Zweckverband
Brombachsee

4. Änderung des Bebauungsplans
„Ramsberger Strand“

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: **Untere Naturschutzbehörde:** Die für den Geltungsbereich gewählten Biotop- und Nutzungstypen in den Wald- und Waldrandbereichen sind durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forst (AELF) zu bestätigen. Hier besteht die notwendige Expertise um die Bestände fachlich fundiert bewerten zu können. Vor allem der Waldbestand der im vorliegenden Fall als strukturarmer Kiefernforst eingestuft wurde, deutet aufgrund der Beschreibung und Erscheinungsbild auf einen strukturreichen und hochwertigen Waldbestand hin. Der als öffentliche Grünfläche und bewirtschaftete Rodungsfläche benannte Teilbereich, welcher in erster Linie zur Verkehrssicherung und Freizeitnutzung dient, kann nicht als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr müssen Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild bewirken. Sie können nur auf Flächen stattfinden, die ein Aufwertungspotenzial aufweisen, d. h. aufwertungsbedürftig und aufwertungsfähig sind. Ein Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung besteht grundsätzlich nur für Maßnahmen, die ohne anderweitige rechtliche Verpflichtungen durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall werden diese Kriterien nicht erkannt. Es handelt sich, unter Vorbehalt der Einschätzung des AELF, um einen strukturreichen Waldbestand, der nicht aufwertungsbedürftig ist. Die beschriebenen Maßnahmen können nicht nachvollzogen werden und stellen keine Aufwertungsfähigkeit dar. Es soll ein stabiler Wald in eine Rodungsfläche (waldmantelartiger Gehölzbestand) mit Wegen, Freiflächen und Sitzgelegenheiten umgewandelt werden, der den Ansprüchen der Verkehrssicherheit gerecht wird. Die geplante Struktur, Pflanzbindung und Ausformung, die zudem sehr vage und wenig aussagekräftig formuliert ist, wird einer Kompensationsmaßnahme nicht gerecht. Es entsteht der Eindruck, dass hierdurch ein zusätzlicher Aufenthaltsbereich für die Besucher der Lounge und Rezeption geschaffen wird. Dem vorliegenden Maßnahmenkonzept wird nicht zugestimmt. Es stellt sich eher die Frage, ob nicht die Rodungsfläche einen zusätzlichen Eingriff darstellt. Für diese Bewertung ist die Einschätzung des AELF unabdingbar.	Wird berücksichtigt. Laut Aussage des AELF ist der Waldbestand im Planungsgebiet zum einen als „Vorwald auf natürlich entwickelten Böden“ (W 21) und zum anderen als „strukturreicher Nadelholzforst mittlerer Ausprägung“ (N 722) einzustufen. Die Bewertung wird entsprechend angepasst. Die „bewirtschaftete Rodungsfläche“ wird außerdem nicht mehr als Ausgleichsfläche i. S. d. Eingriffsregelung herangezogen, sondern stattdessen als Lebensraum für die Zauneidechse aufgewertet und als CEF-Maßnahme festgesetzt. Für den Ausgleich i. S. d. Eingriffsregelung wird zusätzlich eine externe Ausgleichsmaßnahme aus einem privaten Ökokonto festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend überarbeitet.

Bei der Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs in Tabelle 1 sind die Eingriffe, die durch die Verlegung des Fuß- und Radweges entstehen (Entfernung von Teilbereichen der Eichen-Hainbuchen-Baumreihe) nicht ersichtlich.	Wird berücksichtigt. Die Fällung von maximal 4 Bäumen für die Verlegung des Fuß- und Radwegs wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.
Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist nicht vorliegend. Demzufolge findet hierzu keine Äußerung statt. Dieses ist zwingend erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die saP wurde zwischenzeitig fertiggestellt und wird den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.
B) Fachlichen Informationen und Empfehlungen: **<u>Technische Wasserwirtschaft/Wasserrecht:</u>** <u>1) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / gewerblicher Bereich</u> Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden (Lagerung, Abfüllung, Wärmepumpen etc.), dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG, hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind ggf. im Rahmen der Bauanträge bzw. entsprechender Anzeigen detailliert darzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.
<u>2) Siedlungsentwässerung, u. a.</u> Die weiteren, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte (Siedlungsentwässerung, u. a.) sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als zuständiger TÖB abzuklären.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach wird ebenfalls an der Bauleitplanung beteiligt.
<u>3) Wasserrecht</u> Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass das geplante Vorhaben innerhalb des 60-Meter-Bereichs des Brombachsees liegt, der als Gewässer I. Ordnung eingestuft ist. Sofern die Anlage nicht baugenehmigungspflichtig ist, ist hierfür eine Anlagengenehmigung gemäß § 36 WHG in Verbindung mit Art. 20 BayWG erforderlich. Ansonsten ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Fachbereich Bauleitplanung:</u>	
Die Legalisierung der Wohnmobilstellplätze ist nach etlichen formlosen Aufforderungen wiederum auch hier nicht bauleitplanerisch aufgegriffen worden. Eine Änderung im Bereich der Park- und Landliegeplätze steht noch aus, egal ob kombiniert oder separat.	Wird zur Kenntnis genommen. Da die gegenständliche Bauleitplanung für das Sondergebiet „Rezeption / Lounge“ von einem privaten Investor und Vorhabenträger angestoßen wurde, sollen die beiden Themen nicht in einer Bauleitplanung „vermischt“ werden.

C) Keine inhaltlichen Äußerungen: **Kreisbaumeister, untere Immissionsschutzbehörde und Kommunalaufsicht** wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und haben **keine Einwände** erhoben oder sich inhaltlich **nicht** geäußert. Das Planungsbüro erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme. Sofern nicht ausdrücklich gewünscht, erfolgt keine Übersendung dieses Schreibens per Post. Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung und der geplanten Novellierung des BauGB in 2026 wird dringend empfohlen, die Planung voll vektorisiert im XML-Format vorzuhalten. Es wird gebeten, das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen über den Verfahrensfortgang auf dem Laufenden zu halten und zusätzlich zu den Ausfertigungen der GIS-Stelle (GIS@landkreis-wug.de) im PDF- und XML-Format nach Bekanntmachung zur Verfügung zu stellen, bis das Landesportal eingerichtet ist.	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. Dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zufolge sind für das o.g. Vorhaben insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung einschlägig: **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot** (**G**) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (**Z**) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. **5.1 Wirtschaftsstruktur** (**G**) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhal-	

ten und verbessert werden. **7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft** (**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 Lebensraum und das Landschaftsbild erforderlich. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Men-	

schen 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 nicht erhoben.	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. Im Parallelverfahren wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ angepasst. Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Planung Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG).	
<u>Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung</u> Der Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8) formuliert: **3. Siedlungsstruktur** **3.1 Siedlungswesen** **3.1.3** Die […] am Brombachsee […] zu erwartende Sonderentwicklung, insbesondere […] beim Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe sowie bei Anlagen und Einrichtungen für Sport und Erholung, soll in den jeweils dafür geeigneten Bereichen angemessen berücksichtigt werden. Im	

Rahmen der Bauleitplanung soll die Siedlungstätigkeit in diesem Gebiet so 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 ermöglichen,
- Erholungseinrichtungen, die nicht vorrangig auf den Naturgenuss abstellen, nur punktuell in geeigneten Teilbereichen ausgebaut werden und die daran anschließenden Bereiche den lärmextensiven Erholungsaktivitäten vorbehalten bleiben,
- die verkehrsmäßige Erschließung den Erfordernissen der Erholungseinrichtungen in besonderem Maße gerecht wird,
- die Infrastruktur, vornehmlich des Tourismus, im Osten des Nahbereichs Gunzenhausen gestärkt wird und
- die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich die Tages- und Wochenenderholung und der Tourismus gegenseitig möglichst wenig stören.

7.1.4 Pflege und Entwicklung der Landschaft
7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich
(**G**) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung

oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. (**G**) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken. **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 […]	
<u>Bewertung aus regionalplanerischer Sicht</u> 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. 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 7.1.2.7i.V.m. Grundsätzen 7.1.2.1 RP8). 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. 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. 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).	

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.	
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. Die genannten Fachstellen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens ebenfalls beteiligt und deren Belange in die Planung und Abwägung einbezogen.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg	**15.07.2026**
Zu o.g. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt Stellung genommen: Bereich Landwirtschaft: **Ausgangssituation:** Der Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ umfasst die Flurnummer 439/1, 443/1 und Teilflächen der Flurnummern 362 und 444/1 jeweils in der Gemarkung Ramsberg am Brombachsee. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.100 m². Bei den einbezogenen Grundstücken handelt es sich überwiegend um bewaldete Flächen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich. **Kompensationsbedarf / Ausgleichsmaßnahmen:** Der Kompensationsbedarf für den naturschutzfachlichen Ausgleich wurde mit 2.577 Wertpunkten im Planungsgebiet festgesetzt. Die Umsetzung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 791 m² über Waldumbaumaßnahmen. Landwirtschaftliche Belange werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ aktuell nicht berührt. Bereich Forsten: **I. Rodung** Innerhalb des geplanten Satzungsgebietes befindet sich Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bzw. eine dem Wald gleich-	Wird zur Kenntnis genommen.

gestellte 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 als Sondergebiet (Rezeption/Lounge) sowie Verkehrsflächen und einer öffentlichen Grünfläche („Bewirtschaftete Rodungsfläche“) stellt eine solche Änderung der Bodennutzungsart dar. Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass ca. 1.800 m² Wald gerodet werden sollen. Gem. Art. 39 Abs. 2 BayWaldG darf eine die Rodungserlaubnis ersetzende Satzung nur im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden. Der betroffene Wald hat gemäß Waldfunktionsplanung i.S.d. Art. 6 BayWaldG eine besondere Bedeutung für die Erholung (Erholungswald Stufe I) und das Landschaftsbild. Da westlich und südlich der geplanten Rodungsfläche umfangreiche Waldflächen mit den o.g. Funktionen unmittelbar anschließen ist keine wesentliche Beeinträchtigung oder Gefährdung der Ziele der Waldfunktionsplanung i.S.d. Art. 9 Abs. 5 Nr.1 BayWaldG zu erwarten. Versagensgründe i.S.d. Art. 9 Abs. 4 und 5 BayWaldG liegen nicht vor. Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht wird das Einvernehmen zur Rodung erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.
II. Ausgleichsbedarf Mit der Einstufung der östlich gelegenen Sukzessionsfläche als W 21 („Vorwald auf natürlich entwickelten Böden“) besteht Einverständnis. Es handelt sich hier um überwiegend mannshohe Aspen-, Birken und Eichennaturverjüngung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die übrige Rodungsfläche im Geltungsbereich besteht aus einem ca. 70–80-jährigen Kiefernbestand mit flächiger, bis über zimmerhoher Verjüngung aus Eiche, Roteiche und Vogelbeere. Wegen des Vorhandenseins unterschiedlicher Baumarten, Ungleichaltrigkeit und Mehrschichtigkeit ist der Bestand als N 722 „strukturreicher Nadelholzforst mittlerer Ausprägung“ zu bewerten. Die vorgeschlagene Einwertung als N 721 wäre dahingehend abzuändern.	Wird berücksichtigt. Der Waldbestand im Westen wird als Biotopnutzungstyp N722 eingestuft und die Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung entsprechend angepasst.
Gemäß Planungsunterlagen soll der zu erbringender Ausgleich auf der „bewirtschafteten Rodungsfläche“ (Fl.-Nr. 444/1 Tfl.) durch Gehölzpflanzungen erbracht werden. Aus forstfachlicher Sicht erscheint dies angesichts der Ausgangssituation (strukturreicher Kiefernwald mit flächiger, hochgewachsener Verjüngung aus standortsgemäßen Eichen, Roteichen und Vogelbeeren) schwer nachvollziehbar.	Wird berücksichtigt. Das Ausgleichskonzept wird angepasst und der naturschutzfachliche Ausgleich über ein privates Ökokonto erbracht.

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	**24.06.2026**
Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ - Teilplan Pleinfeld der Flst-Nr. 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**. 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.	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	**22.07.2026**
Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach nimmt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB zur vierten Änderung des o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: <u>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:</u>	

Nicht relevant 2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Nicht relevant	
3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes: **Eine Teilfläche des Bebauungsplanes liegt auf Flächen im Eigentum des Freistaates Bayern. Für die Zufahrt muss der Rad- und Fußweg verlegt werden. Die Kosten trägt der Antragsteller. Für die Nutzung der Flächen ist außerdem ein Gestattungsvertrag mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach, abzuschließen**.	Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verlauf vom Vorhabenträger entsprechend zu beachten. Der Vorhabenträger schließt zu gegebener Zeit einen Gestattungsvertrag für die Nutzung der öffentlichen Flächen und trägt die Kosten für die Zufahrt und kleinräumige Verlegung des Geh- und Radwegs (Uferwegs).
4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen: 4.1 Lage im 60 m – Bereich Gewässer I. Ordnung Das innerhalb des Bebauungsplans geplante Bauvorhaben liegt im 60 Meter - Bereich des Brombachsees, ein Gewässer I. Ordnung. Sofern die Anlage nicht baugenehmigungspflichtig ist, ist hierfür eine Anlagengenehmigung gemäß § 36 WHG in Verbindung mit Art. 20 BayWG erforderlich.	Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Planungsverlauf zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
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.	Zu 4.2: Wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Planungsverlauf bzw. bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.
4.3 Wasserversorgung Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Pfaffenberggruppe sichergestellt.	Zu 4.3: Wird zur Kenntnis genommen.
4.4 Abwasserentsorgung (§§48 und 54ff. WHG) *Niederschlagswasserbeseitigung:* Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Gelände oder von Verkehrsflächen in den begleitenden Grünflächen zu versickern.	Zu 4.4: Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten.
Schmutzwasserentsorgung: Verschmutztes Abwasser ist im bestehenden Trennsystem der Zweckverbandskläranlage zuzuleiten. Die Abwasserbehandlung nach dem Stand der Technik ist sichergestellt.	Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten.
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.	Zu 4.5: Wird zur Kenntnis genommen.

5. Zusammenfassung Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Die Planungen der Zufahrt sind bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.	Zu 5.: Wird zur Kenntnis genommen (siehe oben).

Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum	**18.06.2026**
Von der geplanten Maßnahme sind weder bestehende noch derzeitig geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW berührt. Der Zweckverband WFW erhebt **keine Einwände** gegen das Projekt: „4. Änderung des B-Planes „Ramsberger Strand“, 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", Verkehrs- und Grünflächen“. Und verzichtet bei unverändertem Geltungsbereich auf eine weitere Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Bayerischer Bauernverband	**24.06.2026**
Zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“, 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. Die Aufstellung von Abfallbehältern ist kein Aspekt der Bauleitplanung und deshalb im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.
2. Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, dass viele Besucherinnen und Besucher Hund 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. Die Aufstellung von Hundetoiletten ist kein Aspekt der Bauleitplanung und deshalb im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.
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. Die Beschilderung und Besucherlenkung ist kein Aspekt der gegenständlichen Bauleitplanung und deshalb im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.

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: 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:	
1 Art der baulichen Nutzung In einem momentan überwiegend als „Fläche für die Fortwirtschaft / Erholungswald“ sowie „öf-	

fentliche Grünfläche“ festgesetzten Areal ist ein Baugebiet in Form eines Sonstigen Sondergebiets (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ geplant. Unter Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen werden die hierin zulässigen Nutzungen aufgeführt. ➢ „Hoteltypische Begleitnutzungen“ – diese Zweckbestimmung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO ist nicht bestimmt und eindeutig genug und lässt zu viel Spielraum für die Umsetzung (auch nicht gewünschter Nutzungen) zu. ➢ Das Wort „insbesondere“ hält ebenfalls noch weitere Nutzungen offen – die zulässigen Nutzungen in einem SO sind jedoch abschließend und eindeutig zu definieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Für die im Sondergebiet zulässigen „hoteltypischen Begleitnutzungen“ ist ein Rahmen mit hinreichender Bestimmtheit festgesetzt. Die beispielhafte Aufzählung wurde bewusst nicht abschließend formuliert, um einen gewissen Spielraum zu sichern und spätere Bebauungsplanänderungen zu vermeiden. Eigene Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten wurden gezielt ausgeschlossen. Weitere unerwünschte Nutzungen, die aus Sicht des Plangebers eines Ausschlusses bedürfen, sind auch aufgrund der überschaubaren Größe des Sondergebiets nicht erkennbar.
➢ „Gastronomie einschließlich Gast- und Veranstaltungsräumen“ – bei Gastronomie und Veranstaltungen ist mit einem hohen An- und Abfahr-, Parksuchverkehr zu rechnen. Weiterhin ist hierbei mit Anlieferung und Entsorgung durch große LKW zu rechnen. Hierfür ist weder die geplante verkehrliche Anbindung noch die Fläche innerhalb des SO geeignet (z.B. Wendemöglichkeit auf dem Grundstück).	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gastronomie (Kiosk) ist ohne eigene Gästeparkplätze geplant, da solche gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ nicht zulässig sind. Ferienhausgäste müssen ebenso wie Tagesgäste auf den öffentlichen Parkflächen des ZV Brombachsee parken und gelangen nur zu Fuß (oder mit dem Fahrrad) zur Gastronomie. Im Sondergebiet selbst sind nur maximal zwei Mitarbeiterparkplätze zulässig, die vor allem für die von der Eco Lodges GmbH verwendeten, elektrischen Golfcarts angedacht sind. Der Verkehr zum Sondergebiet beschränkt sich somit im Wesentlichen auf Liefer- und Entsorgungsverkehr mit kleinen bis mittleren Lkw. Das Verkehrskonzept sieht hierfür eine Zufahrt vom Kreisverkehr über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche vor. Die Lkw müssen um den Kreisverkehr herum und dann rückwärts in das Sondergebiet einfahren. Die Abfahrt erfolgt vorwärts, so dass keine zusätzlichen Wendeanlagen innerhalb des Sondergebiets notwendig sind.
➢ Weiterhin ist mit erheblicher Lärmbeeinträchtigung durch den Verkehr sowie den nicht näher definierten / begrenzten Veranstaltungen selbst in dieser bislang sehr ruhigen Erholungslage zu rechnen. ➢ Sowohl für die Gastronomie als auch für die Veranstaltungen ist deshalb eine genaue Definition / maximale Größenordnung und Anzahl vorzugeben sowie ggf. geeignete Immissionsschutzmaßnahmen auf Grundlage eines Immissionsschutzgutachtens festzusetzen. Gegen einen Kiosk oder kleines Café ist sicherlich nichts einzuwenden – größere Restaurants und Events mit entsprechenden lärm- und geruchsintensiven Auswirkungen sind in dieser Lage jedoch unbedingt zu vermeiden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wie vorstehend erläutert, erfolgt kein Gästeverkehr mit Pkw zur Rezeption/Gastronomie. Für den Liefer- und Entsorgungsverkehr ist im Mittel von etwa ein bis zwei Lkw-Anfahrten pro Tag während der Hauptsaison auszugehen (Wäscheservice, Gastro-Belieferung, Abfallentsorgung). Die Gastronomie bietet auf Grund der geplanten Gebäudegröße Platz für maximal ca. 50 Gäste. Geplant ist hier ein dem Planungsraum und touristischen Umfeld angemessener Kiosk für Ferienhausbewohner und andere Tagesgäste. Dass hier keine großmaßstäbliche Gastronomie betrieben werden soll, ist bereits aus der überschaubaren Größe des Sondergebiets und des Baufensters

	ablesbar. Ein größeres Restaurant mit lärmintensiven Veranstaltungen ist weder geplant noch an diesem Standort realisierbar. Da das gesamte Umfeld des Ramsberger Strands intensiv touristisch genutzt wird, fügt sich die geplante Nutzung in das Gesamtgebiet ein und entfaltet in diesem Umfeld kein erhebliches Störungspotenzial. Aufgrund der Ausrichtung des geplanten Gebäudes in Richtung See, auf der hauptwindrichtungsabgewandten Seite der Seglerheime, wird sich die Ausbreitung potenzieller Schall- und Geruchsemissionen hauptsächlich in östlicher Richtung – also von den Seglerheimen weg – entwickeln. Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte wird die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens im Zuge der Bauleitplanung nicht für erforderlich gehalten.
➢ Sind diese (kleinen) Einrichtungen auch der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich oder nur einem begrenzten Publikum (des „Floating Village“)?	Der Kiosk soll sowohl den Gästen des Floating Village als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Damit wird auch für die Seglerheime ein (kleines) gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nähe geschaffen.
➢ Alternativ ist die Zulässigkeit dieser unbestimmten Nutzungen zur Wahrung der Erholungsfunktion an diesem Standort zu streichen.	Die Erholungsfunktion des Ramsberger Strands ist geprägt von einer intensiven touristischen Nutzung mit umfassender Bade- und Wassersportnutzung. Ein Kiosk im Hafenbereich fügt sich sehr gut in dieses Umfeld ein und ergänzt die bereits vorhandene Gastronomie im Bereich der Badebucht.
2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen Als Höchstmaß der baulichen Anlagen ist die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei (II) festgesetzt. Eine Wandhöhe, Firsthöhe oder maximale Geschosshöhe fehlt jedoch. Damit ist die absolute Gebäudehöhe für diese Lage zu unbestimmt festgelegt.	
➢ Die Seglerheime haben momentan - auf ihrer Terrasse sitzend - durch den recht lichten Baumbestand des Erholungswaldes einen landschaftlich schönen Blick auf den See und die Hafenanlage, der sowohl für die derzeitigen Mitglieder sehr wertvoll ist aber auch für die notwendige Anwerbung neuer Mitglieder einen wichtigen Standortfaktor darstellt. Die vorliegende Planung erlaubt, dass diese Sicht komplett durch ein neues Gebäude verstellt wird. Die Höhen für die baulichen Anlagen / Gebäude innerhalb des SO sind deshalb in der Form genau zu definieren (Höhen über NHN), dass weiterhin diese freie Sichtbeziehung auch tatsächlich gewährleistet ist. ➢ Die stark bewegte Topographie an der Stelle des geplanten SO macht einen sehr sensiblen Umgang beim Einfügen des Gebäudes in den Hang sowie der Abstützung des Hangs selbst notwendig. Eine eingeschossige Bebauung bzw. aufs notwendige Mini-	Wird berücksichtigt. Die Bedenken hinsichtlich einer Blickbeeinträchtigung für die Seglerheime und der daraus resultierende Wunsch nach einer Höhenbeschränkung für das geplante Rezeptionsgebäude sind nachvollziehbar. Es wird daher eine maximale Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt, welche auf die Höhe des Fuß- und Radwegs im Bereich des Hafenzugangs bezogen ist. Auf diese Weise wird die Gesamt-Gebäudehöhe hinreichend begrenzt, und erzwungen, dass sich eine „zweigeschossige“ Bebauung in den Hang eingraben muss. Dies entspricht der gewünschten Bebauung; zwei Vollgeschosse werden hier nur für den Fall zugelassen, dass das Untergeschoss aus bauordnungsrechtlicher Sicht ein Vollgeschoss dar-

mum begrenzte Geschosshöhen wären an dieser prägnanten Stelle orts-/landschaftsbildverträglich wichtig.	stellt (also U+I = II). Von der Hangseite (Seglerheim) aus betrachtet tritt damit nur eine eingeschossige Bebauung in Erscheinung. Das untere, eingegrabene Geschoss ist nur nach Osten hin freiliegend und bildet dabei gleichzeitig die maßgebliche Abstützung des Geländes. Im Übrigen werden sich bei Realisierung der Planung weitere Sichtachsen für die Seglerheime erschließen, da der bisher vorhandene Waldbestand im Plangebiet in Teilen gerodet wird und auch im Bereich der „Bewirtschafteten Rodungsfläche“ hochwachsende Bäume entnommen werden.
➢ Gemäß Begründung liegt der Planung eine konkrete Bauplanung zugrunde? Es sind jedoch weder Schnitte, Ansichten o.ä. ersichtlich, wie das Ganze genau aussehen soll. Festsetzungen zu höhenmäßig maximal erlaubten Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern etc.) und deren Material sollten hier einen natürlichen Umgang mit der Topographie auch wirklich gewährleisten.	Wird zur Kenntnis genommen. Zwar liegt bereits ein konkreter Bauentwurf des Vorhabenträgers vor, dieser ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans und wird daher nicht mit veröffentlicht. Da das Gebäude aufgrund der (auch neu getroffenen) Festsetzungen zwingend in das Gelände eingegraben werden muss, dient es gleichzeitig zur Abstützung des Geländes. Aufschüttungen in größerem Umfang sind aufgrund dieser Bauweise nicht zu erwarten. Festsetzungen für Stützmauern und Aufschüttungen werden nicht für erforderlich gehalten.
➢ Zu Lage und Gestalt der für die genannten Nutzungen realistisch notwendigen Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen wie Müllunterbringung, Terrassen, Begrünung auf dem Grundstück etc. müssen aus Ortsbildgründen Aussagen / Vorgaben gemacht werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt, entstehen im Sondergebiet keine Pkw-Stellplätze für Gäste. Festsetzungen für die Gestaltung von Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen, Terrassen und Begrünung betreffen die Detailplanung und werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht für notwendig gehalten. (Auch im ursprünglichen Bebauungsplan wurden hierzu kaum Festsetzungen getroffen)
3 Gestaltung der baulichen Anlagen Als Dachform wird ein Flachdach oder Pultdach mit maximaler Dachneigung von 12° festgesetzt. Grundsätzlich ist diese flache Dachform an dieser Stelle zu begrüßen, um sich in den Hang einzufügen und Sichtbeziehungen zu ermöglichen. Zu Materialien des Daches – sowie zu anderen Gestaltungen am und um das Gebäude - werden jedoch keine verbindlichen Vorgaben getroffen.	Wird berücksichtigt. Bezüglich der Dachmaterialien wird eine Festsetzung zur Eingrenzung der Materialien ergänzt. Basierend auf den Regelungen des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ i. d. F. der 3. Änderung vom 25.04.2006 für das angrenzende Sondergebiet Segelzentrum, werden Metallbahnen, die in Farbe den bereits gebauten Dächern anzupassen sind, zugelassen (zur Klarstellung auch „Sandwichpaneele“). Für Wintergärten werden zusätzlich Glasdächer zugelassen.
➢ Nachdem hier stark in die Topographie und ins Landschaftsbild eingegriffen und Wald gerodet wird, ist zumindest ein intensiv begrüntes Dach in Kombination mit Retentions-	Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Dachflächen sollen – mit Ausnahme des verglasten

fläche für Niederschlagswasser auf dem Gebäude zu fordern. Einmal ist dies mittlerweile aus naturschutzfachlichen / ökologischen Gründen Standard aber auch, um nicht von den Seglerheimen ggf. auf ein (glänzendes und damit blendendes) Metalldach zu schauen.	Wintergartens – mit Photovoltaikelementen belegt werden, um eine nachhaltige Stromerzeugung für den Eigenbedarf zu ermöglichen. Von der Forderung einer Dachbegrünung wird daher abgesehen.
➢ Weiterhin sollte aus gleichen Gründen eine Holzfassade zwingend festgesetzt werden. Die Fassadenseite zum touristisch viel frequentierten Fuß- und Radweg muss ansprechend gestaltet werden und darf nicht als eine reine Kfz-Park-, Lager- und Anlieferzone erscheinen.	Wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Fassadengestaltung bleiben die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ erhalten, wonach lediglich Holz, geputztes Mauerwerk sowie Sandwich-Elemente zulässig sind. Die in der aktuellen Änderung des Bebauungsplans ergänzte Zulässigkeit von transparenten Fassadenelementen soll den Bau eines Wintergartens auf der – von den Seglerheimen abgewandten – Talseite des Gebäudes ermöglichen. Weitergehende Festsetzungen werden seitens des Plangebers nicht für erforderlich gehalten.
➢ Das gleiche gilt für die bereits o.a. für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze.	Wird zur Kenntnis genommen. Gestalterische Festsetzungen für Nebenanlagen und die zwei zulässigen Mitarbeiterstellplätze werden nicht für erforderlich gehalten, zumal auch im ursprünglichen Bebauungsplan keine solche Festsetzungen getroffen wurden.
4 Verkehrsflächen / Erschließung / ruhender Verkehr / Fuß- und Radweg Für die verkehrliche Erschließung des geplanten SO wird der bestehende Fuß- und Radweg „gering“ verschoben bzw. / „kleinräumig angepasst“. Der westlich davon gelegene Graben soll verrohrt und mit einer 3,50 m breiten Straße überbaut werden. Dazwischen ist ein Grünstreifen als Grünfläche geplant. ➢ Die Verlegung des Fuß- und Radweges führt dazu, dass die Segler einen weiteren Weg / deutlichen Umweg zu ihrem Hafengelände zurücklegen müssen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Fuß- und Radweg wird lediglich auf einer Länge von ca. 35 m um wenige Meter nach Osten verlegt. Hieraus entstehen keine signifikanten Umwege für die Segler.
➢ Für diese Verlegung müssen mehrere Bäume fallen, die diesen Bereich momentan landschaftlich sehr prägen. Dies wurde in der ökologischen Eingriffsbilanzierung (Pkt. 6.5.2 der Begründung) nicht explizit berücksichtigt; ein Ersatz ist in der Begründung zwar empfohlen – aber nicht verbindlich im Bebauungsplan vorgeschrieben. ➢ Die Notwendigkeit dieser Umlegung ist dringend zu prüfen bzw. so zu legen, dass dafür nicht auf dieser Seite auch noch Bäume gerodet werden müssen. ➢ Andernfalls sind zwingend gleichwertige und gleichartige Ersatzpflanzungen vorzuschreiben und der Geltungsbereich um diese Flächen entsprechend zu vergrößern.	Wird weitestgehend berücksichtigt. Die kleinräumige Verlegung des Fuß- und Radwegs ist notwendig, um ausreichend Platz für eine räumlich getrennte Zufahrt zum Sondergebiet zu schaffen. Der Kfz-/Lieferverkehr muss hier aus Sicherheitsgründen zwingend vom viel frequentieren Fuß- und Radweg abgegrenzt werden. Ob aufgrund der Verlegung Bäume gefällt werden müssen, kann erst im Zuge der Detailplanung bzw. der Ausführung abschließend geklärt werden. Es wären maximal vier Bäume betroffen. Für alle Fälle werden diese Bäume in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

	erfasst und vollständig mit ausgeglichen. Der Ausgleichsermittlung wird entsprechend angepasst. Eine eventuelle Ersatzpflanzung unmittelbar neben dem neuen Weg wird weiterhin empfohlen. Ein Pflanzgebot wird jedoch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da auch im ursprünglichen Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Baumpflanzung in diesem Abschnitt des Uferwegs festgesetzt ist.
➢ Für unsere Mitglieder wäre eine kurze Wegebeziehung über das neue SO eine Alternative, um auf direktem Weg sicher zum Hafeneingang zu gelangen.	Der vorhandene Trampelpfad im Bereich der „bewirtschafteten Rodungsfläche“, der bereits jetzt regelmäßig von den Seglern genutzt wird, wird hierfür auch weiterhin zur Verfügung stehen. Falls der Weg im Zuge der Baumaßnahmen unbegehbar wird, kann ein neuer Trampelpfad zum Hafeneingang durch die Grünfläche angelegt werden.
➢ Mit der neuen Nutzung an dieser Stelle ist – wie oben bereits aufgeführt, mit regelmäßigen An- und Abfahrten durch Gäste des „Floating Village“ zu rechnen, die ihr Gepäck ausladen und dort eine gewisse Zeit verweilen. Wie ist diese Abwicklung innerhalb des SO genau geregelt, so dass keine Pkw im Kreisverkehr stehen?	Der An- und Abfahrtsprozess der Gäste wird wie bisher beibehalten. Die Gäste parken auf dem öffentlichen Parkplatz und erreichen die Rezeption entweder zu Fuß oder mit dem Golfcart der Eco-Lodges. Auf dem Kreisverkehr entsteht somit kein zusätzlicher privater Pkw-Verkehr.
➢ Eine höhenmäßig angepasste Erschließung der neuen Einrichtung über den derzeitigen Graben / Böschung ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Pkw schwer vorstellbar und nicht näher erläutert. Wie soll hier das vorhandene Gelände überwunden / abgefangen werden und welche Höhenversprünge und Abstützmaßnahmen sind hierfür notwendig?	Die Erschließung des Geländes erfolgt über die neu geplante Zufahrt vom Kreisverkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger zusätzlich von Norden über den vorhandenen Fuß- und Radweg. Entsprechend der geplanten Gebäudesituierung mit einem nach (Süd-)Osten freigelegten Untergeschoss wird es auf dem Grundstück zwei Höhenebenen geben (UG+EG), die mittels einer Rampe und Treppe verbunden sind. Die obere Ebene wird durch Böschungen und Stützwände abgestützt. Diese Details sind jedoch nicht in der Bauleitplanung aufzuzeigen, sondern im nachfolgenden Bauantrag bzw. in der Erschließungsplanung.
➢ Die angegebene Anzahl von lediglich zwei Stellplätzen im SO erscheint aufgrund der realistisch zu erwartenden Frequenz dieser Einrichtung als zu gering.	Wie bereits erwähnt handelt es sich bei den zwei Stellplätzen um Mitarbeiterstellplätze. Gäste müssen auf den bereits bestehenden öffentlichen Parkplätzen parken.
➢ Wie ist künftig von diesem Standort die Bringung der Gäste zu den Eco-Lodges geplant? Weiterhin über die Fläche bei der Slipanlage? Oder wird dafür der Zugang zur Hafenanlage geöffnet?	Die Bringung der Gäste findet weiterhin über die Fläche bei der Slipanlage statt, weil diese für die Golfcarts gut zugänglich ist, mit direktem Anschluss zum Bootsshuttle.
➢ Auf dem im Norden vorbeilaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg wird teilweise sehr schnell mit dem Fahrrad gefahren. Hier sollte darauf geachtet werden, dass aufgrund des engen Raumes der Zugang zur Rezeption so ausgeführt wird, dass Gäste nicht unvermittelt auf den Weg treten können oder dort warten.	Wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.

➢ Wie ist die notwendige Anlieferung mit schwerem Lieferfahrzeugen geplant und z.B. für die notwendige Entsorgung von Fetten aus der angedachten Gastronomie - ohne ausreichend Platz / Wendemöglichkeit auf dem Grundstück?	Das Verkehrskonzept sieht hierfür eine Zufahrt vom Kreisverkehr über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche vor. Die Lkw und Lieferfahrzeuge müssen um den Kreisverkehr herum und dann rückwärts in das Sondergebiet einfahren. Die Abfahrt erfolgt vorwärts, so dass keine zusätzlichen Wendeanlagen innerhalb des Sondergebiets notwendig sind.
5 Entwässerung Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Erst wenn dies geohydrologisch nachweislich nicht funktioniert, soll es im Trennsystem einem geeigneten Gewässer zu-/eingeleitet werden. Ist dies ebenfalls nicht möglich, kann es in die Kanalisation eingeleitet werden.	
➢ Diese notwendige Begründungskaskade fehlt hier gänzlich. Gemäß Pkt. 5.2 der Begründung wird auf die Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf gesprochen. Deshalb ist heutzutage und in dieser Lage direkt am Gewässer nicht zu verstehen, warum das SO direkt verrohrt in die Kanalisation entwässert wird, anstatt die Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder in die umliegenden Grünflächen zu leiten. In der Begründung finden sich lediglich Empfehlungen hierzu – dies ist im Bebauungsplan jedoch klar und verbindlich zu regeln.	Wird berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wird dahingehend überarbeitet, dass das anfallende Oberflächenwasser im Rahmen der geohydrologischen Möglichkeiten ortsnah zu versickern ist. Die Begründung wird entsprechend angepasst; Details werden im Zuge der Erschließungs-/Entwässerungsplanung geplant und festgelegt.
➢ Eine lediglich in der Begründung empfohlene Regenwasserzisterne kann keine Starkregenereignisse abpuffern, da sie bei Starkregen vollläuft etc. Hier sind tatsächlich wirksame Vorrichtungen einzuplanen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Regenwasserzisterne wird nicht in erster Linie zur Pufferung von Starkregenereignissen empfohlen, sondern zur Sammlung und Nutzung des Regenwassers zu Bewässerungszwecken. Die Abflussspitzenminderung ist ein „Nebeneffekt“, der nur eintritt, wenn die Zisterne nicht bereits voll ist. Hinsichtlich der Starkregenvorsorge werden aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets keine bauleitplanerischen Festsetzungen für notwendig gehalten. Der Schutz des Gebäudes vor eindringendem Oberflächenwasser ist auf der Ebene der Bauplanung zu berücksichtigen.
6 Grünflächen, Wald, Ausgleich und Umweltprüfung Der Bereich des Geltungsbereichs wird in der Begründung und im Umweltbericht mehrfach als anthropogen genutzter „Waldausläufer“ und durch intensiven Freizeitdruck vorbelastet deklariert. Dies entspricht nicht der Realität. Dieser Waldbereich dient momentan als (Wind-)Puffer zwischen der durch die Segler genutzten Wiesen und dem See. Er ermöglicht eine ruhige Naherholungslage der Seglerheime und bietet (Sicht-)Schutz der auf der Wiese gelagerten Boote und Gerätschaften vor den touristisch stark frequentierten Bereichen des Fuß- und Radweges. Der Wald selbst wird nicht genutzt. Eine nun beschriebene Ermöglichung von Sitzgelegenheiten in dieser öffentlichen Fläche würde zudem weitere fremde Personen sehr nah an die Seglerhei-	Wird in Teilen berücksichtigt. Der Waldausläufer wird zwar nicht aktiv freizeitmäßig genutzt, es besteht jedoch eine erhebliche Vorbelastung durch die angrenzende, intensive Freizeitnutzung. Zudem bestehen Trampelpfade von den Seglerheimen zum Hafenzugang, die offenbar von den Seglern selbst stark frequentiert werden. Es sollte daher im Sinne des Segelvereins sein, diese Zulässigkeit im Bebauungsplan zu sichern. Die Zulässigkeit von Sitzgelegenheit wird dagegen gestrichen, da

me ziehen, was nicht zielführend sein kann. Die momentan für uns wichtige geschützte und ruhige Lage wird so durch die vorliegende Planung stark gefährdet. Zumal nicht nur für das Bauvorhaben selbst Wald gerodet werden soll sondern noch weit darüber hinaus. Diese Dimension ist übertrieben, dient nur dem Wohl des Vorhabenträgers und ist weder notwendig noch planungsrechtlich erforderlich. Haftungsrisiken für den Waldbesitzer können auch anderweitig ausgeschlossen werden (z.B. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Lage von Aufenthaltsbereichen im Freien auf der waldabgewandten Seite, verstärkte Dachstühle des Gebäudes etc.).	dies der neu hinzugekommenen Funktion als Ausgleichsfläche für die Zauneidechse entgegenwirken würde. Die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Ausschluss von Haftungsrisiken werden aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie des geplanten Wintergartens für den Gastraum als nicht praktikabel erachtet. An der Planung wird daher unter Berücksichtigung vorgenannter Anpassungen festgehalten.
➢ Laut Pkt. 6.4 der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie gemäß Bayerischem Waldgesetz ist für Rodungen eine gleichwertige Ersatzaufforstung zu leisten. Hierzu trifft der Bebauungsplan keine Aussage. Nachdem ein Bebauungsplan eine Rodungserlaubnis ersetzt, sind in diesem, verbindliche Regelungen hierzu zu treffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) wurde an der Bauleitplanung beteiligt und hat keine Ersatzaufforstung für die kleinflächige Rodung des Waldbestands gefordert. Eine Festsetzung zur Auflösung der Festsetzung Nr. 6.4 des ursprünglichen Bebauungsplans wird zur Klarstellung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
➢ Die Bezeichnung „bewirtschaftete Rodungsfläche“ widerspricht sich schon vom Wortlaut her. Hier wird rechtlich „versteckt“ eine komplette Rodung der Fläche ermöglicht. Was ist ein „waldähnlicher Zustand“? Wenn es eine bewachsene Grünfläche mit dem Ziel eines gestuften Waldrandes werden soll, sollte sie auch entsprechend zeichnerisch und textlich tituliert werden und nicht nur mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sondern auch mit Anpflanzpflichten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für Neupflanzungen sowie als Ersatz beim Abgang vorhandener Gehölze versehen werden. Hier sind die genaue Qualität der Fläche zu definieren sowie dafür geeignete Pflanzungen in Menge und Qualität festzusetzen. Um diese Fläche gleichzeitig als Ausgleichsfläche zu deklarieren darf sie nicht erst langfristig wirken sondern spätestens mit der Nutzungsaufnahme des Gebäudes.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungsziel für die bewirtschaftete Rodungsfläche ist in den Festsetzungen hinreichend definiert, wird aber nochmals konkretisiert und angepasst. Es sollen in erster Linie sturzgefährdete und hochwachsende Bäume I. Ordnung entnommen werden. Die Festsetzung von Anpflanzungen ist nicht vorgesehen, da im Bestand bereits eine ausreichende Verjüngung mit standortgerechten Baum- und Straucharten vorliegt. Da die Fläche nun aufgrund des Fundes von drei Zauneidechsen auch als Ersatz-Habitat für diese herangezogen werden soll, wird zusätzlich zur Pflanzbindung eine „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hierin werden die Anforderungen an die zu sichernden und entwickelnden Biotope am südöstlichen und südwestlichen Rand der Fläche formuliert.
➢ Bei einer „begrenzten“ GRZ von 0,6, d.h. einer möglichen 80%igen Versiegelung durch Wege, Nebenanlagen, Garagen etc. der jetzigen stark mit Gehölzen bewachsenen Fläche des SO von einer geringen Beeinträchtigung des Bodens zu sprechen wird fachlich angezweifelt.	Wird zur Kenntnis genommen. Entgegen der Aussage des Stellungnehmenden wurde die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden im Umweltbericht bereits im Vorentwurf mit „mittlerer Erheblichkeit“ bewertet.
➢ Die im Umweltbericht zur Einstufung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen finden sich allesamt in den (textlichen) Festsetzungen nicht wieder. Ohne entsprechende Regelungen und Absicherung können sie aber auch nicht als solche angesehen werden, womit eine Einstufung der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter fachlich nicht korrekt	Wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird im Hinblick auf „unverbindliche Vermeidungsmaßnahmen“ nochmals überarbeitet und angepasst.

vorgenommen werden kann.	
➢ Die schmale Fläche zwischen dem verlegten Fuß- und Radweg und der neuen Erschließungsstraße als „Grünfläche“ zu bezeichnen ist wohl etwas übertrieben. Welche Qualität soll diese bekommen? Es sind keinerlei Pflanzpflichten vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die schmale Grünfläche ist natürlich in Zusammenhang mit den angrenzenden Bestandsgrünflächen zu betrachten und nicht als eigenständige Grünfläche. Die Funktion der Grünfläche als Trenngrün zwischen Fuß-/Radweg und der Kfz-Zufahrt des Sondergebiets ist im Bebauungsplan ausreichend beschrieben. Ebenso ist festgesetzt, dass diese mit Rasenansaat <u>oder</u> Sträuchern zu begrünen ist. Wobei Strauchpflanzungen hier selbstverständlich nur in sehr begrenztem Umfang und im Übergang zu den angrenzenden Grünflächen denkbar sind. Eine Pflanzpflicht erscheint deshalb gerade auch aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht angemessen.
7 Flächennutzungsplan / Standortalternativen [...].	*Punkt 7 der Stellungnahme bezieht sich auf den Flächennutzungsplan und wird deshalb im parallelen FNP-Änderungsverfahren behandelt und abgewogen.*
8 Fazit Für eine wirklich verträgliche und nachhaltige Einfügung der geplanten Nutzung in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation lässt die vorliegende Planung noch sehr viele Fragen offen und bleibt der Bebauungsplan noch zu unverbindlich. Schön formulierte Hinweise oder bloße Empfehlungen in der Begründung einschließlich Umweltbericht sind bekanntermaßen nicht vollzugsnotwendig und laufen demnach ins Leere. Die derzeitig ruhige und die sensiblen Gerätschaften unserer Mitglieder schützende Lage einschließlich Sichtbeziehung stellt für uns einen wesentlichen Standortfaktor dar. Aus diesen Gründen ist nach momentanem Planungsstand mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der landschaftlichen Strukturen sowie unserer Nutzung an diesem Standort zu rechnen. Für die Beantwortung der offenen Fragen und Behandlung unserer Einwendungen bedanken wir uns im Voraus. Bitte senden Sie uns die Behandlung und das Ergebnis Ihrer Abwägung über unsere Stellungnahme zu.	Wird zur Kenntnis genommen. (Im Einzelnen s.o.)

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 jedoch 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:	
1 Art der baulichen Nutzung In einem momentan überwiegend als „Fläche für die Fortwirtschaft / Erholungswald“ sowie „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Areal ist ein Baugebiet in Form eines Sonstigen Sondergebiets (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ geplant. Unter Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen werden die hierin zulässigen Nutzungen aufgeführt. ➢ „Hoteltypische Begleitnutzungen“ – diese Zweckbestimmung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO ist nicht bestimmt und eindeutig genug und lässt zu viel Spielraum für die Umsetzung (auch nicht gewünschter Nutzungen) zu. ➢ Das Wort „insbesondere“ hält ebenfalls noch weitere Nutzungen offen – die zulässigen Nutzungen in einem SO sind jedoch abschließend und eindeutig zu definieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Für die im Sondergebiet zulässigen „hoteltypischen Begleitnutzungen“ ist ein Rahmen mit hinreichender Bestimmtheit festgesetzt. Die beispielhafte Aufzählung wurde bewusst nicht abschließend formuliert, um einen gewissen Spielraum zu sichern und spätere Bebauungsplanänderungen zu vermeiden. Eigene Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten wurden gezielt ausgeschlossen. Weitere unerwünschte Nutzungen, die aus Sicht des Plangebers eines Ausschlusses bedürfen, sind auch aufgrund der überschaubaren Größe des Sondergebiets nicht erkennbar.
➢ „Gastronomie einschließlich Gast- und Veranstaltungsräumen“ – bei Gastronomie und Veranstaltungen ist mit einem hohen An- und Abfahr-, Parksuchverkehr zu rechnen. Weiterhin ist hierbei mit Anlieferung und Entsorgung durch große LKW zu rechnen. Hierfür ist weder die geplante verkehrliche Anbindung noch die Fläche innerhalb des SO geeignet (z.B. Wendemöglichkeit auf dem Grundstück).	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gastronomie (Kiosk) ist ohne eigene Gästeparkplätze geplant, da solche gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ nicht zulässig sind. Ferienhausgäste müssen ebenso wie Tagesgäste auf den öffentlichen Parkflächen des ZV Brombachsee parken und gelangen nur zu Fuß (oder mit dem Fahrrad) zur Gastronomie. Im Sondergebiet selbst sind nur maximal zwei Mitarbeiterparkplätze zulässig, die vor allem für die von der Eco Lodges GmbH verwendeten, elektrischen Golfcarts angedacht sind. Der Verkehr zum Sondergebiet beschränkt sich somit im Wesentlichen auf Liefer- und Entsorgungsverkehr mit kleinen bis mittleren Lkw. Das Verkehrskonzept sieht hierfür eine Zufahrt vom Kreisverkehr über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche vor. Die Lkw müssen um den Kreisverkehr herum und dann rückwärts in das Sondergebiet einfahren. Die Abfahrt erfolgt vorwärts, so dass keine zusätzlichen Wendeanlagen innerhalb des Sondergebiets notwendig sind.
➢ Weiterhin ist mit erheblicher Lärmbeeinträchtigung durch den Verkehr sowie den nicht näher definierten / begrenzten Veranstaltungen selbst in dieser bislang sehr ruhigen Er-	Wird zur Kenntnis genommen. Wie vorstehend erläutert, erfolgt kein Gästeverkehr mit Pkw zur Rezeption/Gastronomie. Für den Liefer-

holungslage zu rechnen. ➢ Sowohl für die Gastronomie als auch für die Veranstaltungen ist deshalb eine genaue Definition / maximale Größenordnung und Anzahl vorzugeben sowie ggf. geeignete Immissionsschutzmaßnahmen auf Grundlage eines Immissionsschutzgutachtens festzusetzen. Gegen einen Kiosk oder kleines Café ist sicherlich nichts einzuwenden – größere Restaurants und Events mit entsprechenden lärm- und geruchsintensiven Auswirkungen sind in dieser Lage jedoch unbedingt zu vermeiden.	und Entsorgungsverkehr ist im Mittel von etwa ein bis zwei Lkw-Anfahrten pro Tag während der Hauptsaison auszugehen (Wäscheservice, Gastro-Belieferung, Abfallentsorgung). Die Gastronomie bietet auf Grund der geplanten Gebäudegröße Platz für maximal ca. 50 Gäste. Geplant ist hier ein dem Planungsraum und touristischen Umfeld angemessener Kiosk für Ferienhausbewohner und andere Tagesgäste. Dass hier keine großmaßstäbliche Gastronomie betrieben werden soll, ist bereits aus der überschaubaren Größe des Sondergebiets und des Baufensters ablesbar. Ein größeres Restaurant mit lärmintensiven Veranstaltungen ist weder geplant noch an diesem Standort realisierbar. Da das gesamte Umfeld des Ramsberger Strands intensiv touristisch genutzt wird, fügt sich die geplante Nutzung in das Gesamtgebiet ein und entfaltet in diesem Umfeld kein erhebliches Störungspotenzial. Aufgrund der Ausrichtung des geplanten Gebäudes in Richtung See, auf der hauptwindrichtungsabgewandten Seite der Seglerheime, wird sich die Ausbreitung potenzieller Schall- und Geruchsemissionen hauptsächlich in östlicher Richtung – also von den Seglerheimen weg – entwickeln. Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte wird die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens im Zuge der Bauleitplanung nicht für erforderlich gehalten.
➢ Sind diese (kleinen) Einrichtungen auch der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich oder nur einem begrenzten Publikum (des „Floating Village“)?	Der Kiosk soll sowohl den Gästen des Floating Village als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Damit wird auch für die Seglerheime ein (kleines) gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nähe geschaffen.
➢ Alternativ ist die Zulässigkeit dieser unbestimmten Nutzungen zur Wahrung der Erholungsfunktion an diesem Standort zu streichen.	Die Erholungsfunktion des Ramsberger Strands ist geprägt von einer intensiven touristischen Nutzung mit umfassender Bade- und Wassersportnutzung. Ein Kiosk im Hafenbereich fügt sich sehr gut in dieses Umfeld ein und ergänzt die bereits vorhandene Gastronomie im Bereich der Badebucht.
2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen Als Höchstmaß der baulichen Anlagen ist die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei (II) festgesetzt. Eine Wandhöhe, Firsthöhe oder maximale Geschosshöhe fehlt jedoch. Damit ist die absolute Gebäudehöhe für diese Lage zu unbestimmt festgelegt.	
➢ Die Seglerheime haben momentan - auf ihrer Terrasse sitzend - durch den recht lichten	Wird berücksichtigt.

Baumbestand des Erholungswaldes einen landschaftlich schönen Blick auf den See und die Hafenanlage, der sowohl für die derzeitigen Mitglieder sehr wertvoll ist aber auch für die notwendige Anwerbung neuer Mitglieder einen wichtigen Standortfaktor darstellt. Die vorliegende Planung erlaubt, dass diese Sicht komplett durch ein neues Gebäude verstellt wird. Die Höhen für die baulichen Anlagen / Gebäude innerhalb des SO sind deshalb in der Form genau zu definieren (Höhen über NHN), dass weiterhin diese freie Sichtbeziehung auch tatsächlich gewährleistet ist. ➢ Die stark bewegte Topographie an der Stelle des geplanten SO macht einen sehr sensiblen Umgang beim Einfügen des Gebäudes in den Hang sowie der Abstützung des Hangs selbst notwendig. Eine eingeschossige Bebauung bzw. aufs notwendige Minimum begrenzte Geschosshöhen wären an dieser prägnanten Stelle orts-/landschaftsbildverträglich wichtig.	Die Bedenken hinsichtlich einer Blickbeeinträchtigung für die Seglerheime und der daraus resultierende Wunsch nach einer Höhenbeschränkung für das geplante Rezeptionsgebäude sind nachvollziehbar. Es wird daher eine maximale Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt, welche auf die Höhe des Fuß- und Radwegs im Bereich des Hafenzugangs bezogen ist. Auf diese Weise wird die Gesamt-Gebäudehöhe hinreichend begrenzt, und erzwungen, dass sich eine „zweigeschossige“ Bebauung in den Hang eingraben muss. Dies entspricht der gewünschten Bebauung; zwei Vollgeschosse werden hier nur für den Fall zugelassen, dass das Untergeschoss aus bauordnungsrechtlicher Sicht ein Vollgeschoss darstellt (also U+I = II). Von der Hangseite (Seglerheim) aus betrachtet tritt damit nur eine eingeschossige Bebauung in Erscheinung. Das untere, eingegrabene Geschoss ist nur nach Osten hin freiliegend und bildet dabei gleichzeitig die maßgebliche Abstützung des Geländes. Im Übrigen werden sich bei Realisierung der Planung weitere Sichtachsen für die Seglerheime erschließen, da der bisher vorhandene Waldbestand im Plangebiet in Teilen gerodet wird und auch im Bereich der „Bewirtschafteten Rodungsfläche“ hochwachsende Bäume entnommen werden.
➢ Gemäß Begründung liegt der Planung eine konkrete Bauplanung zugrunde? Es sind jedoch weder Schnitte, Ansichten o.ä. ersichtlich, wie das Ganze genau aussehen soll. Festsetzungen zu höhenmäßig maximal erlaubten Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern etc.) und deren Material sollten hier einen natürlichen Umgang mit der Topographie auch wirklich gewährleisten.	Wird zur Kenntnis genommen. Zwar liegt bereits ein konkreter Bauentwurf des Vorhabenträgers vor, dieser ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans und wird daher nicht mit veröffentlicht. Da das Gebäude aufgrund der (auch neu getroffenen) Festsetzungen zwingend in das Gelände eingegraben werden muss, dient es gleichzeitig zur Abstützung des Geländes. Aufschüttungen in größerem Umfang sind aufgrund dieser Bauweise nicht zu erwarten. Festsetzungen für Stützmauern und Aufschüttungen werden nicht für erforderlich gehalten.
➢ Zu Lage und Gestalt der für die genannten Nutzungen realistisch notwendigen Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen wie Müllunterbringung, Terrassen, Begrünung auf dem Grundstück etc. müssen aus Ortsbildgründen Aussagen / Vorgaben gemacht werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt, entstehen im Sondergebiet keine Pkw-Stellplätze für Gäste. Festsetzungen für die Gestaltung von Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen, Terrassen und Begrünung betreffen die Detailplanung und werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht für notwendig gehalten. (Auch im ursprünglichen Bebauungsplan wurden hierzu kaum Festsetzungen getroffen)

3 Gestaltung der baulichen Anlagen Als Dachform wird ein Flachdach oder Pultdach mit maximaler Dachneigung von 12° festgesetzt. Grundsätzlich ist diese flache Dachform an dieser Stelle zu begrüßen, um sich in den Hang einzufügen und Sichtbeziehungen zu ermöglichen. Zu Materialien des Daches – sowie zu anderen Gestaltungen am und um das Gebäude - werden jedoch keine verbindlichen Vorgaben getroffen.	Wird berücksichtigt. Bezüglich der Dachmaterialien wird eine Festsetzung zur Eingrenzung der Materialien ergänzt. Basierend auf den Regelungen des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ i. d. F. der 3. Änderung vom 25.04.2006 für das angrenzende Sondergebiet Segelzentrum, werden Metallbahnen, die in Farbe den bereits gebauten Dächern anzupassen sind, zugelassen (zur Klarstellung auch „Sandwichpaneele“). Für Wintergärten werden zusätzlich Glasdächer zugelassen.
➢ Nachdem hier stark in die Topographie und ins Landschaftsbild eingegriffen und Wald gerodet wird, ist zumindest ein intensiv begrüntes Dach in Kombination mit Retentionsfläche für Niederschlagswasser auf dem Gebäude zu fordern. Einmal ist dies mittlerweile aus naturschutzfachlichen / ökologischen Gründen Standard aber auch, um nicht von den Seglerheimen ggf. auf ein (glänzendes und damit blendendes) Metalldach zu schauen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Dachflächen sollen – mit Ausnahme des verglasten Wintergartens – mit Photovoltaikelementen belegt werden, um eine nachhaltige Stromerzeugung für den Eigenbedarf zu ermöglichen. Von der Forderung einer Dachbegrünung wird daher abgesehen.
➢ Weiterhin sollte aus gleichen Gründen eine Holzfassade zwingend festgesetzt werden. Die Fassadenseite zum touristisch viel frequentierten Fuß- und Radweg muss ansprechend gestaltet werden und darf nicht als eine reine Kfz-Park-, Lager- und Anlieferzone erscheinen.	Wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Fassadengestaltung bleiben die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ erhalten, wonach lediglich Holz, geputztes Mauerwerk sowie Sandwich-Elemente zulässig sind. Die in der aktuellen Änderung des Bebauungsplans ergänzte Zulässigkeit von transparenten Fassadenelementen soll den Bau eines Wintergartens auf der – von den Seglerheimen abgewandten – Talseite des Gebäudes ermöglichen. Weitergehende Festsetzungen werden seitens des Plangebers nicht für erforderlich gehalten.
➢ Das gleiche gilt für die bereits o.a. für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze.	Wird zur Kenntnis genommen. Gestalterische Festsetzungen für Nebenanlagen und die zwei zulässigen Mitarbeiterstellplätze werden nicht für erforderlich gehalten, zumal auch im ursprünglichen Bebauungsplan keine solche Festsetzungen getroffen wurden.
4 Verkehrsflächen / Erschließung / ruhender Verkehr / Fuß- und Radweg Für die verkehrliche Erschließung des geplanten SO wird der bestehende Fuß- und Radweg „gering“ verschoben bzw. / „kleinräumig angepasst“. Der westlich davon gelegene Graben soll verrohrt und mit einer 3,50 m breiten Straße überbaut werden. Dazwischen ist ein Grünstreifen als Grünfläche geplant.	
➢ Die Verlegung des Fuß- und Radweges führt dazu, dass die Segler einen weiteren Weg / deutlichen Umweg zu ihrem Hafengelände zurücklegen müssen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Fuß- und Radweg wird lediglich auf einer Länge

	von ca. 35 m um wenige Meter nach Osten verlegt. Hieraus entstehen keine signifikanten Umwege für die Segler.
➢ Für diese Verlegung müssen mehrere Bäume fallen, die diesen Bereich momentan landschaftlich sehr prägen. Dies wurde in der ökologischen Eingriffsbilanzierung (Pkt. 6.5.2 der Begründung) nicht explizit berücksichtigt; ein Ersatz ist in der Begründung zwar empfohlen – aber nicht verbindlich im Bebauungsplan vorgeschrieben. ➢ Die Notwendigkeit dieser Umlegung ist dringend zu prüfen bzw. so zu legen, dass dafür nicht auf dieser Seite auch noch Bäume gerodet werden müssen. ➢ Andernfalls sind zwingend gleichwertige und gleichartige Ersatzpflanzungen vorzuschreiben und der Geltungsbereich um diese Flächen entsprechend zu vergrößern.	Wird weitestgehend berücksichtigt. Die kleinräumige Verlegung des Fuß- und Radwegs ist notwendig, um ausreichend Platz für eine räumlich getrennte Zufahrt zum Sondergebiet zu schaffen. Der Kfz-/Lieferverkehr muss hier aus Sicherheitsgründen zwingend vom viel frequentieren Fuß- und Radweg abgegrenzt werden. Ob aufgrund der Verlegung Bäume gefällt werden müssen, kann erst im Zuge der Detailplanung bzw. der Ausführung abschließend geklärt werden. Es wären maximal vier Bäume betroffen. Für alle Fälle werden diese Bäume in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfasst und vollständig mit ausgeglichen. Der Ausgleichsermittlung wird entsprechend angepasst. Eine eventuelle Ersatzpflanzung unmittelbar neben dem neuen Weg wird weiterhin empfohlen. Ein Pflanzgebot wird jedoch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da auch im ursprünglichen Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Baumpflanzung in diesem Abschnitt des Uferwegs festgesetzt ist.
➢ Für unsere Mitglieder wäre eine kurze Wegebeziehung über das neue SO eine Alternative, um auf direktem Weg sicher zum Hafeneingang zu gelangen.	Der vorhandene Trampelpfad im Bereich der „bewirtschafteten Rodungsfläche“, der bereits jetzt regelmäßig von den Seglern genutzt wird, wird hierfür auch weiterhin zur Verfügung stehen. Falls der Weg im Zuge der Baumaßnahmen unbegehbar wird, kann ein neuer Trampelpfad zum Hafeneingang durch die Grünfläche angelegt werden.
➢ Mit der neuen Nutzung an dieser Stelle ist – wie oben bereits aufgeführt, mit regelmäßigen An- und Abfahrten durch Gäste des „Floating Village“ zu rechnen, die ihr Gepäck ausladen und dort eine gewisse Zeit verweilen. Wie ist diese Abwicklung innerhalb des SO genau geregelt, so dass keine Pkw im Kreisverkehr stehen?	Der An- und Abfahrtsprozess der Gäste wird wie bisher beibehalten. Die Gäste parken auf dem öffentlichen Parkplatz und erreichen die Rezeption entweder zu Fuß oder mit dem Golfcart der Eco-Lodges. Auf dem Kreisverkehr entsteht somit kein zusätzlicher privater Pkw-Verkehr.
➢ Eine höhenmäßig angepasste Erschließung der neuen Einrichtung über den derzeitigen Graben / Böschung ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Pkw schwer vorstellbar und nicht näher erläutert. Wie soll hier das vorhandene Gelände überwunden / abgefangen werden und welche Höhenversprünge und Abstützmaßnahmen sind hierfür notwendig?	Die Erschließung des Geländes erfolgt über die neu geplante Zufahrt vom Kreisverkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger zusätzlich von Norden über den vorhandenen Fuß- und Radweg. Entsprechend der geplanten Gebäudesituierung mit einem nach (Süd-)Osten freigelegten Untergeschoss wird es auf dem Grundstück zwei Höhenebenen geben (UG+EG), die mittels einer Rampe und Treppe verbunden sind. Die obere Ebene wird durch Böschungen und Stützwände abgestützt. Diese Details sind jedoch nicht in der Bauleitplanung aufzuzeigen, sondern im nachfolgenden Bauan-

	trag bzw. in der Erschließungsplanung.
➢ Die angegebene Anzahl von lediglich zwei Stellplätzen im SO erscheint aufgrund der realistisch zu erwartenden Frequenz dieser Einrichtung als zu gering.	Wie bereits erwähnt handelt es sich bei den zwei Stellplätzen um Mitarbeiterstellplätze. Gäste müssen auf den bereits bestehenden öffentlichen Parkplätzen parken.
➢ Wie ist künftig von diesem Standort die Bringung der Gäste zu den Eco-Lodges geplant? Weiterhin über die Fläche bei der Slipanlage? Oder wird dafür der Zugang zur Hafenanlage geöffnet?	Die Bringung der Gäste findet weiterhin über die Fläche bei der Slipanlage statt, weil diese für die Golfcarts gut zugänglich ist, mit direktem Anschluss zum Bootsshuttle.
➢ Auf dem im Norden vorbeilaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg wird teilweise sehr schnell mit dem Fahrrad gefahren. Hier sollte darauf geachtet werden, dass aufgrund des engen Raumes der Zugang zur Rezeption so ausgeführt wird, dass Gäste nicht unvermittelt auf den Weg treten können oder dort warten.	Wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.
➢ Wie ist die notwendige Anlieferung mit schwerem Lieferfahrzeugen geplant und z.B. für die notwendige Entsorgung von Fetten aus der angedachten Gastronomie - ohne ausreichend Platz / Wendemöglichkeit auf dem Grundstück?	Das Verkehrskonzept sieht hierfür eine Zufahrt vom Kreisverkehr über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche vor. Die Lkw und Lieferfahrzeuge müssen um den Kreisverkehr herum und dann rückwärts in das Sondergebiet einfahren. Die Abfahrt erfolgt vorwärts, so dass keine zusätzlichen Wendeanlagen innerhalb des Sondergebiets notwendig sind.
5 Entwässerung Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Erst wenn dies geohydrologisch nachweislich nicht funktioniert, soll es im Trennsystem einem geeigneten Gewässer zu-/eingeleitet werden. Ist dies ebenfalls nicht möglich, kann es in die Kanalisation eingeleitet werden.	
➢ Diese notwendige Begründungskaskade fehlt hier gänzlich. Gemäß Pkt. 5.2 der Begründung wird auf die Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf gesprochen. Deshalb ist heutzutage und in dieser Lage direkt am Gewässer nicht zu verstehen, warum das SO direkt verrohrt in die Kanalisation entwässert wird, anstatt die Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder in die umliegenden Grünflächen zu leiten. In der Begründung finden sich lediglich Empfehlungen hierzu – dies ist im Bebauungsplan jedoch klar und verbindlich zu regeln.	Wird berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wird dahingehend überarbeitet, dass das anfallende Oberflächenwasser im Rahmen der geohydrologischen Möglichkeiten ortsnah zu versickern ist. Die Begründung wird entsprechend angepasst; Details werden im Zuge der Erschließungs-/Entwässerungsplanung geplant und festgelegt.
➢ Eine lediglich in der Begründung empfohlene Regenwasserzisterne kann keine Starkregenereignisse abpuffern, da sie bei Starkregen vollläuft etc. Hier sind tatsächlich wirksame Vorrichtungen einzuplanen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Regenwasserzisterne wird nicht in erster Linie zur Pufferung von Starkregenereignissen empfohlen, sondern zur Sammlung und Nutzung des Regenwassers zu Bewässerungszwecken. Die Abflussspitzenminderung ist ein „Nebeneffekt“, der nur eintritt, wenn die Zisterne nicht bereits voll ist. Hinsichtlich der Starkregenvorsorge werden aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets keine bauleitplanerischen Festsetzungen

	für notwendig gehalten. Der Schutz des Gebäudes vor eindringendem Oberflächenwasser ist auf der Ebene der Bauplanung zu berücksichtigen.
6 Grünflächen, Wald, Ausgleich und Umweltprüfung Der Bereich des Geltungsbereichs wird in der Begründung und im Umweltbericht mehrfach als anthropogen genutzter „Waldausläufer“ und durch intensiven Freizeitdruck vorbelastet deklariert. Dies entspricht nicht der Realität. Dieser Waldbereich dient momentan als (Wind-)Puffer zwischen der durch die Segler genutzten Wiesen und dem See. Er ermöglicht eine ruhige Naherholungslage der Seglerheime und bietet (Sicht-)Schutz der auf der Wiese gelagerten Boote und Gerätschaften vor den touristisch stark frequentierten Bereichen des Fuß- und Radweges. Der Wald selbst wird nicht genutzt. Eine nun beschriebene Ermöglichung von Sitzgelegenheiten in dieser öffentlichen Fläche würde zudem weitere fremde Personen sehr nah an die Seglerheime ziehen, was nicht zielführend sein kann. Die momentan für uns wichtige geschützte und ruhige Lage wird so durch die vorliegende Planung stark gefährdet. Zumal nicht nur für das Bauvorhaben selbst Wald gerodet werden soll sondern noch weit darüber hinaus. Diese Dimension ist übertrieben, dient nur dem Wohl des Vorhabenträgers und ist weder notwendig noch planungsrechtlich erforderlich. Haftungsrisiken für den Waldbesitzer können auch anderweitig ausgeschlossen werden (z.B. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Lage von Aufenthaltsbereichen im Freien auf der waldabgewandten Seite, verstärkte Dachstühle des Gebäudes etc.).	Wird in Teilen berücksichtigt. Der Waldausläufer wird zwar nicht aktiv freizeitmäßig genutzt, es besteht jedoch eine erhebliche Vorbelastung durch die angrenzende, intensive Freizeitnutzung. Zudem bestehen Trampelpfade von den Seglerheimen zum Hafenzugang, die offenbar von den Seglern selbst stark frequentiert werden. Es sollte daher im Sinne des Segelvereins sein, diese Zulässigkeit im Bebauungsplan zu sichern. Die Zulässigkeit von Sitzgelegenheit wird dagegen gestrichen, da dies der neu hinzugekommenen Funktion als Ausgleichsfläche für die Zauneidechse entgegenwirken würde. Die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Ausschluss von Haftungsrisiken werden aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie des geplanten Wintergartens für den Gastraum als nicht praktikabel erachtet. An der Planung wird daher unter Berücksichtigung vorgenannter Anpassungen festgehalten.
➢ Laut Pkt. 6.4 der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie gemäß Bayerischem Waldgesetz ist für Rodungen eine gleichwertige Ersatzaufforstung zu leisten. Hierzu trifft der Bebauungsplan keine Aussage. Nachdem ein Bebauungsplan eine Rodungserlaubnis ersetzt, sind in diesem, verbindliche Regelungen hierzu zu treffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) wurde an der Bauleitplanung beteiligt und hat keine Ersatzaufforstung für die kleinflächige Rodung des Waldbestands gefordert. Eine Festsetzung zur Auflösung der Festsetzung Nr. 6.4 des ursprünglichen Bebauungsplans wird zur Klarstellung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
➢ Die Bezeichnung „bewirtschaftete Rodungsfläche“ widerspricht sich schon vom Wortlaut her. Hier wird rechtlich „versteckt“ eine komplette Rodung der Fläche ermöglicht. Was ist ein „waldähnlicher Zustand“? Wenn es eine bewachsene Grünfläche mit dem Ziel eines gestuften Waldrandes werden soll, sollte sie auch entsprechend zeichnerisch und textlich tituliert werden und nicht nur mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sondern auch mit Anpflanzpflichten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für Neupflanzungen sowie als Ersatz beim Abgang vorhandener Gehölze versehen werden. Hier sind die genaue Qualität der Fläche zu definieren sowie dafür geeignete Pflanzungen in Menge und Qualität festzusetzen. Um diese Fläche gleichzeitig als Ausgleichsfläche zu deklarieren darf sie nicht erst langfristig wirken sondern spätestens mit der Nutzungsaufnahme des Gebäudes.	Wird wie folgt berücksichtigt. Da die Fläche nun aufgrund des Fundes von drei Zauneidechsen auch als Ersatz-Habitat für diese herangezogen werden soll, wird anstelle der Pflanzbindung eine „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hierin werden die Anforderungen an die zu sichernden und entwickelnden Biotope auf der Fläche formuliert.

➢ Bei einer „begrenzten“ GRZ von 0,6, d.h. einer möglichen 80%igen Versiegelung durch Wege, Nebenanlagen, Garagen etc. der jetzigen stark mit Gehölzen bewachsenen Fläche des SO von einer geringen Beeinträchtigung des Bodens zu sprechen wird fachlich angezweifelt.	Wird zur Kenntnis genommen. Entgegen der Aussage des Stellungnehmenden wurde die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden im Umweltbericht bereits im Vorentwurf mit „mittlerer Erheblichkeit“ bewertet.
➢ Die im Umweltbericht zur Einstufung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen finden sich allesamt in den (textlichen) Festsetzungen nicht wieder. Ohne entsprechende Regelungen und Absicherung können sie aber auch nicht als solche angesehen werden, womit eine Einstufung der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter fachlich nicht korrekt vorgenommen werden kann.	Wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird im Hinblick auf „unverbindliche Vermeidungsmaßnahmen“ nochmals überarbeitet und angepasst.
➢ Die schmale Fläche zwischen dem verlegten Fuß- und Radweg und der neuen Erschließungsstraße als „Grünfläche“ zu bezeichnen ist wohl etwas übertrieben. Welche Qualität soll diese bekommen? Es sind keinerlei Pflanzpflichten vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die schmale Grünfläche ist natürlich in Zusammenhang mit den angrenzenden Bestandsgrünflächen zu betrachten und nicht als eigenständige Grünfläche. Die Funktion der Grünfläche als Trenngrün zwischen Fuß-/Radweg und der Kfz-Zufahrt des Sondergebiets ist im Bebauungsplan ausreichend beschrieben. Ebenso ist festgesetzt, dass diese mit Rasenansaat <u>oder</u> Sträuchern zu begrünen ist. Wobei Strauchpflanzungen hier selbstverständlich nur in sehr begrenztem Umfang und im Übergang zu den angrenzenden Grünflächen denkbar sind. Eine Pflanzpflicht erscheint deshalb gerade auch aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht angemessen.
7 Flächennutzungsplan / Standortalternativen [...].	*Punkt 7 der Stellungnahme bezieht sich auf den Flächennutzungsplan und wird deshalb im parallelen FNP-Änderungsverfahren behandelt und abgewogen.*
8 Fazit Für eine wirklich verträgliche und nachhaltige Einfügung der geplanten Nutzung in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation lässt die vorliegende Planung noch sehr viele Fragen offen und bleibt der Bebauungsplan noch zu unverbindlich. Schön formulierte Hinweise oder bloße Empfehlungen in der Begründung einschließlich Umweltbericht sind bekanntermaßen nicht vollzugsnotwendig und laufen demnach ins Leere. Die derzeitig ruhige und die sensiblen Gerätschaften unserer Mitglieder schützende Lage einschließlich Sichtbeziehung stellt für uns einen wesentlichen Standortfaktor dar. Aus diesen Gründen ist nach momentanem Planungsstand mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der landschaftlichen Strukturen sowie unserer Nutzung an diesem Standort zu rechnen. Für die Beantwortung der offenen Fragen und Behandlung unserer Einwendungen bedanken wir uns im Voraus.	Wird zur Kenntnis genommen. (Im Einzelnen s.o.)

Bitte senden Sie uns die Behandlung und das Ergebnis Ihrer Abwägung über unsere Stellungnahme zu.	

N-ERGIE Netz GmbH	**29.06.2026**
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. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. 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. Ggf. erforderliche Stromanschlüsse sind frühzeitig zu beantragen. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, 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 Verfahrensablauf eingebunden werden.	Die allgemeinen erschließungstechnischen Hinweise der N-ERGIE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die N-ERGIE Netz GmbH wird im weiteren Verfahrensablauf rechtzeitig eingebunden und ein Stromanschluss beantragt. Ein Hinweis auf die erforderlichen Pflanzabstände zu unterirdischen Leitungen der N-ERGIE Netz GmbH wird in der Begründung ergänzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH	**16.07.2026**
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Die allgemeinen erschließungstechnischen Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im 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 werden. 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 fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:	
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen 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.	Die genannten Punkte werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Erschließung des Gebiets zu beachten. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung ergänzt.
Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als	Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet werden keine nicht-öffentlichen Verkehrswege gewidmet.

zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	

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	**25.06.2026**
Der Markt Absberg erhebt gegen die oben genannte Änderung des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“, Teilplan Pleinfeld, **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. 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. 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. Die Planung trägt somit zu einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Brombachsees als regional und überregional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt bei. 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	**25.06.2026**
Die Gemeinde Haundorf erhebt gegen die oben genannte Änderung des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“, Teilplan Pleinfeld, **keine Einwendungen**.	Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Pfofeld	**25.06.2026**
Die Gemeinde Pfofeld erhebt gegen die oben genannte Änderung des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“, Teilplan Pleinfeld, **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.