



B E G R Ü N D U N G
zur
Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee
Teilplan Pleinfeld
Sonderbaufläche „4life Resort“ im OT Ramsberg, Markt Pleinfeld

Inhaltsverzeichnis:

1. Verfahren
2. Anlass
3. Landes- und regionalplanerische Ziele
4. Flächenbeschreibung Orts- und Landschaftsbild
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Aufgestellt: Pleinfeld, den 17.12.2025
Ergänzt: Pleinfeld, den 29.07.2026



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Verfahren

Die Verbandsmitglieder des Zweckverbandes Brombachsee haben in ihrer Sitzung am 17.12.2025 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan Brombachsee im Bereich der Sonderbaufläche „4life Resort“ in Ramsberg gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

2. Anlass

Geplant ist in Ramsberg direkt am Großen Brombachsees der Bau eines Resorts, das Erholung, Bildung, Sport und Wohnen vereint. Das innovative Gesamtkonzept umfasst die Förderung von Gesundheit, Bewegung und sozialer Teilhabe. Im Mittelpunkt stehen dabei Barrierefreiheit, generationenübergreifende Angebote und die Schaffung nachhaltiger Lebensräume für Jung und Alt ohne oder mit Behinderung. Das Konzept sieht eine ganzjährige und wetterunabhängige Nutzung mit einem vielseitigen Angebot vor.

Das architektonische Konzept des Resorts besteht aus

- Hotel und Akademie mit Tiefgarage

Barrierefreies Hotel mit 80 Zimmern, flexibel als Zweibett- oder Vierbettzimmer konzipierbar sowie Konferenz- und Seminarräumen.

- Sport- und Mehrzweckhalle

Barrierefreies breites Sport-, Wellness- und Kulturangebot.

- Schwimmhalle

Schwimmen, Sauna, Fitness und Wellness.

- Gastronomie

Restaurant und Biergarten für je ca. 300 Gäste, sowie ein Café und eine Bar.

- Wohnen

83 WE von 53 – 95 m² zum barrierefreien Service-Wohnen.

- Parken

Tiefgarage mit 253 Stellplätzen davon mit 106 Stellplätze barrierefrei.

Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „4life Resort“ aufgestellt. Vorhabensträger sind Edmund Fechner und sein Sohn Sidney Fechner aus Erlangen. Herr Sidney Fechner ist nach einem schweren Unfall auf den Rollstuhl angewiesen und deshalb ist dieses Projekt, in dem es vor allem um Inklusion und Barrierefreiheit geht, ein wirkliches Herzensprojekt der beiden Vorhabensträger.

3. Landes- und regionalplanerische Ziele

Regionalplan und Landesplanung

Der Markt Pleinfeld ist im Regionalplan 8 als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs festgelegt. Pleinfeld soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern. Die Arbeitsplatzzentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Versorgungszentralität ist durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern.

Im Sinne gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen ist unter anderem ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge erforderlich (LEP 8.1). Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge

gehören z.B. zeitgemäße und inklusiv ausgestaltete Einrichtungen und Dienste der Integrationsförderung für Menschen mit Behinderung.

Zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen leistet die flächendeckende und bedarfsgerechte ambulante medizinische und pharmazeutische Versorgung der Bevölkerung (einschließlich der nichtärztlichen medizinisch-therapeutischen Versorgung z.B. Physiotherapie) einen unverzichtbaren Beitrag (LEP 8.2).

Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Ergänzung für das Freizeitaufkommen mit ca. 1.3 Millionen Übernachtungen im Fränkischen Seenland dar und dürfte maßgeblich zur Erhöhung der Attraktivität Insbesondere für Menschen mit Behinderung beitragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Struktur, Topographie

Der Geltungsbereich liegt eingebettet in eine umgebende Struktur von Sondergebieten zur Nutzung für Freizeit und Erholung mit angrenzenden Äckern, Wiesen und Wäldern. In unmittelbarer Nähe liegt der Große Brombachsee als Bestandteil des Fränkischen Seenlandes mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Naturschutzgebiete - Denkmaldaten

Naturschutzgebiete, biotopkartierte Flächen oder Bau- und Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht berührt.

4. Flächenbeschreibung / Orts- und Landschaftsbild

Der Markt Pleinfeld liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen. Pleinfeld ist derzeit über die Abfahrten Pleinfeld - Nord und Pleinfeld - Süd an die am östlichen Ortsrand verlaufende B 2 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2222 (Pleinfeld - Gunzenhausen) verläuft am südlichen Ortsrand und mündet an der Abfahrt Pleinfeld - Süd in die B 2. Nach Norden in Richtung Spalt führt die WUG 18. Die WUG 18 in Richtung Fiegenstall wurde aus dem Ortsbereich nach Süden verlegt und bindet an die B 2 und die Staatsstraße 2222 an. Die Kreisstraße WUG 15 führt nach Osten in Richtung Walting, Thalmässing, BA Nürnberg - München. Durch den Markt Pleinfeld verlaufen die Eisenbahnstrecken Nürnberg - München und Pleinfeld - Nördlingen.

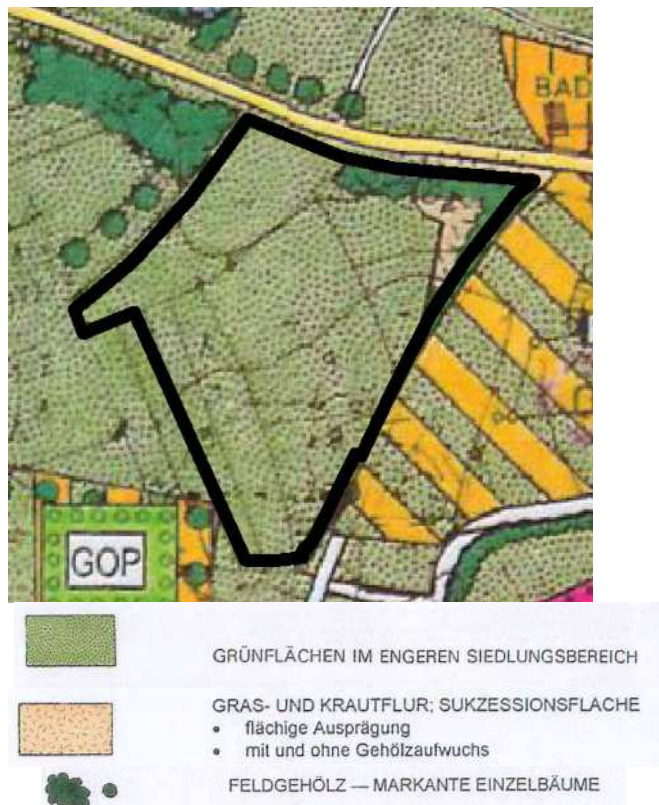
Der Ortsteil Ramsberg liegt ca. 5 km westlich von Pleinfeld am Südufer des Großen Brombachsees und ist über die Staatsstraße St 2222 und die Kreisstraße WUG 35 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Ramsberg hat 765 Einwohner (Stand 01.06.2025).

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortsteils Ramsberg und südlich des Großen Brombachsees, in einem Gebiet, das zum Teil für Freizeit und Erholung vorgesehen ist. Das Plangebiet „4life Resort“ umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 363/1, 364, 364/2, 366, 367 und 371/3 Gemarkung Ramsberg und hat eine Größe von ca. 2,0193 ha. Es handelt sich hier um ein nach Norden zum Brombachsee abfallendes Gelände. Der Höhenunterschied im Änderungsbereich beträgt ca. 12 m.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich, Gras- und Krautflur, Sukzessionsfläche mit Feldgehölzen und markanten Einzelbäumen dargestellt.

Begründung
Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee
Sonderbaufläche „4life Resort“ in Ramsberg



Luftbild Auszug aus dem BayernAtlas

Im Norden trennt die Umgehung von Ramsberg den Änderungsbereich vom Brombachsee, im Osten verläuft ein Radweg und daran grenzt die Parkanlage Brombachsee an, im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Änderungsbereich besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen und einem Gehölzbestand im Nordosten entlang der Umgehungsstraße von Ramsberg. Geplant ist in diesem Bereich die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „4life Resort“.

Im südlichen Anschluss ist ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Umgehungsstraße von Ramsberg und Herstellung einer privaten Zufahrtsstraße.

liegt dem Bebauungsplanverfahren bei. Ein Bericht zur Verkehrsuntersuchung des selbstständigen Verkehrsplaners Dipl. Ing. Christian Lademacher vom 06. Januar 2025, [ergänzt am 27.04.2026](#) sowie die [dazugehörige Verkehrsprognose vom 27.04.2026](#) liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Pfaffenberggruppe deren technische Leitung durch die Gemeindewerke Pleinfeld vertreten wird. Ein Wasseranschluss an das öffentliche Netz ist durch Erweiterung möglich.

Starkregenereignisse

Starkregenereignisse werden aufgrund der bestehenden bzw. geplanten Topographie schadlos in den Brombachsee abgeleitet.

Brandschutz

Durch die geplante Ausbaugröße ist ein erhöhter Brandschutz erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen. Soweit das öffentliche Netz nicht ausreicht, wird im Bedarfsfall zusätzlich Löschwasser aus dem Brombachsee entnommen. Im Brandfall ist durch geeignete Einrichtungen dafür zu sorgen, dass kein Löschwasser in den See gelangt. Zusätzlich wird durch den Vorhabensträger ein Brandschutzgutachten beauftragt.

Die Abstimmung der Zufahrten und Aufstellflächen für Löschfahrzeuge erfolgt mit den zuständigen Behörden und der Feuerwehr. Standorte für Löschfahrzeuge sind im B-Plan dargestellt. Die Zufahrt für Löschfahrzeuge über den bestehenden Radweg bedarf baulicher Ergänzungen, die mit dem Markt Pleinfeld abgestimmt werden. Hydrantenstandorte werden mit der Feuerwehr abgestimmt.

Alle Aufzüge werden als Fluchtaufzüge ausgeführt. Im Brandfall ermöglichen sie Personen mit Mobilitätseinschränkungen eine eigenständige Evakuierung.

Regenwasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser wird in Regenrückhaltebecken eingeleitet nach DWA A 102-2 gereinigt und gedrosselt an den Vorfluter (Brombachsee) abgegeben. Für das Vorhaben ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Die Einleitungsstelle in den Brombachsee wird mit den Wasserwirtschaftsbehörden und dem ZV – Brombachsee abgestimmt. Das Regenrückhaltebecken ist im B-Plan dargestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Schmutzwasser wird an den öffentlichen Kanal des Marktes Pleinfeld angeschlossen. Der nördliche Bereich von Ramsberg ist an die Ringleitung des ZV-Brombachsee angeschlossen. Über die Ringleitung gelangt das Abwasser zur Gebietskläranlage des ZV-Brombachsee und wird dort vollbiologisch gereinigt. Die Kläranlage hat genügend Reserven, um die zusätzliche Belastung aufzunehmen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ergie durch Erweiterung des bestehenden Stromnetzes.

6. Immissionen

Die schalltechnische Untersuchung vom 28.01.2026 des Ingenieurbüros Kottermair GmbH liegt als Anlage dem Entwurf des B-Plan bei.

Durch den Betrieb der geplanten Anlage sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, die angrenzende Nutzungen einschränken.

7. Naturschutzrechtlicher Eingriff

Für den Änderungsbereich erfolgt die naturschutzrechtliche Ausgleichsermittlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Flächen mit kartierten Biotopen, Naturpark und Landschaftsschutzgebiete sind von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Fauna – Flora – Habitat Gebiete sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

8. Umweltbericht

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgte nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.1.1 Schutzgut Boden

Durch das Sondergebiet erfolgt ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung besteht keine Wasserschutzgebietsausweisung. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse im Bereich des Oberen Buntsandstein mit Zwischenleitettschichten eher als gering einzustufen. Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Brombachsee wurde mit den Fachbehörden vorbesprochen.

7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse ist durch den Bebauungsplan, ist aufgrund der Topographie des Vorhabenbereiches nicht zu erwarten.

7.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz aus Roth wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Bericht dazu mit Stand Februar 2024 liegt als Anlage bei. Die im Gutachten enthaltenen CE- Maßnahmen werden vor Beginn der Bauarbeiten umgesetzt.

Auflagen für die Eingrünung und Durchgrünung sowie zum Schutz von Vögeln und Eidechsen werden in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Eine schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung veranlasst. Anlagenbezogene Immissionen aus dem Sondergebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben hat einen hohen Stellenwert zur Erholung, insbesondere für Menschen mit Behinderung.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Sondergebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Die geplante Hanglage, die gewählte Bauweise aus heimischen Hölzern, Fassadenbegrünungen, der Erhalt von Böschungsbereichen mit Feldgehölzen und Bäumen längs der Umgehungsstraße Ramsberg und dem Geh- und Radweg im Osten mit zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen sowie die Wiederaufforstung im Bereich der Nordostecke des Geltungsbereiches mit einer Fläche von ca. 985 m² mit einem artenreichen Mischwald führen zu einer Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

7.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind nicht vorhanden.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Feldgehölz bleiben.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen