auch „geschlossene“ Veranstaltungen wie Geburtstagsfeiern oder Hochzeiten nicht ausschließen will. Zwar wird auf Seite 13 angegeben, dass „Bei der Gastronomienutzung sind hohe Synergien zu Hotelgästen und Tagesbesuchern am Brombachsee zu erwarten, daher kaum zusätzliches	Die Verkehrsprognose und Auswirkungsanalyse des Büros Lademacher planen und beraten, Weg am Kötterberg 24, 44807 Bochum, wurde aktualisiert und liegt den Verfahrensunterlage als Anlage bei.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Verkehrsaufkommen und erhöhter Parkraumbedarf.“, die Erklärung erscheint aber zu pauschal. Insbesondere mit der weiteren Annahme, dass „Aus Betreibersicht ist zu erwarten, dass Veranstaltungen mit einem hohen Besucheraufkommen nicht auf Tage gelegt werden, an denen ohnehin eine hohe Auslastung der öffentlichen Stellplatzanlagen (z.B. Sommerwochenende, bay. Sommerferien) zu erwarten ist.“ Es ist zwar eine „Zusammenfassung des Verkehrsaufkommens für einen Normaltag“ (Seite 11) vorhanden, aber keine Zusammenfassung für einen „Spitzentag“ (= hohe Auslastung). Hier sollte entsprechend nachgebessert werden. Bei der „Beurteilung aus verkehrstechnischer Sicht“ im Verkehrsgutachten heißt es zwar „Die Leitenbuckstraße ist als Gemeindestraße klassifiziert und dient als Umgehung der Ortsdurchfahrt Ramsberg für die Ziele am Seeufer wie Parkplätzen, Segelhafen und Seezentrum.“ (Seite 5) und weiter „Das Verkehrsaufkommen entspricht dem eines Neubaugebietes mit rund 120 Einfamilienhäusern oder dem halben Verkehrsaufkommen eines mittelgroßen Supermarktes.“, aber es fehlt eine Bewertung/Einschätzung im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Freizeitverkehr. Gerade an schönen Tagen (vor allem an Wochenenden) ist hier regelmäßig mit Beginn der Pfingstferien bis Ende August mit entsprechendem „Freizeitverkehr“ zu rechnen, der die vorhandene Infrastruktur (= „Umgehung der Ortsdurchfahrt“) bereits jetzt teilweise stark belastet bzw. teilweise zu entsprechenden Staus in den „Spitzenstunden“ führt. In einer „Verkehrsprognose und Auswirkungsanalyse“ (Seite 1) sollte dies nach hiesiger Auffassung berücksichtigt werden, gerade auch unter dem Gesichtspunkt, dass bereits an „Normaltagen“ mit 770 Fahrzeugbewegungen nur im Zusammenhang mit dem 4life Ressort gerechnet wird.	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Begründung VNI vom 17.12.2025 In der Begründung (VNI vom 17.12.2025) steht auf Seite 3 („Lage“, zweiter Absatz), dass der Ortsteil Ramsberg „…über die WUG 35“ an das überregionale Straßennetz angeschlossen ist. Im Zusammenhang mit der Karte des Verkehrsgutachtens könnte es hier zu Missverständnissen kommen (siehe oben), zumal unter Punkt 5 („Verkehrserschließung“ – Seite 5) auf den Bericht zur Verkehrsuntersuchung Bezug genommen wird. In Ziffer 8.1 „Konfliktanalyse und Eingriffsintensität“ wird zwar der Verkehr bei „Betriebsbedingte Auswirkungen“ erwähnt, jedoch in der Folge nichts weiter hierzu erwähnt. Auch hier sollte zumindest auf die aktuelle Situation im Zusammenhang mit bereits bestehendem Freizeitverkehr bzw. Verkehrsbelastung eingegangen werden.	
Kommunalaufsicht	Es wird empfohlen, nach In-Kraft-Treten der Satzung und in Begleitung der zukünftigen baulichen Aktivitäten die beitragsrechtlichen Auswirkungen nach Art. 5 KAG zu prüfen. Sollte für die Niederschlagswasserbeseitigung kein Teil der öffentlichen Entwässerungseinrichtung genutzt werden, ist insbesondere der eventuell gebotene Verzicht auf die Erhebung des Grundstücksanteils bei der Festsetzung eines Herstellungsbeitrags für die Entwässerungseinrichtung zu prüfen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Untere Immissions-schutzbehörde	Der Bereich zwischen der Ortschaft Ramsberg und dem Ramsberger Strand am Brombachsee ist bereits stark durch den Tourismus geprägt und führt regelmäßig zu Spannungen mit der Wohnbevölkerung. Oberstes Ziel der gegenständlichen sowie aller weiterer Planungen muss es daher sein, ein bestmögliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen zu erreichen. **C) Keine inhaltliche Äußerung** Der Kreisbaumeister wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat keine Einwände erhoben oder sich inhaltlich nicht geäußert. Von Seiten des Fachbereichs Bauleitplanung erfolgt keine Äußerung.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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. **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.	Die Rechtsgrundlage ist im Einspruch nicht enthalten. Die Vermutung, dass eine unzureichende Qualitätsstufe des Knotens 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 Knotens belegt und eine Abschätzung der zukünftigen Qualitätsstufe ermöglicht wird. 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
	 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.	Eine Kopie des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird vom ZV Brombachsee übersandt.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben v. 05.02.26 Bereich Landwirtschaft	**Fachliche Hinweise** **Ausgangssituation:** Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Brombachsee – Teilplan Pleinfeld für das Sondergebiet „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	Für die Mahd von extensiv bewirtschafteten Grünflächen wird der Zeitpunkt für die 1. Mahd auf den 01.07. festgelegt. Die Flurnummern zur Umsetzung der CEF Maßnahme Feldlerche werden im weiteren Verfahren benannt.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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.	
	Kompensationsbedarf / Ausgleichsflächen: Der Kompensationsbedarf für den naturschutzfachlichen Ausgleich wurde mit 76.881 Wertpunkten im Planungsgebiet festgesetzt. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf der Flurnummer 622 in der Gemarkung Krautostheim auf einer Fläche von 9.453 m² extern ausgeglichen. Auf der Ausgleichsfläche soll eine Streuobstwiese mit 60 Hochstämmen und als Unterwuchs ein extensives Grünland entstehen. Beim extensiven Grünland ist der erste Mahdzeitpunkt ab dem 15.07. angegeben. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte geprüft werden, ob ein Vorziehen des ersten Mahdzeitpunkts auf ab den 01.07. möglich ist. Das Erntegut wäre dann besser landwirtschaftlich verwertbar. Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt 85.077 Wertpunkte generiert. Dies führt zu einer Überkompensation von 8.196 Wertpunkten diese sollten für spätere Bauleitplanungen gesichert werden.	Die bestehende Waldfläche ist in der 3. Änderung im rechtswirksamen Bebauungsplan Ramsberger Strand nicht mehr enthalten. Nachdem keine Forderung zur Ersatzaufforstung besteht, wird die bestehende Gehölzfläche in die naturschutzrechtliche Bilanzierung einbezogen.
	Die spezielle artschutzrechtliche Prüfung (saP) hat ergeben, dass Brutreviere von geschützten Vogelarten (Feldlerche) betroffen sind. Als Ausgleichsmaßnahmen wurde CEF-Maßnahmen in den Planunterlagen genannt. Aus den Planunterlagen geht bisher nicht hervor auf welcher Fläche die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Bei Konkretisierung wird im weiteren Bauleitverfahren Stellung genommen.	Für die CEF Maßnahmen für die Feldlerche wurde eine Ausnahmegenehmigung zur Umsetzung außerhalb der Umgebung beantragt, da eine Umsetzung nicht realisiert werden kann. Nach Vorliegen der Flurnummern werden diese der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.
	Landwirtschaftliche Betriebe/ Anwesen Landwirtschaftliche Hofstellen mit/ohne Tierhaltung sind im näheren Umkreis (< 100 m) zum Planungsgebiet nicht vorhanden.	
	Hinweise Landwirtschaft: Folgende Textpassage ist in die Begründung unter den Punkt Immissionen mit aufzunehmen:	Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen in Form von Staub, Lärm etc. ergeben können. Diese sind im Planungsgebiet zu dulden.	
	Bei der Ableitung des anfallenden Oberflächen-/Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet, ist darauf zu achten, dass für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen und Bewirtschaftungserschwernisse entstehen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin dauerhaft und problemlos möglich sein.	Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist aufgrund der bestehenden topographischen Gegebenheiten nicht möglich.
	Die Zufahrten und Zugänglichkeit zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen auf weiterhin dauerhaft und ganzjährig gewährleistet sein.	Zufahrten und Flurwege zu landwirtschaftlichen Grundstücken liegen außerhalb des Geltungsbereiches.
	Es liegen Anmerkungen aus landwirtschaftlicher Sicht vor.	
<u>Bereich Forsten</u>	Innerhalb des geplanten Satzungsgebietes befindet sich auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 363/1, Gemarkung Ramsberg, 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.	
	Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf gemäß. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Die geplante Nutzung stellt eine solche Änderung der Bodennutzungsart dar. Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass 3.453 m² Wald gerodet werden sollen.	Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ ist der Bereich der Fl. Nr. 363/1 als Nadelwald (ca. 50 %) mit östlichem und nördlichem Waldmantel dargestellt. Die derzeitige Grundstücksgrenze stimmt nicht mehr mit der Darstellung im B-Plan überein. Die nördliche Grundstücksgrenze wurde für die Umgehungsstraße nach Süden verschoben, die östliche

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Gem. Art. 39 Abs. 2 BayWaldG darf eine die Rodungserlaubnis ersetzende Satzung nur im Benehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden. Die Erlaubnis ist zu erteilen, sofern sich aus Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG nichts anderes ergibt. Im vorliegenden Fall erfüllt der zu rodende Wald auf Fl.-Nr. 363/1 gemäß Waldfunktionsplanung (Art. 5 u. 6 BayWaldG) eine herausgehobene Funktion für das Landschaftsbild. Gemäß Art. 9 Abs. 5 Nr.1 soll die Rodungserlaubnis versagt werden, wenn die Rodung - wie im vorliegenden Fall – der Waldfunktionsplanung widerspricht oder deren Ziele gefährdet werden. Aus den eingereichten Planungsunterlagen geht hervor, dass „verlorengehende Gehölzbestände vollumfänglich ausgeglichen werden“ (SaP, Kap 3.1; Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Kap. 11.2) Allerdings ist bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Kap. 8.5 ff) die zu rodende Waldfläche nicht als waldrechtlich auszugleichende Größe (Ersatzaufforstung) berücksichtigt, sondern in den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf miteinbezogen worden. Aus o. g. Gründen kann der Rodung aus waldrechtlicher Sicht gem. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG deshalb nur **nach** flurstücksscharfer Benennung einer geeigneten flächengleichen Ersatzaufforstungsfläche zugestimmt werden. Die für eine Ersatzaufforstung erforderliche Erstaufforstungserlaubnis muss beim zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten beantragt werden.	Grundstücksgrenze wurde durch den Bau des Geh Radweges berührt. Die Restfläche ist als Baumgruppe Feldgehölze, produktionsfreie Fläche und Grünland dargestellt. Gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ wurde die Waldfläche als Grünfläche dargestellt. Die Forderung einer Ersatzaufforstung wird zwischenzeitlich nicht aufrechterhalten. Die Waldfläche wird in den naturschutzrechtlichen Ausgleich einbezogen.

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.	Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Verfahrens abgewogen.
Markt Pleinfeld Schreiben v. 18.02.26	**Fachliche Hinweise** Zu der beabsichtigen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 038.00 Ramsberger Strand, Gemarkung Ramsberg am Brombachsee, nimmt der Markt Pleinfeld wie folgt Stellung: Nachfolgende Stellungnahmen sind als Hinweise zu verstehen:	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	1. Allgemein: Aufgrund der Verfahrensdauer in Bezug auf eine Änderung eines Bebauungsplanes empfiehlt der Markt Pleinfeld eine ganzheitliche Herangehensweise bzw. Anpassung des bestehenden Bebauungsplans. Eine ganzheitliche Bauleitplanung für den gesamten Geltungsbereich würde eine Anpassung der Satzung auf tatsächliche Gegebenheiten und den derzeitigen und zukünfigen Bedarf ermöglichen. 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.	Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dessen Festsetzungen nicht auf den Gesamtbereich des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ übernommen werden können.
	2. Aus Sicht des Marktes Pleinfeld ist eine Änderung der Flächennutzung der **Fl. Nr. 362/40** zu einer Sondernutzungsfläche „Fläche für den Gemeinbedarf“ nachdrücklich zu empfehlen. Ziel soll es sein, eine Bebauung zu ermöglichen. 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 befindet sich nicht im Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „4life Resort“.
	3. Aus Sicht des Marktes Pleinfeld ist eine Änderung der Flächennutzung 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 befindet sich nicht im Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „4life Resort“.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	4. Der Markt Pleinfeld empfiehlt ausdrückliche eine Bewertung der Fläche **Fl. Nr. 362/4** hinsichtlich einer weiteren Nutzung als Veranstaltungsbereich für seenahe Veranstaltungen. Dies würde den aktuellen Gegebenheiten gerecht werden und auch eine zukunftsorientierte Flächennutzung ermöglichen. Eine Festsetzung als „Fläche des Gemeinbedarfs zur Errichtung temporärer Anlagen“ Wäre aus Sicht des Marktes zielführend.	Die Fl. Nr. 362/4 befindet sich nicht im Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „4life Resort“.
	5. Der Markt Pleinfeld zeigt mit Nachdruck das Erfordernis eines tragfähigen Verkehrskonzepts auf. Die Notwendigkeit wird durch einen Unterbringungsbetrieb dieses Ausmaßes in besonderer Weise verstärkt.	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.
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) 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	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

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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.	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 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	Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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 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	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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.**	
Höhere Naturschutzbehörde	**Fachliche Hinweise** *Naturschutzfachliche Bewertung der Planung* Durch die Ausweisung der Sonderbaufläche „4life Resort“ sind die Grundzüge der Planung des BP „Ramsberger Strand“ betroffen. Die Sonderbaufläche weicht erheblich vom Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung der bisher zulässigen Bebauung im Uferbereich des Brombachsees ab. Für die Planung werden im erheblichen Umfang öffentliche Grünflächen in Anspruch genommen. Bei diesen Flächen handelt es sich vermutlich um die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ramsberger Strand“ aus dem Jahr 1991. Die Meldung und Eintragung in das Ökoflächenkataster (Art. 9 BayNatSchG) erfolgte bislang nicht.	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.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
		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.
	Die Planung sieht zulässige Gebäudehöhen bis zu 26 m vor, auch wenn hierfür der Hang abgetragen werden soll, werden die Gebäude vom Seeufer aus gänzlich sichtbar sein. Ansonsten sind die Gebäude von Westen, Süden oder Osten mit einer Höhe zwischen 15 bis 17 m sichtbar. Eine wirksame landschaftliche Einbindung der Gebäude und Durchgrünung des Gebietes ist nicht vorgesehen.	Vom Seeufer gibt es nur eine begrenzte Sicht von ca. 40 m auf die geplanten Gebäude.
	Aus naturschutzfachlicher Sicht führen die massiven, hohen Baukörper, ohne grünordnerische Festsetzungen zu Erhaltungs- und Eingrünungs-maßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen und Veränderungen des Landschaftsbildes. Die geplante Bebauung fügt sich nicht in die Umgebung ein. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind in der Umgebung der geplanten Sonderbaufläche, Bauflächen mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Das bestehende Maß der baulichen Nutzung ist daher insgesamt als lockere, intensiv durchgrünte Bebauung einzu-ordnen. Im geplanten Sondergebiet ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Das bedeutet im finalen Ausbauzustand eine nahezu vollständige Überbauung.	
	Nachdem weder Dachflächenbegrünungen noch begrünte Versickerungsflächen für Oberflächenwasser geplant sind, entsteht ein massiver Gebäudekomplex, der sich deutlich von der bisherigen Baustruktur und dem landschaftlichen Eindruck absetzt.	Fassadenbegrünung wurden in die Entwurfsunterlagen der Vorhabensplanung eingearbeitet. Regenwasser wird in den Wasserkreislauf des Brombachsee eingeleitet. Bestehende Gehölze der Umgehungsstraße an der Nordseite des Geltungsbereiches bleiben erhalten.
	Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nachdem im rechtskräftigen Bebauungsplan explizit der Erhalt und Schutz der geomorphologischen Strukturen festgesetzt ist,	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	sollte bei der vorliegenden Planung hierauf eingegangen werden und vor allem der Böschungsbereich mit dem Feldgehölz erhalten werden. Hierdurch wäre zumindest nach Norden zum See hin eine gewisse landschaftliche Einbindung des Vorhabens gegeben. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, die Grundzüge der Planung hinsichtlich der angeführten Kritikpunkte zu überprüfen und die Begründung zu überarbeiten. *Umweltbericht* Aus fachlicher Sicht ist der Umfang und der Detailierungsgrad der Umweltprüfung in der aktuellen Form nicht ausreichend. Aus fachlicher Sicht besteht hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft mit Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, und Mensch (Erholung) Überarbeitungsbedarf. Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter sind Festsetzungen abzuleiten, die den Zielvorgaben der Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung hinsichtlich nachhaltiger Planung in einem Erholungsschwerpunktgebiet entsprechen. Im Umweltbericht fehlen die Angaben zur Überwachung der Umweltauswirkungen. Insbesondere fehlen nach erfolgter Umweltprüfung: • Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächenwasser (Versickerung und Rückhaltung von Niederschlägen auf der Fläche, Dachbegrünung von Flachdächern, Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen). • Festsetzungen zur Grünordnung, Erhaltung und Bepflanzungen einer landschaftlichen Einbindung • Festsetzungen zur Verbesserung des Mikroklimas z.B. Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen im Bereich der Grünflächen sowie der Piazza und vor allem schattige Aufenthaltsbereiche im Sommer (Klimaanpassung). Die Festsetzungen sind erforderlich, um im Ergebnis eine umweltverträgliche Planung nachzuweisen. *Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung*	Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Brombachsee wurde mit den Fachbehörden vorbesprochen und in der Begründung erwähnt. Die Vorhabenpläne und der B-Plan wurden hinsichtlich der Grünordnung und Bepflanzungen ergänzt. Fassadenbegrünungen werden zur Aufwertung und Klimaanpassung hergestellt.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Die Eingriffsbilanzierung ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen können gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auch an anderer Stelle, als am Ort des Eingriffs erfolgen. Voraussetzung ist, dass dies mit der städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist. Im vorliegenden Fall liegt die geplante Ausgleichsfläche FlNr. 622 Gmkg Krautostheim im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim im Naturraum Steigerwald. Gemäß den Zielen der Raumordnung sollen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere zur Entwicklung und Pflege der Erholungsschwerpunkte Brombachsee und Altmühlsee durchgeführt werden. Die geplante Ausgleichsfläche entspricht nicht den Vorgaben aus dem BauGB und ist daher nicht geeignet.	Im Bereich des Brombachsees sind weder Flächen zu erwerben noch stehen anderweitig Flächen zur Verfügung, so dass der Ausgleich an anderer Stelle erfolgen muss. Der Ausgleich und der Bebauungsplan liegen in der Naturraumhaupteinheit 59 und der gleichen Naturraumeinheit 113 Mittelfränkischem Becken, so dass einer Umsetzung wie vorgesehen nichts im Wege steht.
	Wir weisen außerdem darauf hin, dass es sich bei der Fläche in der Gemeinde Sugenheim um extensives Grünland und nicht wie angegeben um einen Intensivacker handelt. Die Fläche wird seit Jahren über das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm extensiv bewirtschaftet. Inwieweit eine ökologische Aufwertung dieser Extensivwiese noch möglich wäre, müsste durch eine Erfassung im Frühsommer belegt werden.	Es wurde eine andere Fläche für den Ausgleich vorgesehen. Der Ausgleich wurde auf die Fl. Nr. 3676 Gem. Markt Nordheim Landkreis Kitzingen verlegt. Die Ausgleichsfläche A1 Streuobstwiese A = 8.600 m² mit artenreichem Extensivgrünland wird dort umgesetzt.
	Das geplante Vorhaben stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die erforderliche Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB ist beim Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB nachzuweisen. Neben der Ausgleichsfläche für die aktuelle Änderung des Bebauungsplans bzw. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für die Überplanung der bisher festgesetzten Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine flächengleiche und ökologisch gleichwertige Ersatzfläche bereitzustellen.	
	Artenschutz	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Die Aussagen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind plausibel und nachvollziehbar. Die Prüfung hat die Betroffenheit von einem Brutpaar Feldlerche, von Zauneidechsen sowie höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen an diesem Standort ergeben. In den Planungsunterlagen fehlen die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mit den CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten. Es wird darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen wirksam sein müssen bevor der Eingriff erfolgt, um das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern. Im Bebauungsplan fehlen weitere verpflichtende Festsetzungen zum Artenschutz, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug des Bebauungsplanes vorbeugend zu verhindern.	CEF Maßnahmen werden vor Beginn der Bauarbeiten hergestellt.
	Hierzu gehören Festsetzungen zum Vogelschutz an großflächigen Glasscheiben oder spiegelnden Fassadenabschnitten. Der großflächige Gebäudekomplex mit seinen großen Fensterflächen wird von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen. Hierdurch wird es zu einem erhöhten Tötungsrisiko durch Glasanflüge von Vögeln kommen. Da alle wildlebenden Vögel in Deutschland mindestens besonders geschützt sind, gilt § 44 BNatSchG auch im Zusammenhang mit „Vogelschlag an Glas“. Dabei ist die Absicht unerheblich, es genügt ein In-Kauf-Nehmen. Sobald es durch Glasfassaden oder große Fensterflächen zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko kommt, wird gegen das Artenschutzrecht verstoßen.	Festsetzungen zum Vogelschutz wurden in die textlichen Festsetzungen und in die Vorhabensplanung aufgenommen. Große Fensterflächen werden untergliedert.
	Weiterhin fehlen Festsetzungen zum Schutz der Zauneidechsen während der Bauzeit. Zur Sicherstellung, dass Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden, ist eine ökologische Baubegleitung aus fachlicher Sicht zwingend erforderlich. Der Lebensraum der Zauneidechsen wird während der Bauzeit erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört, daher müssen frühzeitig Vergrämungsmaß-nahmen ergriffen werden oder gegebenenfalls eine Umsiedelung der Tiere in angrenzende Habitate erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen bis Baubeginn in den Baubereich zurückwandern	Ein Amphibienzaun unter ökologischer Baubegleitung wird für die in Frage kommenden östlichen Randbereiche des Geltungsbereiches hergestellt. Im westlich anschließenden Geltungsbereich bestehen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerflächen keine Habitate für die Zauneidechse.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	können. Das neue Ansiedelungsgebiet ist vorübergehend reptiliensicher einzuzäunen, um zu verhindern, dass die Tiere gleich wieder abwandern. Im Bebauungsplan sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Neuanlage von Zauneidechsenhabitaten vorgesehen. Für die Wirksamkeit dieser Maßnahmen ist als zwingende Voraussetzung die ökologische Gestaltung der angrenzenden Grünflächen erforderlich. Ersatzhabitate sind nur wirksam, wenn die Tiere ausreichend Nahrung, Verstecke, Winterquartiere und Fortpflanzungsstätten vorfinden. Die Grünflächen sind daher mit autochthonem Saatgut anzusäen und zu artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln oder zu Blühflächen mit gebietsheimischen Pflanzen.	Die Rasenflächen im Randbereich zum Geh- Radweg bleiben unberührt und werden nicht neu angesät. Lediglich die Habitate werden aufgewertet.
	Für das betroffene Brutpaar der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen in einem Radius von ca. 2 km um den Eingriffsort erforderlich. Das UMS vom 22.02.2023 ist bezüglich der Standortsuche für die Ausgleichsfläche zu beachten. Die für die Feldlerche erforderliche Ausgleichsfläche ist bis zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB nachzuweisen. Der Verlust natürlicher Höhlen und Quartiere an Bäumen ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Je nach Betroffenheit müssen geeignete Nistkästen für Vögel oder Fledermauskästen (Sommerquartiere) in räumlicher Nähe angebracht werden. Die Flächen für die Ersatzhabitate sind bis zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB zu benennen.	CEF Maßnahmen für die Feldlerche werden vor der Maßnahme wirksam hergestellt. Soweit die Fl.-Nr. 363/1, Gemarkung Ramsberg, Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) ist, sind bei der Rodung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
	Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gesamtplanung nicht den Anforderungen an eine nachhaltige, umweltverträgliche, klimaangepasste Planung in einem Erholungsschwerpunktgebiet entspricht. Bezüglich der Einbindung in die Landschaft, Maßnahmen zur Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzfläche, sowie Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände besteht Nachbesserungsbedarf. Die strategische Umweltprüfung (Umweltbericht) ist grundlegend zu überarbeiten. Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde weist die Planung in der	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	jetzigen Form erhebliche Mängel auf, die jedoch lösbar sind. Dem Zweckverband Brombachsee sollte empfohlen werden ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro für die weitere Planung hinzuzunehmen.	
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	Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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 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.	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	(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. 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	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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. **(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>	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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). 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.	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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 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	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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 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.	
N-ergie Netz GmbH Schreiben v. 13.01.26	**Fachliche Hinweise** In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzen nur informellen Charakter. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. **Bebauungsplanaufstellung;** Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.	Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Hierzu sollte sich der Vorhabenträger zeitnah mit unserem Netzverantwortlichen zur Planung der Versorgung in Verbindung setzen. Ansprechpartner: Herr Kirsch, Tel. 0911 802-12831, E-Mail: philipp.kirsch@n-ergie-netz.de Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regel- werk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie, die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrens-ablauf eingebunden werden.	
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. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im	Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Brite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumplanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgt eine rechtzeitige Information zum Bauvorhaben.
Vodafone GmbH E-Mail v. 24.02.26 Stellungnahme Nr. S01456739	**Fachliche Hinweise** Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Fachlicher Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	
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 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)	Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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. 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	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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.	
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	Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.	
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken Schreiben v. 12.01.26	**Keine Einwände – fachliche Hinweise** aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brombachsee“ Teilplan Pleinfeld bzgl. der Nutzungsänderung für das Sondergebiet „4life Resort“ auf den Flurstücken 363/1, 364, 364/3, 366, 367 und 371/3, Gemarkung Ramsberg 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.
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	**Keine Einwände – fachliche Hinweise**	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
E-Mail v. 24.02.26	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.	Fachliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
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.	
Vodafone GmbH E-Mail vom 24.02.26 Stellungnahme Nr. S01456739	**Fachliche Hinweise** Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	

Name	Stellungnahme	Hinweis zur Abwägung / Beschlussvorschlag
	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 • Naturpark Altmühtal, südliche Frankenalb e.V. • Luftamt Nordbayern, RvM • Bergamt Nordbayern, RvO • Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) • ZV zur Wasserversorgung der Pfaffenberggruppe	

Aufgestellt: Pleinfeld, den 29.07.2026

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