



B E G R Ü N D U N G
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan für das
Sondergebiet „4life Resort“
im Ortsteil Ramsberg, Markt Pleinfeld

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Anlagen:

1. Betriebsbeschreibung, building systems solution, 25.07.2025
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ÖFA Roth, 23.02.2024
3. Verkehrsgutachten, Dipl. Ing. Lademacher, 06.01.2025, [erg. 27.04.2026](#)
4. [Verkehrsgutachten, Anlage Verkehrsprognose, 27.04.2026](#)
5. [Schalltechnischer Bericht, IB Kottermair GmbH, 28.01.2026](#)

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. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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. Im Regelfall befinden sich ca. 500 Besucher im Resort. Bei besonderen Events kann auch mit ca. 1000 Personen gerechnet werden. Ca. 100 teils hochqualifizierte Mitarbeiter stehen zur Betreuung zur Verfügung.

Ziel ist die Entwicklung eines integrativen Resorts mit den Schwerpunkten Erholung, Bildung, Sport und barrierefreies Wohnen, das generationenübergreifende Angebote und soziale Teilhabe fördert.

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.
- Schwimmbhalle
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.

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.

Zur rechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gemäß dem Beschluss der Verbandsmitglieder des Zweckverbandes Brombachsee erfolgte in der Sitzung am 17.12.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „4life Resort“. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Grundlage des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Außerdem wurde die Planzeichenverordnung (PlanV) zugrunde gelegt.

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. Es genügt der Zielsetzung zur Anbindung an bestehende Strukturen.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes soll durch hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt und weiterentwickelt werden.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Lage

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 30.06.2025)

Struktur, Topographie

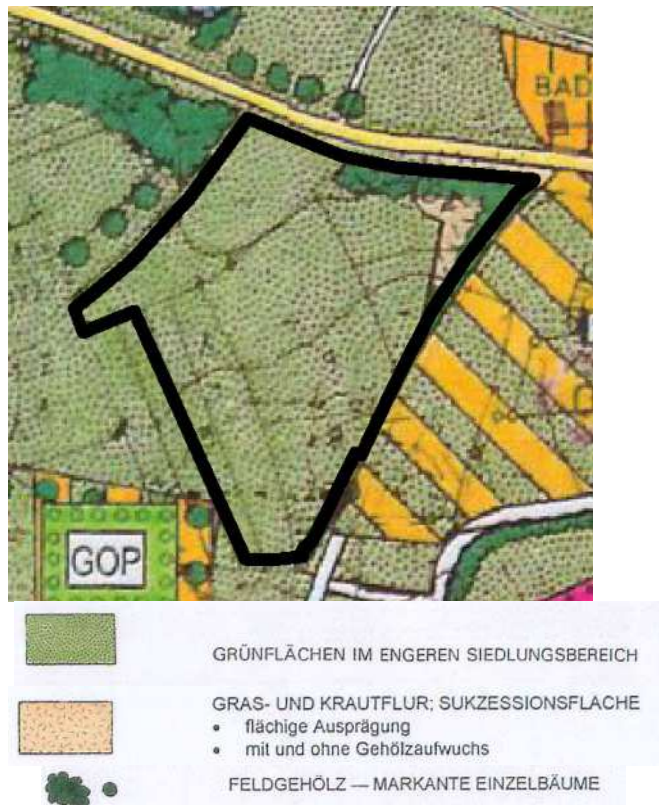
Der Geltungsbereich liegt eingebettet in eine umgebende Struktur von Sondergebieten zur Nutzung für Freizeit und Erholung mit angrenzenden Äckern, Wiesen und Wäldern. In unmittelbarer Nähe liegt der Große Brombachsee als Bestandteil des Fränkischen Seenlandes mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Naturschutzgebiete - Denkmaldaten

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

Flächennutzungsplan

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



Bebauungsplan Ramsberger Strand

Im vorliegenden rechtswirksamen Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ sind nur Teilflächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „4life Resort“ enthalten. Im rechtswirksamen B-Plan sind die Flurnummern 363/1; 364/2; 371/3 als Grünfläche (Park) enthaltenen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Auf einer Fl. Nr. 371/3 Gem. Ramsberg ist das Symbol für eine Parkanlage eingezeichnet. Die im ursprünglichen B-Plan dargestellte Waldfläche ist nicht mehr enthalten.

Ein Bebauungsplan hat grundsätzlich eine unbefristete rechtliche Wirkung, aber nachdem die ursprüngliche, 35 Jahre zurückliegenden Festsetzung nie umgesetzt wurde und die tatsächliche Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft - entgegen den Festsetzungen - bestand und nach wie vor besteht und die geplante Nutzung im Nachhinein nicht realisiert werden kann, ist die Festsetzung funktionslos geworden.

In diesem Bereich ist der Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ durch Fehler unwirksam von Anfang an. Die fehlende Beschreibung und die vollzogene Umsetzung belegen zusätzlich, dass die Festsetzung von Anfang an nichtig war bzw. es zwischenzeitlich geworden ist. Dieser Mangel unterliegt nach § 215 BauGB keiner Heilungsfrist.

Für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird deshalb vom Ist-Zustand ausgegangen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich des Ortsteils Ramsberg und südlich des Großen Brombachsees, in einem Gebiet, das zum Teil für Freizeit und Erholung vorgesehen ist.



Luftbild Auszug aus dem BayernAtlas

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 Geltungsbereich beträgt ca. 12 m.

Der Geltungsbereich besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen und einem Gehölzbestand im Nordosten entlang der Umgehungsstraße von Ramsberg.

Im Norden trennt die Umgehung von Ramsberg den Vorhabensbereich vom Brombachsee, im Osten verläuft ein Radweg und daran grenzt die Parkanlage Brombachsee an, im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. [Im südlichen Anschluss ist ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ im Flächennutzungsplan dargestellt.](#)

4. Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „4life Resort“ ausgewiesen.

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Vorhabenplan des Architekturbüros Birnthalers vom 17.12.2025 [sowie das Fassadenkonzept des Architekturbüros Birnthalers vom 12.05.2026](#), die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der Festpunkt mit $\pm 0,00 = 416,25$ NHN im Nordwesten des Geltungsbereichs.

Die Gebäudehöhen (GH) dürfen, gemessen vom Schnittpunkt Höhenfestpunkt / Außenwand und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung, die angegebenen Höhen nicht überschreiten.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Umgehungsstraße von Ramsberg und Herstellung einer privaten Zufahrtsstraße. 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 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. Eine Wasserleitung verläuft in der Leitenbuckstraße in ca. 20 m Entfernung zum Vorhabensbereich. In unmittelbarer Nähe bestehen ein Oberflur- und ein Unterflurhydrant.

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 müssen. Zusätzliche 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.

Starkregenereignisse

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

Schmutzwasserbeseitigung

Schmutzwasser wird an den öffentlichen Kanal des Markt 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 bei.

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

7. 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 erfolgt 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 Burgsandstein mit Zwischenleittenschichten 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 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.

Die Vorhabenpläne und der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurden hinsichtlich der Grünordnung und Bepflanzungen ergänzt. Fassadenbegrünungen werden zur Aufwertung und Klimaanpassung hergestellt. Festsetzungen zum Vogelschutz wurden in die textlichen Festsetzungen und in die Vorhabenplanung aufgenommen. Große Fensterflächen werden untergliedert. Ein Amphibienzaun unter ökologischer Baubegleitung wird für die in Frage kommenden östlichen Randbereiche des Geltungsbereiches hergestellt. Im westlich anschließenden Geltungsbereich bestehen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerflächen keine Habitate für die Zauneidechse.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Die schalltechnische Untersuchung vom 28.01.2026 des Ingenieurbüros Kottermair GmbH liegt als Anlage bei.

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

8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild sind grünordnerische Maßnahmen [wie unter 7.1.6 beschrieben](#) notwendig. Maßnahmen zur Eingrünung tragen der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung und sind durch die Darstellungen im Planblatt sowie über die textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist, soweit bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den

Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003).

Um der gesetzlichen Erfordernis, die sich aus den § 15 des BNatSchG ergibt, Genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung.

Vermeidung:

An erster Stelle steht, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Ausgleich:

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Ersatz:

Anstelle des Ausgleichs ist es auch möglich, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

8.1 Konfliktanalyse und Eingriffsintensität

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen eine Reihe von Wirkungen auf das Umfeld aus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Nutzungsfähigkeit der schützenswerten Naturgüter beeinträchtigen können. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und nutzungsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Mögliche Auswirkungen sind nachfolgend stichpunktartig genannt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Bodenverdichtung im Arbeitsbereich
- Störungen durch den Baubetrieb
- Gefährdung des offenen Bodens und des Grundwassers durch Maschinenbetriebsstoffe
- Verminderte Grundwasserneubildung

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Flächenentzug durch Nutzungsumwandlung
- Versiegelung des Untergrundes
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion)

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Einwirkungen aus Verkehr
- Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch

8.2 Bauliche Anlagen

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht ein Freizeitresort [mit vielfältiger Nutzung mit Schwerpunkten für Erholung, Bildung, Sport und barrierefreies Wohnen, das generationenübergreifende Angebote und soziale Teilhabe fördert sowie großen baulichen Anlagen.](#)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Umgehungsstraße von Ramsberg.

8.3 Begründung der Beeinträchtigung, Flächenalternativen und Konfliktminimierung -

Der Vorhabensbereich bietet sich durch die Anbindung an die bestehenden Freizeiteinrichtung im Bereich von Ramsberg an.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Der Schadstoff- u. Nährstoffeintrag aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Versorgungsleitungen bestehen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.
- Herzustellende Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gebündelt

Flächenalternativen im Bereich des Brombachsees bestehen nicht

8.4 Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist ein Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG verbunden. Dieser Eingriff wurde ermittelt und wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der Fassung vom Januar 2003 mit Fortschreibung vom 16.12.2021.

8.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.5.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahmen)

CEF 1: Der Verlust von potenziellen Quartierstrukturen für baumhöhlenbesiedelnde Fledermausarten wird durch die fachgerechte Verhängung von Fledermaus Rundhöhlen unter Beteiligung eines Fledermausexperten im Umfeld des geplanten Eingriffs ausgeglichen. Die Anzahl der Ersatzquartiere orientiert sich an der Anzahl der verlorengehenden Höhlen- und Habitatbäume.

CEF 2: Um den Verbund innerhalb der lokalen Zauneidechsenpopulation zu stabilisieren und zu fördern, werden Habitate [im Bereich des bisherigen Vorkommens in den Randbereichen außerhalb des](#)

Geltungsbereiches und der geplanten Aufforstung verbessert: Geplant ist Anlage von drei Lesesteinhaufen mit unterschiedlichen Steingrößen mit einer Mindestgröße von 4 m³ mit Hohlräumen und vorgelagertem, mindestens 2 m² großen Sandbett (Stärke 20 bis 30 cm). Ergänzt wird das Strukturangebot durch Totholzelemente wie Wurzelstöcke, Reisighaufen und Baumstümpfe. Zur Schaffung von drei frostsicheren Überwinterungsplätzen ist zudem der Untergrund im Bereich der Lesesteinhaufen auf einer Fläche von mindestens 2 m² ca. 50 bis 70 cm tief auszuheben und ebenfalls mit Steinmaterial und Sand zu verfüllen. Die Neuschaffung der Zauneidechsen-Habitate muss nach den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt (Arbeitshilfe saP – Zauneidechse 07/2020, s. 25 – 28) erfolgen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen (je nach Beschaffenheit der Strukturen alle ein bis drei Jahre) müssen die im Rahmen der CEF-Maßnahme geschaffenen Lebensraumbedingungen dauerhaft erhalten werden. **Im Bereich der landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche im Geltungsbereich besteht kein Habitat für die Zauneidechse. Vor Beginn der Bauarbeiten wird das betreffende Areal durch einen Amphibienzaun gesichert.**

CEF 3: Um die Kontinuität und Funktionsfähigkeit der Brutlebensräume der Feldlerche insgesamt ohne Unterbrechung zu gewährleisten und Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff zu kompensieren, muss der Verlust von einem Feldlerchenrevier ausgeglichen werden.

Hierzu sind folgende CEF-Maßnahmen möglich:

- Lerchenfenster mit Blüh- und Brachstreifen: Flächenbedarf pro Revier: 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachstreifen pro Brutpaar.
- Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache: Flächenbedarf pro Revier: 0,5 ha pro Brutpaar.
- Erweiterter Saatreihenabstand: Flächenbedarf pro Revier: 1 ha pro Brutpaar.

8.5.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

Ermittlung Kompensationsbedarf Gem. Biotopwertliste und BayKompV					
Fläche Nr.	Ausgangszustand (Nr. BNT)	Wertpunkte (WP)	BE-Faktor	Fläche/ m ² (real)	Komp.umfang (Wertpunkte)
Waldgrundstück Fl. Nr. 363/1	L 63 sonstige standortgerechte Laubmischwälder mittlere Ausprägung	12	0,8 = GFZ	3.234	31.046
Ext. Grünland Fl. Nr. 363/1	G 211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	0,8 = GFZ	992	4.761
2 Einzelbäume auf Fl. Nr. 363/1	B 322 Einzelbäume mittl. Ausprägung	8	0,8	120	768
363/1 Waldsaum	W12 frischer bis mäßig trockener Standort	9	0,8	217	1.562
Ackerfläche Fl. Nr.371/3; 366; 367	A11 intensiv bewirtschaftetes Ackerland Bei WP 1 – 5 pauschal 3 WP	3	0,8	7.835	18.804
Böschung auf Fl. Nr.371/3 und 364/2	K132 artenreiche Säume	8	0,8	185	1.184
Intensivgrünland Fl. Nr.364 u. 364/2	G 11 Intensivgrünland	3	0,8	7.335	17.604

Grünstreifen mit Laubgehölzen u. Baumbestand Fl. Nr. 364/2	B312 Baumreihen mittl. Ausprägung	9	0,8	160	1.152
Kompensationsbedarf, gesamt					76.881

Erläuterungen:

Wertpunkte (WP) gem. Spalte 2 Anlage 3.1 i.V. mit den Vollzugshinweisen zur Bay. KompV, 2013

BE-Faktor = Beeinträchtigungsfaktor gem. Spalte 3 Anlage 3.1

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches durch die Anlage einer Streuobstwiese.

Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV						
Ausgangszustand		Zielzustand		Berechnung Aufwertung		
Ackerfläche intensiv bewirtschaftet	2	B441 Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland -1 WP timelag	11	9	9.453	85.077
Summe						85.077

Die Wertpunkte der Ausgleichsflächen sind höher als der erforderliche Kompensationsumfang von **76.881 Wertpunkten**.

9.6 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich erfolgt im Landkreis Kitzingen in Markt Nordheim auf einer Ackerfläche 92995N FL Nr. 3676 mit einer Flächengröße von 9.5453 m². Ausgleichsfläche A1 Streuobstwiese A = 8.600 m² mit artenreichem Extensivgrünland



Auszug aus Bayernatlas

Ursprünglicher Bestand:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche

Beschreibung:

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von 60 Obsthochstämmen und artenreichem Extensivgrünland im Bereich öffentlicher Grünflächen. Streuobstwiesen bilden einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Dieser Artenreichtum verstärkt sich durch die Kombination mit extensiv genutztem artenreichen Grünland. Sowohl Offenlandbewohner als auch eher waldliebende Arten mit unterschiedlichen Feuchtigkeits- und Temperaturansprüchen treffen hier aufeinander.

Laut Schätzungen liegt das Arteninventar von Streuobstwiesen bei über 3000 Tierarten. Diese leben entweder im Boden, im Unterwuchs, an den häufig von Flechten und Moosen überzogenen Stämmen oder im Kronenraum der Obstbäume. So können beispielsweise die Haselmaus sowie zahlreiche Schmetterlings- und Vogelarten beobachtet werden. Die artenreichen Extensivgrünflächen tragen mit ihren jahreszeitlich verschiedenen Blühaspekten wesentlich zur Belebung des Landschaftsbildes bei. Außer dem Erhalt der Artenvielfalt dient Extensivgrünland auch dem Grundwasser- und Gewässerschutz. Der Artenreichtum einer Streuobstwiese ist auch an der Zusammensetzung des Unterwuchses erkennbar. Hier blühen Veilchen, Schlüsselblumen, Margeriten, Witwenblumen, Wiesensalbei, verschiedene Kleearten und vieles mehr. Für Bienen und zahlreichen andere Insekten sind Obstwiesen daher nicht nur zur Blütezeit der Obstbäume attraktiv, sondern auch wegen der reichen Ausstattung an blühenden Kräutern.

Entwicklungskonzept:

Baumpflanzung

Herstellung Baumscheiben mit Humus

Obstbäume

12 Stück <i>Malus domestica</i>	Apfel	verschieden Sorten
8 Stück <i>Pyrus communis</i>	Birne	versch. Sorten
6 Stück <i>Cydonia oblonga</i>	Quitte	versch. Sorten
6 Stück <i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	versch. Sorten
5 Stück <i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	versch. Sorten
3 Stück <i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche	versch. Sorten
8 Stück <i>Juglans regia</i>	Walnuss	
2 Stück <i>Prunus armeniaca</i>	Aprikose	
2 Stück <i>Prunus domestica</i> subsp. <i>Syriaca</i>	Mirabelle	
3 Stück <i>Prunus persica</i>	Pfirsich	
3 Stück <i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
2 Stück <i>Sorbus aucuparia edulis</i>	essbare Eberesche	

Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege

Der zu pflanzende Obstbaum sollte bereits vier Jahre in der Baumschule verbracht haben. Die Krone sollte einen kräftigen Mitteltrieb sowie drei bis vier Seitenäste aufweisen. Der beste Pflanztermin ist im Winterhalbjahr nach dem Laubfall und vor dem Blattaustrieb, jedoch nicht bei Frost.

Wichtig ist der Erziehungsschnitt in den ersten fünf bis zehn Jahren. Angestrebt wird ein in allen Richtungen gleichmäßiges, keinesfalls in das Bauminnere gerichtete Wachstum. Das hält den Baum stabil. Mit zunehmendem Alter des Baumes werden die Schnittabstände immer länger.

Extensivgrünland:

Ansaat mit gebietseigener Saatgutmischung mit mind. 30 % Blumen- / Kräuteranteil

Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege

- Maximal 2-malige Mahd und Abtransport des Schnittgutes. Erste Mahd frühestens ab dem 15. Juli, 2. Mahd ab dem 24.08.
- Für den Artenschutz der Schmetterlinge und Käfer ist, soweit eine Pflege durch Mahd erfolgt, ein später Schnittzeitpunkt zu wählen und ca. 20 % des Bestandes stehen zu lassen.
- Kein Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle.
- Kein Einsatz von Pestiziden

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Verwirklichung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.