Zweckverband
Brombachsee

# Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee – Teilplan Pleinfeld

„Ramsberger Strand“ im Gemeindeteil Ramsberg

Behandlung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Einwendungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungstabelle für die Verbandsversammlung am 28.10.2026

| Eingegangene Einwendungen, Hinweise und Anregungen | Abwägung |
|---|---|
| | |
| **Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen** **21.07.2026** | |
| A) Rechtsverbindliche Einwendungen: keine | Wird zur Kenntnis genommen. |
| B) Fachlichen Informationen und Empfehlungen: keine | Wird zur Kenntnis genommen. |
| C) Keine inhaltlichen Äußerungen:<br><br>**Kreisbaumeister, untere Naturschutzbehörde, untere Immissionsschutzbehörde, techn. Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Kommunalaufsicht** wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und haben **keine Einwände** erhoben oder sich inhaltlich **nicht** geäußert. Von Seiten des Fachbereichs Bauleitplanung erfolgt keine Äußerung. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde 24.06.2026 | |
|---|---|
| Der Zweckverband Brombachsee beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Rezeption mit einer Lounge und integriertem Kiosk im Zusammenhang mit den „Schwimmenden Ferienhäusern“ in der Hafenanlage des Ortsteils Ramsberg zu schaffen. Hierzu soll der Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ sowie der Flächennutzungsplan, Teilplan Pleinfeld, im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB entsprechend geändert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und sieht die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ im Bereich einer bisherigen Waldfläche vor. Direkt angrenzend wird eine weitere Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand bzw. bewirtschaftete Rodungsfläche ausgewiesen.<br><br>Dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zufolge sind für das o.g. Vorhaben insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung einschlägig:<br><br>**3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**<br>(**G**) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungs-struktur sollen vermieden werden.<br>(**Z**) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. | |

| | |
|---|---|
| **5.1 Wirtschaftsstruktur**<br>(**G**) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden. | |
| **7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**<br>(**G**) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. | |
| Dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern zufolge sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft in Bayern erhalten und verbessert werden. Von besonderer Bedeutung ist es gemäß dem Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8), den Brombachsee als Erholungsschwerpunkt von regionaler und überregionaler Bedeutung bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse und der Belange der Landwirtschaft auszubauen und weiterzuentwickeln (RP 8 – 7.1.2.7). Das Fränkische Seenland soll so weiterentwickelt werden, dass es neben seiner Bedeutung für die Wasserwirtschaft und Erholung auch zu einer ökologischen Bereicherung beiträgt (RP 8 – 7.1.4.2). Die vorliegende Planung dient der Aufwertung der Infrastruktur bzw. des Serviceangebotes für eine ganzjährige Nutzung und steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, wonach der Brombachsee als Erholungsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden soll. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Dem Regionalplan Westmittelfranken (RP 8) 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). Der Vorhabenstandort liegt in der „Ramsberger Bucht“ des Fränkischen Seenlandes und der Änderungsbereich Sondergebiet „Rezeption/Lounge“ ist Bestandteil des planerisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Seezentrums „Ramsberger Strand“. Das Seezentrum Ramsberger Strand grenzt im Süden an den Ortsteil Ramsberg und ist durch eine intensive Freizeitnutzung (Segel- und Surfzentrum, Sportboothafen, Badebucht, gastronomische Einrichtungen, Wohnmobilstellplatz etc.) geprägt. Aufgrund der Konzentration des geplanten Vorhabens auf das bereits touristisch vorgeprägte Seezentrum, dem Anschluss des Vorhabens an den bereits bestehenden Gebäudebestand am Segelhafen sowie der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Ausschluss Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten, Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, Einfügen in das Landschaftsbild) ist davon auszugehen, dass sich die geplante touristische Erschließung in den bestehenden Nutzungscharakter des Standortes einfügt und keine Zersiedelung zur Folge hat. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan der Region Westmittelfranken ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (RP 8 – 7.1.3.1) und ist vom Regionalen Grünzug mit Erholungsfunktion ausgenommen (RP 8 – 7.1.3.1). Bei Umsetzung der Planung ist jedoch die Rodung von Waldflächen mit der Funktion als Erholungswald sowie als Schutzwald für den Le- | |

| | |
|---|---|
| bensraum und das Landschaftsbild erforderlich. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (Grundsatz 7.1.1). Der Natur und Landschaft des Fränkischen Seenlands kommt grundsätzlich nicht nur als Erholungsraum für den Menschen, sondern auch für den Arten- und Lebensraumschutz eine besondere Bedeutung zu. Inwiefern das Vorhaben mit den ökologischen Erfordernissen und den wasserwirtschaftlichen Belangen in Einklang steht, gilt es mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. | Wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Fachstellen (Untere Naturschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt) werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens ebenfalls beteiligt und deren Belange in die Planung und Abwägung einbezogen. |
| **Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Berücksichtigung der o.g. Hinweise gegen die Änderung des Bebauungsplanes *[sic]* nicht erhoben.** | Wird zur Kenntnis genommen. |
| *Hinweise des Sachgebietes Städtebau:*<br>Aufgrund der Häufung partieller Änderungen des Flächennutzungsplans Brombachsee wird darauf hingewiesen, die für die Region Brombachsee erarbeiteten touristischen Entwicklungskonzepte in den Flächennutzungsplan zu überführen und künftige Änderungen nicht mehr einzeln vorzulegen, sondern gesammelt in Form einer Gesamtfortschreibung zusammenzuführen und einzureichen. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Regionaler Planungsverband Westmittelfranken** | **17.07.2026** |
|---|---|
| Die Gemeinde Pleinfeld beabsichtigt, den Flächennutzungsplan (FNP) Brombachsee, Teilplan Pleinfeld zu ändern. Ziel ist die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur des Großen Brombachsees – insbesondere das „Floating Village“ und die Stärkung einer ganzjährigen Erholungsnutzung. Hierzu soll ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ufer des Großen Brombachsees, unmittelbar am Ramsberger Hafen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 362 (Teilfläche), 439/1, 443/1 und 444/1 (TF) der Gemarkung Ramsberg und beträgt ca. 0,21 ha. Die Fläche ist bewaldet und wird derzeit als Forst-/Erholungswald genutzt.<br><br>Im Parallelverfahren wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ angepasst.<br><br>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). | |

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung

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 gesteuert werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und ihr Erholungswert erhalten wird.

**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.

**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 zu ermöglichen,
- Erholungseinrichtungen, die nicht vorrangig auf den Naturgenuss abstellen, nur punktuell in geeigneten Teilbereichen ausgebaut werden und die daran anschließenden Berei-

| | |
|---|---|
| che den lärmextensiven Erholungsaktivitäten vorbehalten bleiben,<br>• die verkehrsmäßige Erschließung den Erfordernissen der Erholungseinrichtungen in besonderem Maße gerecht wird,<br>• die Infrastruktur, vornehmlich des Tourismus, im Osten des Nahbereichs Gunzenhausen gestärkt wird und<br>• die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich die Tages- und Wochenenderholung und der Tourismus gegenseitig möglichst wenig stören.<br><br>**7.1.4 Pflege und Entwicklung der Landschaft**<br>**7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich**<br>(**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.<br>(**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.<br><br>**7.1.4.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft**<br>(**Z**) Das Fränkische Seenland soll so weiterentwickelt werden, dass es neben seiner Bedeutung für die Wasserwirtschaft und Erholung auch zu einer ökologischen Bereicherung beiträgt.<br>(**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 […] | |
| <u>Bewertung aus regionalplanerischer Sicht</u><br><br>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.<br><br>Weiterhin trägt das Vorhaben dem Regionalplan der Region Westmittelfranken Rechnung, indem es die Entwicklung der regionsübergreifenden Erholungs- und Tourismusinfrastruktur fördert und eine möglichst ganzjährige Erholungsnutzung am Brombachsee ermöglicht (vgl. Grundsatz 7.1.2.7 i.V.m. Grundsätzen 7.1.2.1 RP8).<br><br>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. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ | |

| | |
|---|---|
| des Seezentrums, eine Zersiedlung der Landschaft ist somit nicht zu erwarten.<br><br>In diesem Bereich wurde zudem 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.<br><br>Im weiteren Planungsverlauf ist den Belangen der naturnahen 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).<br><br>Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein als Erholungswald sowie als Schutzwald für den Lebensraum und das Landschaftsbild kartierter Wald (vgl. Waldfunktionsplan WUG), der durch das gegenständliche Vorhaben gerodet werden soll. 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.<br><br>Im Ergebnis trägt das im Betreff genannte Vorhaben den raumordnerischen Festlegungen zur Errichtung und Betrieb einer touristischen Einrichtung grundsätzlich Rechnung. Mit den einschlägigen Fachstellen, wie insb. den zuständigen forstwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Stellen, sollte hinsichtlich der o.g. raumordnerischen Belange eine Abstimmung erfolgen. | Wird zur Kenntnis genommen.<br>Die genannten Fachstellen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens ebenfalls beteiligt und deren Belange in die Planung und Abwägung einbezogen. |

| **Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken** | **24.06.2026** |
|---|---|
| Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee - Teilplan Pleinfeld der Fl.-Nrn. 362, 439/1, 443/1 und 444/1, Gemarkung Ramsberg, mit dem Ziel der Änderung des Gebietscharakters in ein Sondergebiet "Rezeption/ Lounge", Verkehrs- und Grünflächen, keine fachlichen Bedenken.<br><br>Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.<br><br>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. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** | **19.06.2026** |
|---|---|
| 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. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Staatliches Bauamt Ansbach** | **22.07.2026** |
|---|---|
| Gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes (Teilplan Pleinfeld, Fl.-Nr. 362, 439/1, 443/1 und 444/1 – Sondergebiet „Rezeption/Lounge“) in der Gemarkung Ramsberg bestehen keine Einwände, straßenrechtliche Belange des Staatlichen Bauamtes Ansbach sind von dem Vorhaben nicht betroffen. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Wasserwirtschaftsamt Ansbach** | **23.07.2026** |
|---|---|
| Mit der o.g. Änderung des FNP Brombachsee besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Eine ausführliche Stellungnahme erfolgt zur 4. Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Bund Naturschutz, Kreisgruppe Weißenburg-Gunzenhausen** | **09.07.2026** |
|---|---|
| Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Weißenburg-Gunzenhausen bedankt sich für die Übersendung der Anhörungsunterlagen.<br><br>Das BNatSchG §63 sieht vor, dass anerkannten Naturschutzvereinigungen Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Einsicht in die einschlägigen Sachverständigengutachten zu gewähren ist.<br><br>Insbesondere in den Verwaltungsbestimmungen wird dabei Wert daraufgelegt, dass diese Stellungnahmen deutlich in der Planungs- und Vorbereitungsphase möglich sein soll.<br><br>Dies wurde von Seiten des Zweckverband Brombachsee sowohl zeitlich als auch fachlich eingehalten. Der Bund Naturschutz hat die Planung betrachtet und diskutiert, es gibt **keine Einwände** gegen die vorgestellte Maßnahme. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Bayerischer Bauernverband** | **22.06.2026** |
|---|---|
| Zu der Änderung des FNP Brombachsee, Teilplan Pleinfeld, Fl.-Nr. 362, 439/1, 443/1 und 444/1, Gemarkung Ramsberg - Änderung vom bisherigen Gebietscharakter Wald und Grünfläche in ein Sondergebiet "Rezeption/Lounge" nehmen wir wie folgt Stellung: | |
| **Grundsätzliches** | |
| 1. Wir weisen grundsätzlich auf die Novelle des Bundnaturschutzgesetztes (BNatSchG) von 2010 hin, wonach erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind (§13) und, dass bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die agrarstrukturellen Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§15 Abs. 3) | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 2. Es ist zu vermeiden, dass Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden, unabhängig von der Bewertung der Bodengüte (EMZ). Zudem ist zu berücksichtigen, dass für Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen vorrangig Flächen der öffentlichen Hand heranzuziehen sind (Urteil BVerwG vom 11.11.2008) | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 3. Vorrangig sind die Ökokonten des Maßnahmenträgers, sowie der angrenzenden Städte und Kommunen für den naturschutzfachlichen Ausgleich zu nutzen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 4. Die Möglichkeit der Nutzung von PIK Maßnahmen (Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen) im Rahmen der BayKompV muss statt dem endgültigen Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen in die Überlegung und Planung mit einbezogen werden. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| **Besondere Hinweise** | |
| 1. Es wird angeregt, die Anzahl und Platzierung von Abfallbehältern so zu bemessen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung unterstützt und einer Beeinträchtigung von Wald- und Uferbereichen durch zurückgelassenen Müll möglichst vorgebeugt wird. | Wird zur Kenntnis genommen und ist weiteren Planungsverlauf zu beachten. |
| 2. Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, dass viele Besucherinnen und Besucher Hunde mitführen. Daher wird empfohlen, ausreichend Hundetoiletten beziehungsweise Stationen mit Beutelspendern und Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Eine bedarfsgerechte Verteilung dieser Einrichtungen kann die ordnungsgemäße Entsorgung von Hundekot unterstützen und zu einem sauberen sowie naturverträglichen Umfeld für Erholungssuchende und die örtliche Bevölkerung beitragen. | Wird zur Kenntnis genommen und ist weiteren Planungsverlauf zu beachten. |

| | |
|---|---|
| 3. Zum Schutz der angrenzenden Forst- und Uferfläche wird angeregt, die Besucher und Erholungssuchenden durch eine geeignete Wegeführung mit entsprechender Beschilderung zu lenken und sensible Naturflächen vor einer übermäßigen Nutzung zu bewahren. Hierzu sollten ausreichend befestigte Wege, geeignete Beschilderungen sowie gegebenenfalls naturnahe Abgrenzungen vorgesehen werden. Ziel sollte es sein, die Erholungsnutzung mit einem möglichst schonendem Umgang der natürlichen Lebensräume in Einklang zu bringen. | Wird zur Kenntnis genommen und ist weiteren Planungsverlauf zu beachten. |

| **Yacht-Club Nürnberg e. V.** | **22.07.2026** |
|---|---|
| Zuerst einmal möchten wir betonen, dass wir grundsätzlich nichts gegen die Errichtung einer Rezeption / Lounge für das „Floating Village“ haben. Als unmittelbare Nachbarn haben wir jedoch starke Bedenken gegen die im Betreff genannten Planungen des Zweckverbands und erheben deshalb Einwendungen dagegen ausfolgenden Gründen:<br>Es handelt sich vorliegend um einen Angebots-Bebauungsplan, der Planungsrecht nicht nur für ein konkretes Vorhaben schafft, sondern noch sehr viel Interpretationsspielraum zulässt. Damit wird die Realisierung nicht in die sensible Örtlichkeit passender Strukturen ermöglicht. Für uns als Segelverein - aber auch für das den Ort prägende und touristisch wichtige Orts- und Landschaftsbild - werden deshalb erhebliche negative Beeinträchtigungen wie folgt erwartet:<br><br>[...] | Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>*Die Einwendungen und Hinweise des Yacht-Clubs Nürnberg beziehen sich größtenteils auf die parallel durchgeführte Bebauungsplanänderung „Ramsberger Strand“ und werden deshalb weitestgehend auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt und abgewogen. Lediglich der Punkt 7 der Stellungnahme betrifft den Flächennutzungsplan und wird nachfolgend behandelt.* |
| **7 Flächennutzungsplan / Standortalternativen**<br>Unter Pkt. 4.5 der Begründung / Umweltbericht wird die notwendige Standortalternativenprüfung in der Form behandelt, als dass der nun geplante Standort einfach als alternativlos bezeichnet wird. Begründet wird dies mit der räumlichen Nähe zu dem „Floating Village“ und dem Segelhafen. Damit wird dem Erfordernis der Alternativenprüfung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gerecht, da umliegende weniger sensible und ebenfalls erschlossene Bereiche überhaupt nicht betrachtet wurden.<br><br>➢ Hierzu ist eine nachvollziehbare vertiefende Standortalternativenprüfung vorzunehmen. | Wird berücksichtigt.<br>Das Kapitel 4.5 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ wird um entsprechende Aussagen zu möglichen Standortalternativen ergänzt. |
| [...] | |

| **1. Weißenburger Segelsportclub e. V.** | **24.07.2026** |
|---|---|
| Zuerst einmal möchten wir betonen, dass wir grundsätzlich nichts gegen die Errichtung einer Rezeption / Lounge für das „Floating Village“ haben. Als unmittelbare Nachbarn haben wir je- | Wird zur Kenntnis genommen. |

| | |
|---|---|
| doch starke Bedenken gegen die im Betreff genannten Planungen des Zweckverbands und erheben deshalb Einwendungen dagegen ausfolgenden Gründen: Es handelt sich vorliegend um einen Angebots-Bebauungsplan, der Planungsrecht nicht nur für ein konkretes Vorhaben schafft, sondern noch sehr viel Interpretationsspielraum zulässt. Damit wird die Realisierung nicht in die sensible Örtlichkeit passender Strukturen ermöglicht. Für uns als Segelverein - aber auch für das den Ort prägende und touristisch wichtige Orts- und Landschaftsbild - werden deshalb erhebliche negative Beeinträchtigungen wie folgt erwartet:<br><br>[...] | *Die Einwendungen und Hinweise des 1. Weißenburger Segelsportclubs e. V. beziehen sich größtenteils auf die parallel durchgeführte Bebauungsplanänderung „Ramsberger Strand“ und werden deshalb weitestgehend auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt und abgewogen. Lediglich der Punkt 7 der Stellungnahme betrifft den Flächennutzungsplan und wird nachfolgend behandelt.* |
| **7 Flächennutzungsplan / Standortalternativen**<br>Unter Pkt. 4.5 der Begründung / Umweltbericht wird die notwendige Standortalternativenprüfung in der Form behandelt, als dass der nun geplante Standort einfach als alternativlos bezeichnet wird. Begründet wird dies mit der räumlichen Nähe zu dem „Floating Village“ und dem Segelhafen. Damit wird dem Erfordernis der Alternativenprüfung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gerecht, da umliegende weniger sensible und ebenfalls erschlossene Bereiche überhaupt nicht betrachtet wurden.<br><br>➢ Hierzu ist eine nachvollziehbare vertiefende Standortalternativenprüfung vorzunehmen. | Wird berücksichtigt.<br>Das Kapitel 4.5 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ wird um entsprechende Aussagen zu möglichen Standortalternativen ergänzt. |
| [...] | |

| **N-ERGIE Netz GmbH** | **29.06.2026** |
|---|---|
| Zur Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee, Teilplan Pleinfeld, Fl.-Nr. 362, 439/1, 443/1 und 444/1, Gemarkung Ramsberg, bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Deutsche Telekom Technik GmbH** | **24.06.2026** |
|---|---|
| Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.<br><br>Wir werden zu gegebener Zeit zu dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelndem Bebauungsplan noch detaillierte Stellungnahme abgeben. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken** | **14.07.2026** |
|---|---|
| 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 grundsätzlich **keine Einwände** gegen die o.g. Planung bestehen.<br><br>Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Rezeption mit Lounge. Parallel wird der Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ geändert und ein Sondergebiet im Bereich einer bisherigen Waldfläche ausgewiesen. Durch die Erweiterung der touristischen Nutzungen sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Potenzielle Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.<br><br>Die IHK tritt für optimale und attraktive Standortbedingungen ein. Die Weiterentwicklung der touristischen Nutzungen kann zur Attraktivität und zur Belebung der Tourismuswirtschaft beitragen und somit Wirtschaftskraft in der Region gehalten werden.<br><br>Gerne stehen wir für weitere wirtschaftsrelevante Gespräche zur Verfügung und danken für die Beteiligung am Verfahren. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Handwerkskammer für Mittelfranken** | **23.06.2026** |
|---|---|
| Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren. Zu den Planungen haben wir **keine Einwände.** | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Naturpark Altmühltal** | **18.06.2026** |
|---|---|
| Da das überplante Gebiet außerhalb der Naturpark-Grenzen liegt, wird der Naturpark Altmühltal (SF) e. V. keine Stellungnahme abgeben. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Markt Absberg** | **26.06.2026** |
|---|---|
| Der Markt Absberg erhebt gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee, Teilplan Pleinfeld, OT Ramsberg, **keine Einwendungen**. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Markt Pleinfeld** | **21.08.2026** |
|---|---|
| Der Markt Pleinfeld begrüßt und befürwortet die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ zur Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ und der damit verbundenen Errichtung eines Rezeptionsgebäudes mit Lounge und integriertem Kiosk.<br><br>Die geplante Maßnahme stellt eine folgerichtige Weiterentwicklung der bestehenden touristischen Nutzung im Bereich des Ramsberger Hafens dar. Durch die Errichtung einer zeitgemäßen Rezeption wird die vorhandene Ferienhausanlage „Floating Village Brombachsee“ funktional ergänzt und zugleich die touristische Infrastruktur am Brombachsee gestärkt.<br><br>Die geplante Rezeption mit Lounge und Kiosk kann neben den Gästen der Ferienhausanlage auch weiteren Gästen und Wassersportlern als ganzjähriger Anlaufpunkt dienen. Damit wird das Service- und Aufenthaltsangebot am Ramsberger Hafen verbessert und insbesondere eine stärkere Nutzung außerhalb der touristischen Hauptsaison unterstützt.<br><br>Die Planung trägt somit zu einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Brombachsees als regional und überregional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt bei.<br>Seitens des Marktes Pleinfeld bestehen gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 038.00 „Ramsberger Strand“ **keine Einwände**. Die Planung wird befürwortet. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Gemeinde Haundorf** | **26.06.2026** |
|---|---|
| Die Gemeinde Haundorf erhebt gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee, Teilplan Pleinfeld, OT Ramsberg, **keine Einwendungen**. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| **Gemeinde Pfofeld** | **26.06.2026** |
|---|---|
| Die Gemeinde Pfofeld erhebt gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee, Teilplan Pleinfeld, OT Ramsberg, **keine Einwendungen**. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | |

| **Gemeinde Röttenbach** | **15.07.2026** |
|---|---|
| Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.07.2026 über den Sachverhalt beraten. Dabei wurde beschlossen im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung **keine** Anregungen, Bedenken oder **Einwendungen** vorzubringen. | Wird zur Kenntnis genommen. |

**Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise eingegangen.**