



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „RAMSBERGER STRAND“

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Vorentwurf i. d. F. vom 18.05.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Planungsgebiet	4
1.3	Allgemeine Hinweise	5
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	7
3	Planerische Konzeption	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
4.1	Bauflächen	8
4.2	Verkehrsflächen	9
4.3	Grünflächen und Pflanzbindungen	9
4.4	Gestaltungsvorschriften	10
4.5	Stellplätze	10
4.6	Flächennutzung (Bilanz)	11
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
5.1	Verkehrerschließung	11
5.2	Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserentwässerung	11
5.3	Trinkwasserversorgung	12
5.4	Strom und Telekommunikation	12
6	Umweltbericht	12
6.1	Methodik	12
6.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	13
6.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
6.3.1	Schutzgut Geologie und Boden	14
6.3.2	Schutzgut Wasser	15
6.3.3	Schutzgut Klima/Luft	16
6.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
6.3.5	Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung	21
6.3.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	22
6.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	23
6.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23

6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	24
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	24
6.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	24
6.5.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
7	Aufstellungsvermerk.....	28

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Im Ortsteil Ramsberg der Gemeinde Pleinfeld gibt es seit März 2019 das sogenannte „Floating Village“ im Großen Brombachsee, bestehend aus 19 schwimmenden, fest im Ramsberger Hafen verankerten Ferienhäusern (Wasservillen). Diese werden von der ELG Eco Lodges GmbH vermietet und sind ganzjährig buchbar. Zu den im Hotelcharakter betriebenen Ferienvillen existiert bislang eine „Airstream Rezeption“ auf Basis eines Wohnwagens mit umgebender Zeltkonstruktion. Diese befindet sich auf einer Grünfläche nahe der Sliprampe des Ramsberger Hafens.

Die Betreiber der Ferienhausanlage möchten durch eine neue Rezeption das Erscheinungsbild der Gesamt-Anlage attraktiver gestalten und vor allem auch die Nutzung in der Nebensaison steigern. Geplant ist hierfür eine Rezeption mit einer Lounge und integriertem Kiosk, die als zentrale Stelle des „Floating Village“ dient. Gleichzeitig bietet sie auch einen Anlaufpunkt für andere Gäste und Wassersportler rund um den Brombachsee.

Ziel ist es, einen wirtschaftlich tragfähigen, touristisch relevanten und architektonisch ansprechenden Treffpunkt für das ganze Jahr am und auf dem See – mit dem Fokus auf Qualität, Nachhaltigkeit und Atmosphäre – zu schaffen.

Der Standort für die neue Rezeption mit Lounge liegt auf den zweckverbandseigenen Grundstücken mit den Flurnummern 443/1 und 439/1 der Gemarkung Ramsberg am Brombachsee, zwischen dem bestehenden Rad- und Fußweg und den Seglerheimen. Im bislang gültigen Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ in der Fassung der 3. Änderung vom 25.04.2006 sind diese Grundstücke als Fläche für Forstwirtschaft festgesetzt. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der neuen Rezeption zu schaffen, wird im Plangebiet nun ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ ausgewiesen sowie die Fläche für die erforderliche Zufahrt festgesetzt.

1.2 Planungsgebiet

Der Große Brombachsee liegt in Mittelfranken, rund 30 km südwestlich der Metropolregion Nürnberg und gehört neben dem Altmühlsee, dem Kleinen Brombachsee, dem Rothsee, dem Igelsbachsee, dem Dennenloher See und dem Hahnenkammsee zum Fränkischen Seenland.

Das Planungsgebiet „Ramsberger Strand“ liegt am südlichen Ufer des Großen Brombachsees in Ramsberg (vgl. Abbildung 1). Ramsberg ist ein Ortsteil der rund 3 km südöstlich entfernten Gemeinde Pleinfeld und touristischer Schwerpunkt am Großen Brombachsee. Der Geltungsbereich umfasst eine kleine, teils bewaldete Fläche zwischen dem Segelzentrum im Westen und den Steganlagen des Ramsberger Hafens im (Nord-)Osten des Plangebiets.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 443/1 und 439/1 sowie Teilflächen mit den Flurnummern 444/1 und 362 der Gemarkung Ramsberg am Brombachsee, Markt Pleinfeld, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen mit einer Gesamtfläche von 2.100 m². Er wird räumlich begrenzt durch

- den Ausläufer einer Waldfläche im (Nord-)Westen
- den Uferweg (Fuß- und Radweg) des Brombachsees im Norden und Osten und
- eine kleine Wiese unterhalb des Segelzentrums im Süden.

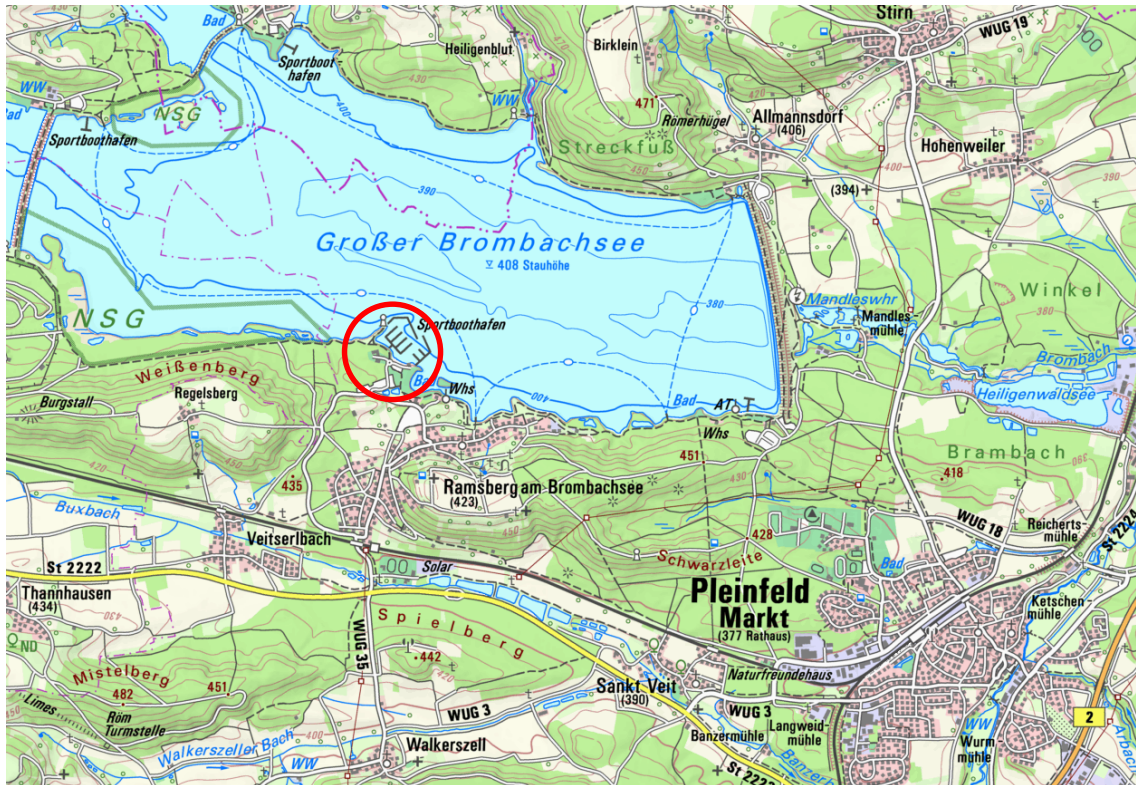


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets am Südufer des Großen Brombachsees (TK25, ohne Maßstab)

1.3 Allgemeine Hinweise

Als Hintergrunddarstellung für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans wurde die Planzeichnung der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.04.2006 verwendet und innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung mit einem „Deckblatt“ neu überplant.

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten fortan die auf dem Änderungsplanblatt angegebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese neu gefassten Festsetzungen verdrängen bzw. ergänzen die bisher gültigen Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplans. Die übrigen, d. h. nicht verdrängten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans i. d. F. der 3. Änderung vom 25.04.2006, behalten auch innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ihre volle Gültigkeit.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Verfahren das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1987 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8), der an das LEP anzupassen ist.

Das Planungsgebiet liegt direkt am südlichen Seeufer des Großen Brombachsees, in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Der Erholungsschwerpunkt Brombachsee mit regionaler und überregionaler Bedeutung ist dabei bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse und der Belange der Landwirtschaft auszubauen und weiterzuentwickeln. Die Kernbereiche um den Brombachsee sind als Regionaler Grünzug RG 10 mit der Funktion Erholungsvorsorge festgelegt. Der Regionale Grünzug schließt direkt westlich und östlich an die Siedlungsflächen von Ramsberg an. Das Planungsgebiet weist kleinräumige und vielfältige Nutzungen auf und stellt einen Teilraum dar, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP, Ziel 3.2). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Ziel 3.3).

Die vorliegende Planung bildet eine räumlich begrenzte Sondernutzung im bereits baulich geprägten Uferbereich des Brombachsees. Die geplante Baufläche ist an das Segelzentrum Ramsberg und die Strukturen des Ramsberger Hafens angebunden. Die Planung entspricht damit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des LEP.

Des Weiteren wird mit der Planung folgender Grundsatz aus dem LEP aufgegriffen und umgesetzt:

- 5.1. (G) *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*

Aus dem Regionalplan für die Region Westmittelfranken sind folgende Grundsätze und Ziele im Bereich Erholung besonders hervorzuheben:

- 7.1.2.1 (G) *Es ist darauf hinzuwirken, die Erholungsfunktion der Region mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu sichern und weiterzuentwickeln.*
- 7.1.2.2 (Z) *Erholungseinrichtungen von regionaler Bedeutung sollen in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Land- und Forstwirtschaft vorwiegend (...) den Erholungsschwerpunkten zugeordnet werden.*
- 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 (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.*
- 7.1.2.7 (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,*
- (...)
- *7.1.3.1 (Z) Die [...] Gebiete (RG 10 Brombachsee – Erholungsvorsorge E) werden als Regionale Grünzüge festgelegt. In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, wenn keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen (hier: Erholungsvorsorge) beeinträchtigt wird.*
- *7.1.4.2 (Z) Das Fränkische Seenland soll so weiterentwickelt werden, dass es neben seiner Bedeutung für die Wasserwirtschaft und Erholung auch zu einer ökologischen Bereicherung beiträgt*

Mit der vorliegenden Planung wird der Brombachsee als Erholungsschwerpunkt von regionaler und überregionaler Bedeutung gestärkt und weiterentwickelt. Die Planung dient insbesondere der Verbesserung der Infrastruktur und des Serviceangebots für eine ganzjährige Erholungsnutzung. Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft werden damit insgesamt verbessert.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich für das vorliegende Verfahren ist der Flächennutzungsplan Brombachsee, Teilplan Pleinfeld.

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Forstwirtschaft/Erholungswald dargestellt. Da die Darstellung des FNP nicht mit der vorliegenden Planung übereinstimmt, wird der FNP im Zusammenhang mit der Aufstellung bzw. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans geändert. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3 Planerische Konzeption

Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ ist ein bereits vorliegender Entwurf für das Rezeptionsgebäude der Eco Lodges GmbH, der von den Vorhabenträgern in Abstimmung mit dem Zweckverband Brombachsee entwickelt wurde.

Der Entwurf sieht ein zweigeschossiges Gebäude vor, dessen Untergeschoss bergseitig in den Hang eingegraben ist. Auf diese Weise wirkt das Gebäude unaufdringlich und fügt sich gut in die natürliche Topographie ein. Zudem wird eine Beeinträchtigung der Blickbeziehung von den höhergelegenen Seglerheimen auf den See weitestgehend vermieden. Vorgesehen ist neben der Rezeption auch ein großzügiger Gastraum mit Wintergarten, der auch eine Bewirtschaftung im Winterhalbjahr ermöglicht.

Die verkehrliche und technische Erschließung der Sonderbaufläche erfolgt über den südlich gelegenen Mini-Kreisverkehrsplatz am Segelzentrum Ramsberg und von dort aus über die Zufahrt zu den Seglerheimen. Wichtig ist dabei eine strikte Trennung der Liefer-Zufahrt vom Fuß- und Radverkehr des Uferwegs, weshalb im Bebauungsplan auch eine kleinräumige Anpassung der vorhandenen Wegeverbindungen vorgenommen wird.

Westlich des geplanten Sondergebiets befindet sich auf der Fl.-Nr. 444/1 der Ausläufer einer Waldfläche. Um das geplante Gebäude vor umstürzenden Bäumen zu schützen und Haftungsrisiken für den Waldeigentümer auszuschließen wird im Bebauungsplan eine Baumfallzone von 25 m Tiefe berücksichtigt, in der künftig eine angepasste Bewirtschaftung stattfindet.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Auf den Fl.-Nrn. 439/1 und 443/1 wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Rezeption / Lounge“ dient der Errichtung und dem Betrieb eines Rezeptionsgebäudes zur Versorgung der schwimmenden Ferienhäuser des „Floating Village Brombachsee“. Darüber hinaus soll es für weitere Gäste und Wassersportler in der Umgebung als ganzjähriger Anlaufpunkt dienen und das gastronomische Angebot am Brombachsee erweitern.

Eigene Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Zulässig sind hoteltypische Begleitnutzungen, insbesondere

- eine Rezeption für Ferienhausgäste,
- Gastronomie einschließlich Gast- und Veranstaltungsräumen,
- Kioske und Verkaufsautomaten,
- Lagerräume und -flächen,
- Unterhalts- und Werkstatträume.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse (II) beschränkt, um ein gutes Einfügen in die Landschaft und Topographie zu gewährleisten und Sichtbeeinträchtigungen von den vorhandenen Seglerheimen auf den See zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Diese wurden aus der vorhandenen Planung für das Rezeptionsgebäude abgeleitet.

Im Nordwesten darf an die Grenze zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 444/1 gebaut werden; das Einverständnis des Eigentümers liegt vor. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

4.2 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Wie bereits erwähnt, ist bei der verkehrstechnischen Erschließung des Sondergebiets auf eine strikte Trennung zwischen Kraftfahrzeugverkehr (Lieferverkehr) und dem Fuß- und Radverkehr auf dem Uferweg zu achten. Die Verkehrserschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt deshalb über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz, welcher als „Verteiler“ zwischen den Parkplätzen, den Seglerheimen und dem Hafen dient. Die Anbindung erfolgt jedoch nicht als zusätzlicher Kreisverkehrsast, sondern an die vorhandene Zufahrt zu den Seglerheimen.

Hinweis: Im Bereich der geplanten Zufahrt befindet sich bislang ein Wegseitengraben, der im Zuge der Erschließung verrohrt werden muss.

Fuß- und Radwege

Um die gewünschte Trennung zwischen Kfz- und Fuß-/Radverkehr zu erreichen, wird der vorhandene Fuß- und Radweg („Uferweg“) geringfügig nach Osten verlegt. Zwischen den beiden Verkehrswegen wird ein Grünstreifen als trennendes Verkehrsbegeleitgrün festgesetzt. Ein Übergang für Fußgänger und Radfahrer kann in diesem Bereich allerdings geschaffen werden.

Zusätzlich wird das Sondergebiet „Rezeption/Lounge“ für Fußgänger und Radfahrer mit einem kurzen Fuß- und Radweg von Norden her erschlossen. Auf diese Weise sollen Gäste sowohl vom Uferweg als auch von den Floating Houses schnell und unkompliziert zum Rezeptions- und Gastronomiegebäude gelangen können.

4.3 Grünflächen und Pflanzbindungen

Bewirtschaftete Rodungsfläche

Im Nordwesten grenzt auf der Fl.-Nr. 444/1, Gemarkung Ramsberg am Brombachsee, der Ausläufer eines Waldes an das neue Sondergebiet an. Um Haftungsrisiken für den Waldbesitzer auszuschließen, wird hier als Puffer zur geplanten Bebauung eine Baumfallzone von 25 m berücksichtigt. In diesem Bereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bewirtschaftete Rodungsfläche“ festgesetzt, in der künftig keine Forstwirtschaft mehr stattfindet. Die Fläche ist jedoch in einem waldähnlichen Zustand aus Bäumen und unterständigen Sträuchern zu erhalten. Die Anlage von unversiegelten Wegen und kleineren Freiflächen mit Sitzgelegenheiten ist innerhalb der Grünfläche zulässig.

Über die zusätzliche Festsetzung einer Pflanzbindung wird ein verbindlicher Bewirtschaftungsplan festgelegt, der bei der künftigen Bewirtschaftung und Pflege des Gehölzbestands zu beachten ist.

Innerhalb der bewirtschafteten Rodungsfläche ist langfristig grundsätzlich ein waldähnlicher Zustand zu erhalten. Zum angrenzenden Sondergebiet hin ist im Rahmen der Bewirtschaftung langfristig ein gestufter Gehölzsaum mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu entwickeln.

Die bewirtschaftete Rodungsfläche ist anlassbezogen, mindestens jedoch einmal pro Jahr, durch eine ausgebildete Fachkraft zu begehen und auf labile, bruchgefährdete Bäume und Äste zu überprüfen. Dabei sind auch möglicherweise vorhandene Habitate streng geschützter Tierarten zu erfassen.

Geschädigte oder sturzgefährdete Bäume sowie bruchgefährdete Äste sind unter Berücksichtigung des Gefährdungspotenzials für das angrenzende Sondergebiet zu entfernen. Bei der Durchführung der Schnitt- oder Fällarbeiten sind die erfassten Vor-

kommen und Habitate streng geschützter Tierarten zu berücksichtigen. Sofern nötig sind die artenschutzrechtlich erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz der Habitate bzw. Tiere zu treffen.

Die erforderlichen Schnitt- und Fällarbeiten sind in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, zulässig. Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen, die aufgrund von erhöhtem Schadensrisiko nach außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen (z. B. Sturmschäden, Schneebruch, u. ä.) zur unmittelbaren Gefahrenabwehr notwendig werden.

Sonstige Öffentliche Grünflächen

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche für Gebietszufahrt und dem Fuß- und Radweg (Uferweg) ist eine Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Grünfläche dient als Verkehrsbegleitgrün zur Trennung der beiden Verkehrsflächen unterschiedlicher Funktionen. Ein Übergang für Fußgänger und Radfahrer kann hier angelegt werden. Ansonsten ist die Fläche mit Rasen oder Strauchpflanzungen zu begrünen.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung der Hauptgebäude

Für das neue Baufenster sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 12° zulässig. Durch eine möglichst flache Dachgestaltung soll die Höhenentwicklung begrenzt und ein „Einschmiegen“ des Gebäudes in den Hang erreicht werden. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und insbesondere der Sichtbeziehungen von den vorhandenen Seglerheimen auf den See vermieden werden.

Fassadengestaltung

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ i. d. F. vom 27.02.1991 wurden nur „Holz, geputztes Mauerwerk sowie Sandwich-Elemente“ für die Fassaden von Gebäuden zugelassen. Um die gewünschte Errichtung eines Gastraum-Wintergartens zu ermöglichen, werden deshalb mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zusätzlich transparente Fassadenelemente zugelassen. Dies soll vor allem zur Attraktivitätssteigerung der Gastronomie während der „kalten Jahreszeit“ beitragen.

4.5 Stellplätze

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ i. d. F. vom 27.02.1991 schließt die Anlage von privaten Stellplätzen in den Sondergebieten aus, da in unmittelbarer Nähe ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

Abweichend hiervon wird in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, dass im Sondergebiet bis zu zwei private Stellplätze für das Betriebspersonal zulässig sind.

Im Übrigen gilt die Festsetzung Nr. 5.4 des ursprünglichen Bebauungsplans weiter, welche eine Befreiung von der bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht enthält.

4.6 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Sondergebiet „Rezeption/Lounge“	40 %	835 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	6 %	124 m ²
Fuß- und Radweg	9 %	194 m ²
Bewirtschaftete Rodungsfläche	38 %	791 m ²
Sonstige Grünflächen	7 %	156 m ²
Gesamt	100 %	2.100 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets erfolgt über den südlich gelegenen, bereits vorhandenen Wendekreis mit Anbindung an die vorhandene Zufahrt zu den Seglerheimen. Um die östliche Erschließung zu realisieren, wird der vorhandene Fuß- und Radweg geringfügig Richtung Osten verlegt, so dass das Grundstück mit einer 3,50 m breiten Zufahrtsstraße für Pkw und Lkw (Lieferverkehr) erschlossen werden kann.

Zwischen dem Fuß- und Radweg und der neuen Erschließungsstraße sorgt der geplante Grünstreifen als trennendes Verkehrsbegleitgrün für mehr Sicherheit für die Fußgänger und Radfahrer. Im Norden des Baugrundstücks wird zusätzlich eine Anbindung an den Fuß- und Radweg hergestellt, um Bewohner der Ferienhäuser als auch Radfahrer und Fußgänger des Uferwegs auf kurzem Weg zum Rezeptions- und Gastronomiegebäude zu führen.

5.2 Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserentwässerung

Die Entwässerung der Freizeitanlagen im Plangebiet „Ramsberger Strand“ erfolgt im Trennsystem. Separate Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden. Die Entwässerung des kleinen Rezeptionsgebäudes und der zugehörigen Erschließung kann ebenfalls im Trennsystem, durch Anschluss an das bestehende Kanalisationssystem, erfolgen.

In der konkreten Vorhabenplanung sollte jedoch angestrebt werden, einen Großteil des anfallenden Niederschlagswassers dezentral vor Ort zu versickern. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann ebenfalls vor Ort in den verkehrsbegleitenden Grünflächen versickern.

Für die Sammlung des Dachflächenwassers und Nutzung zu Bewässerungszwecken wird die Errichtung einer Regenwasserzisterne empfohlen.

Ziel der Entwässerungsplanung muss eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf sein.

Bei der dezentralen Versickerung von Regenwasser sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

5.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe (ZV-PFO) gewährleistet. Ein entsprechender Hausanschluss ist vom Bauherrn beim ZV-PFO zu beantragen.

5.4 Strom und Telekommunikation

Die Anbindung an das Elektrizitätsnetz und das Telekommunikationsnetz erfolgt durch Anschluss an die in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandenen Leitungen der N-ERGIE Netz GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH. Entsprechende Grundstücksanschlüsse sind vom Bauherrn bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

6 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ wurde Herr Diplom-Biologe Richard Radle, Roth, mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Derzeit (Stand Mai 2026) laufen die Kartierungsarbeiten. Die fertige saP wird im weiteren Verfahrensverlauf bis zur zweiten Beteiligung ergänzt und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen durch Frau B. Eng., Umweltingenieurin S. Jovi, im April 2026 sowie die Auswertung relevanter Datengrundlagen:

- Umweltatlas Bayern
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz)
- Bayern-Atlas Plus.

Integriert in den Umweltbericht ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG unter Berücksichtigung des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

6.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Brombachsee mit Großem und Kleinem Brombachsee sowie Igelsbachsee wurde als Mosaik aus intensiver Erholungsnutzung, naturverbundener Erholungsnutzung sowie naturschutzfachlich hochwertigen Bereich konzipiert.

Der nördliche Teil des Großen Brombachsees sowie Teile des Igelsbachsees liegen innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“. Des Weiteren ist der Kleine Brombachsee fast vollständig als LSG „Kleiner Brombachsee“ geschützt. Der Geltungsbereich liegt etwa 1 km südlich der nächstliegenden LSG-Grenze.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Grafenmühle“ (ID: NSG-00577.01) inklusive der biotopkartierten Fläche „NSG Grafenmühle am Großen Brombachsee“ (Nr. 6831-1152-003) liegt in einer Entfernung von ca. 380 m westlich des Geltungsbereichs.

In etwa 400 m südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich die biotopkartierte Fläche „Streuobstbestand nördlich von Ramsberg“ (Nr. 6831-1183-001).

Ramsberg zeichnet sich durch an den Ort angebundene, intensive Freizeitnutzung aus. Aufgrund der jeweiligen Entfernung und der dazwischen liegenden Nutzungen sind durch das mit der 4. Änderung des Bebauungsplans verbundene kleine, ergänzende Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete und Strukturen zu erwarten.

Sonstige Schutzgebietsausweisungen gemäß BNatSchG oder amtlich kartierte Biotope sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

In der Waldfunktionskarte für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen sind die Waldflächen um den Brombachsee überwiegend als Waldflächen mit Erholungsfunktion Stufe I ausgewiesen. In den direkten Uferbereichen wird zusätzlich die Bedeutung für das Landschaftsbild ergänzt. Durch das geplante Vorhaben wird der kleine randliche Ausläufer des Waldbestands mit den genannten Funktionen überformt. Die Waldfunktion insgesamt bleibt erhalten. Der verbleibende Waldbestand zwischen Geltungsbereich und Rad-/Fußweg sowie zwischen Rad-/Fußweg und Ufer kann die Funktionen in ausreichendem Umfang weiterhin erfüllen.

Kleine, von der Planung nicht betroffene, Bereiche westlich von Ramsberg sind außerdem als lokaler Lärmschutzwald dargestellt.



Abbildung 2: Luftbild des Planungsgebiets
(Bayern-Atlas plus, abgerufen am 21.04.2026);
rote Umrandung = Geltungsbereich

6.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb. Auch Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren im Wirkungsbereich können nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen v.a. durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und visuelle Effekte durch die neue Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind die Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Sondergebiets, also der Rezeption und der Lounge, zu verstehen.

6.3.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Fränkischen Keuper-Liasland (D59) innerhalb der Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113-A). Geologisch gehört der Bereich zum Oberen Burgsandstein innerhalb der Einheit des Sandsteinkeupers. Es handelt

sich insbesondere um grob- bis mittelkörnige Sandsteine der Löwenstein-Formation, aus denen sich fast ausschließlich Braunerden, unter Wald verbreitet podsolige Braunerden entwickelt haben (vgl. Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und 1:25.000 sowie Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000). Aufgrund des künstlich angelegten Brombachsees sind die natürlichen geologischen Verhältnisse überprägt.

Der Geltungsbereich wird durch die Waldnutzung, die angrenzenden Freizeitflächen sowie zum Teil durch ungesteuerte Nutzerpfade zwischen dem Sondergebiet „Segeln“ und dem Uferbereich geprägt. Der Ausläufer des angrenzenden Waldbestandes wird intensiv genutzt. Die Bodenverhältnisse sind entsprechend anthropogen beeinflusst.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden Böden umgelagert; hierbei wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Das natürliche Bodengefüge wird dadurch gestört und die Bodenfunktionen werden temporär eingeschränkt.

Da der Boden durch die bisherige Nutzung bereits anthropogen beeinflusst ist, werden die baubedingten Auswirkungen aufgrund der geringen Größe des Vorhabens als gering eingestuft.

Durch die Bebauung und Erschließung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Bodenversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, Produktionsfläche und Pflanzenstandort. Des Weiteren sind mit der Versiegelung Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (z. B. durch reduzierten Wasserrückhalt) sowie auf Klima und Luft (z. B. durch verstärkte Aufheizung im Sommer) zu erwarten.

Über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wird die Bebauung innerhalb des Sondergebiets auf das notwendige Maß beschränkt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließung, sodass lediglich die letzte Anbindung als Stichstraße erforderlich wird. Der Verlauf des Fuß- und Radweges wird lagemäßig kleinflächig angepasst. Über die schmale Grünfläche erfolgt sowohl eine Trennung der beiden Verkehrsbereiche als auch eine Minimierung der Versiegelung.

Aufgrund der nicht vermeidbaren, dauerhaften Versiegelung werden unter Berücksichtigung der geringen Größe des Vorhabens die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als mittel eingestuft.

Betriebsbedingt ist bei ordnungsgemäßer Nutzung des Sondergebiets nur eine geringe Beeinträchtigung des Bodens zu erwarten.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, lassen sich Auswirkungen nicht vollständig vermeiden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden aufgrund der zukünftigen Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen – unter Berücksichtigung der relativ geringen Flächengröße sowie der Vorbelastung durch die Freizeitnutzung – als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Wasserrechtliche Schutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Ufer des Großen Brombachsees liegt in einer Entfernung von etwa 30 m zum Geltungsbereich. Das Filtervermögen der anstehenden Böden ist in der Regel gering (vgl. digitale Hydrogeologische Karte, M 1:100.000).

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs sowie im Bereich zwischen der Fl.-Nr. 439/1 und dem bestehenden Weg verläuft ein Wegseitengraben. Dieser weist einen nach Norden hin verlandenden Zustand auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers und des Brombachsees können bei ordnungsgemäßem Baustellenbetrieb nach aktuellem Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden; es sind lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingt führt die Neuversiegelung zu einem teilweisen Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Versickerung, Retention, Grundwasserneubildung), wodurch der Oberflächenabfluss potenziell zunimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 beschränkt die bebaubare Fläche innerhalb des Sondergebiets. Im Bereich der westlichen Grünfläche bleiben die natürlichen Funktionen wie Versickerung, Retention u.ä. weiterhin erhalten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die bestehende Kanalisation. Im Bereich der Erschließung kann das Oberflächenwasser in den angrenzenden verkehrsbegleitenden Grünflächen versickert werden.

Zudem werden die Sammlung des Dachflächenwassers in einer Regenwasserzisterne und die Nutzung zur Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser (unter Beachtung der Anzeigepflichten) ausdrücklich empfohlen, um Trinkwasserressourcen zu schonen und Abflussspitzen bei Starkregenereignissen abzupuffern.

Durch die unmittelbare Nähe zum Brombachsee und die umgebenden Waldflächen, einschließlich der bewirtschafteten Rodungsfläche auf Fl.-Nr. 444/1, bleibt die großräumige natürliche Versickerungsfähigkeit erhalten. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

Der bestehende Wegseitengraben wird im Zuge der Erschließung verrohrt. Durch die geplanten Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung und den Anschluss an das Trennsystem wird die ordnungsgemäße Entwässerung des Gebiets sichergestellt, ohne die Funktion des Grabens negativ zu beeinflussen. Bei ordnungsgemäßer Nutzung ist nur mit geringen betriebsbedingten Auswirkungen zurechnen.

Fazit:

Die vorgesehenen Maßnahmen minimieren die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs und können Auswirkungen von Extremwetterereignissen in gewissem Umfang abpuffern. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering eingestuft.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Aufgrund der großen Wasserfläche prägt der Brombachsee das Lokalklima. Der bestehende Waldbestand im Geltungsbereich trägt durch Frischluftproduktion, Verschattung und Verdunstungskühle sowie durch die Filterung von Stäuben positiv zum lokalen Kleinklima bei. Aufgrund der Geländeneigung nach Norden (Richtung Großer Brombachsee) und der geringen Flächengröße ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für die klimatische Ausgleichsfunktion des Ortes Ramsberg als gering zu bewerten.

Auswirkungen:

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wurde den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Infolge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch mit einer Zunahme von Hitzeperioden sowie extremen Wetterereignissen (Starkregen, Trockenheit) zu rechnen.

Durch den Baustellenverkehr sind lokal begrenzte Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Da diese zeitlich auf die Bauphase begrenzt sind, ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Mit der Bebauung geht ein Teil der bisherigen Frischluftentstehungsfläche verloren. Versiegelte Flächen und Dachflächen können im Sommer zur Erwärmung der Umgebungsluft beitragen. Diese Effekte werden jedoch durch die geringe Größe des Geltungsbereichs sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche minimiert. Diese Grünfläche dient als bewirtschaftete Rodungsfläche und schafft einen naturnahen Übergang zum angrenzenden Wald, was zur Verschattung, Kühlung und Staubbindung beiträgt. Die anlage- und baubedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als gering eingestuft.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße sowie der festgesetzten Grünfläche westlich der Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft insgesamt als gering einzustufen.

6.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen*Bestand:*

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im April 2026 durch B. Eng, Umweltingenieurin S. Jovi erhoben. Die Bewertung der Bedeutung für den Naturhaushalt erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021). Ergänzend wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Herrn Dipl.-Biologen Richard Radle (ÖkoloG, Roth) beauftragt. Diese wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

In der 3. Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich als Fläche für die Forstwirtschaft / Erholungswald, öffentliche Grünfläche und Fuß-/Radweg festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist als Ausläufer des angrenzenden Waldbestandes bereits durch intensiven Freizeitdruck vorbelastet. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs stellt einen intensiv freizeitlich genutzten, strukturarmen Kiefernforst mittlerer Ausprägung (N712, 4 WP) dar. Der Bestand ist durch die Dominanz der Kiefer (*Pinus sylvestris*) und das Fehlen natürlicher Alters- und Zerfallsphasen geprägt. Es fehlen stehendes Totholz sowie Höhlen-, Spalten- oder Biotopbäume; lediglich liegendes Totholz ist vorhanden. Im Unterwuchs finden sich Pioniergehölze wie Brombeere, Schlehe, Holunder, Eberesche, Birke, Weide und Vogelkirsche. Die Krautschicht umfasst u. a. Ehrenpreis, Purpurrote Taubnessel, Gemeine Schafgarbe und Gewöhnlichen Besenginster und auch Kulturarten wie Kleines Immergrün und Traubenhyazinthen.

Die südöstlich spitz zulaufenden Flächen (Tf. 443/1 und 439/1) bestehen überwiegend aus einem aufwachsenden Pioniergehölzbestand aus Schlehe, Birke, Hainbuche, Salweide, Hasel, Stieleiche und Eberesche. In der Krautschicht dominieren Brennesseln, Ginster, Hahnenfuß, Brombeere, Hornkraut, Ehrenpreis, Kleines Immergrün sowie Vogelkirsche. Dieser Bereich wird als Vorwald auf natürlich entwickelten Böden (W21, 7 WP) mit verschiedenen Sukzessionsstadien eingestuft.

Im Südosten des Geltungsbereichs (entlang der Grenze zu Fl.-Nr. 439/1) befindet sich ein verlandender Wegseitengraben (F211/V51). Die Vegetation ist als Ruderalflur mit folgenden Arten einzustufen: Gänseblümchen, Gemeiner Löwenzahn, Spitzwegerich, Frühlingsfingerkraut, Rotklee.

Entlang des Brombachsee-Ufers schließen intensiv als Erholungsflächen genutzte Grünflächen an, auf denen entlang des Fuß- und Radwegs eine Baumreihe aus Eichen und Hainbuchen wächst. Die Flächen werden als Park- und Grünanlage ohne oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung (P11) eingestuft.

Der Geltungsbereich wird faunistisch überwiegend als Lebensraum durch Insekten sowie als Nahrungshabitat durch Vögel, Fledermäuse und Feldhasen u. a. genutzt.

Der ökologische Wert der Kernfläche wird aufgrund der forstlichen Monokultur, der fehlenden wertgebenden Waldstrukturen und der hohen menschlichen Vorbelastung insgesamt als gering eingestuft.



Abbildung 3: Blick vom Kreisverkehr über den Geltungsbereich Richtung Norden (Fl.-Nr. 436, 439/1, 443/1); 23.04.2026



Abbildung 4: Blick von der Zufahrt zu Yacht- und Segelclub Richtung Nordosten über den Geltungsbereich (Fl.-Nr. 436, 439/1, 362), 23.04.2026



Abbildung 5: Blick Richtung Norden über den Fuß- und Radweg (Fl.-Nr. 439/1, 443/1, 362), 23.04.2026

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Planung stellt einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG dar, wobei die baubedingten Auswirkungen durch erhöhte Staub- und Lärmentwicklungen sowie Bewegungsunruhe durch Baufahrzeuge geprägt sind. Diese Störungen sind jedoch temporär und räumlich eng begrenzt. Für angrenzende Strukturen sind ebenfalls Störungen und Beunruhigungen zu erwarten. Die Flächen sind durch die intensive Freizeitnutzung bereits vorbelastet. Betroffene Arten sowie Nahrungsgäste können in der Regel in die weitreichend vorhandenen angrenzenden Bereiche ausweichen.

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zur Umlagerung des Oberbodens, wodurch Vegetationsstandorte vorübergehend beeinträchtigt werden.

Zur Minimierung dieser Beeinträchtigungen ist der westlich und nördlich angrenzende Wald- und Gehölzbestand während der Bauphase gemäß DIN 18920 bzw. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) strikt zu schützen; insbesondere sind Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Baubeginn anzulegen und während der gesamten Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten. Dies betrifft auch die bewirtschaftete Rodungsfläche im Zuge der anzulegenden Freiflächen, Sitzgelegenheiten und Wege.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat die allgemeine Freimachung des Baufeldes einschließlich aller Schnitt- und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser und folgender Maßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen insgesamt als gering eingestuft.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird westlich des Sondergebiets eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung bewirtschaftete Rodungsfläche festgesetzt. Der Waldbestand kann erhalten werden, ist jedoch regelmäßig auf Bruchgefährdung zu überprüfen und zu durchforsten. Des Weiteren ist im Unterwuchs der Bäume die Anlage von unversiegelten Wegen und kleinen Freiflächen mit Sitzgelegenheiten zulässig. Zur Stabilisierung des Bestands und als Übergang in die angrenzenden Waldflächen ist langfristig durch Unterpflanzung mit Sträuchern und Bäumen 2. und 3. Ordnung ein stabiler, gestufter, dem Wald vorgelagerter Gehölzbestand anzulegen und zu entwickeln. Dieser schirmt die intensiver genutzten Bereiche von den angrenzenden Waldflächen ab und kann künftig Lebensraum für störungsunempfindliche Arten bieten.

Aufgrund der Durchmischung und Unterpflanzung des bisherigen monotonen Kiefernforstes mit standortortgerechten Gehölzen wird eine Stabilisierung und ökologische Aufwertung der Fläche erreicht und die Habitatqualität für störungsunempfindliche Arten verbessert. Damit kann die Fläche, trotz der Störungen und der in untergeordneten Flächenanteilen zulässigen Freizeitnutzung (Pfade, Sitzgelegenheiten) als Ausgleich für die Überbauung und Flächenversiegelung im Bereich des Sondergebiets und der Erschließung anerkannt werden. Aufgrund der angestrebten Zusammensetzung und Gestaltung kann die Fläche künftig als waldmantelartiger Gehölzbestand (W12) entwickelt werden.

Zudem müssen im Zuge der kleinräumigen Verlegung des Fuß- und Radwegs voraussichtlich etwa drei bis vier Bäume der begleitenden Eichen-Hainbuchen-Baumreihe gerodet werden. Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, die Baumreihe entlang des neuen Wegs wieder entsprechend zu ergänzen und zu schließen (östlich des Uferwegs, außerhalb des Geltungsbereichs).

In Kapitel 6.5.2 wird der gesamte Ausgleichsbedarf ermittelt und der Aufwertung durch die Unterpflanzung und Umwandlung des Kiefernforstes im Bereich der bewirtschafteten Rodungsfläche gegenübergestellt. Im Ergebnis kann der erforderliche Kompensati-

onsbedarf direkt innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Die Maßnahme wird über eine Pflanzbindung festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Eine zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme ist nach momentanem Stand nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung des Vorwertes der Fläche, der geringen Flächengröße und des im Bereich der bewirtschafteten Rodungsfläche erhaltbaren Gehölzbestands werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet.

Darüber hinaus sollte im gesamten Plangebiet eine umweltverträgliche Außenbeleuchtung zum Einsatz kommen. Diese Maßnahme zielt darauf ab, direkte sowie indirekte negative Effekte – wie die Störung lichtscheuer Arten während der nächtlichen Nahrungssuche – auf ein Minimum zu reduzieren. Weiterführende Informationen und technische Spezifikationen hierzu sind dem „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (SCHROER ET AL. 2019) zu entnehmen.

Betriebsbedingt entstehen Beeinträchtigungen durch die Freizeit- und Erholungsnutzung sowie den damit verbundenen Verkehr. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch bereits vorhanden. Des Weiteren erfolgt die Nutzung der Fläche und der Umgebung überwiegend tagsüber. Damit bleiben die nächtlichen Störungen im Vergleich zum Ist-Zustand nahezu gleich gering. Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering einzustufen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich wird durch die interne Aufwertung (Pflanzbindung) erzielt.

6.3.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Plangebiet liegt in der touristisch intensiv genutzten Kulisse des Großen Brombachsees. Prägend für das Landschaftsbild sind hier der Wechsel aus Waldflächen, Wasserflächen und den Infrastrukturen des Segelhafens. Der Geltungsbereich ist durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen sowie die visuelle Nähe zum Badestrand Ramsberg stark anthropogen geprägt.

Die Region besitzt ein hohes Potenzial für landschaftsgebundene Freizeitnutzungen. Das Plangebiet selbst ist, zusammen mit der Infrastruktur des Brombachsees als Erholungsschwerpunkt mit überregionaler Bedeutung einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen und Baulärm. Aufgrund der nur temporär anhaltenden Bauzeit und der geringen Flächengröße werden die baubedingten Auswirkungen als zunehmend und gering eingestuft. Es ist sicherzustellen, dass die Erholungsfunktion während der Bauphase nicht beeinträchtigt wird.

Das neue Sondergebiet erweitert die bestehende bauliche Struktur des Segelzentrums. Durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachneigungen und den zu verwendenden Materialien (Holz, Glas, Stein) wird eine harmonische Einbettung in die Umgebung sichergestellt. Das Gebäude ist als nachhaltiger Holzbau konzipiert, was die visuelle Störung minimiert. Durch Pflanzbindungen wird zudem eine dauerhafte Eingrünung des Areals gewährleistet. Durch die Festsetzung zu unversiegelten Wegen und Sitzgelegenheiten im Bereich der bewirtschafteten Rodungsfläche wird die Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld der Lounge/ Rezeption gestärkt. Somit können die anlagebedingten Auswirkungen als gering betrachtet werden.

Da es sich um eine ergänzende Nutzung (Rezeption/Lounge) handelt, ist kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Eventuelle Lichtemissionen werden durch die Lage und moderne Beleuchtungskonzepte auf ein Minimum reduziert. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Erholungseinrichtungen ist nicht gegeben; die neue Einrichtung dient vielmehr der Servicequalität vor Ort. Damit können die betriebsbedingten Auswirkungen als gering eingestuft werden.

Fazit:

Aufgrund der touristischen Vorbelastung, der Gestaltungsvorschriften und der Pflanzbindung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung insgesamt als gering eingestuft. Für die Erholungsnutzung stellt die Verbesserung der Infrastruktur für die Ferienhäuser durch die ergänzende Rezeption und Lounge eine Aufwertung dar.

6.3.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Geltungsbereich ist eingebettet in ein Gebiet mit hoher Freizeit- und Erholungsnutzung. Die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden werden an diesem Standort maßgeblich durch die Nähe zum Brombachsee sowie die umliegenden Waldflächen gefördert. Gleichzeitig ist das Areal durch seine Lage zwischen dem aktiven Segelzentrum, dem Hafenbetrieb und den angrenzenden touristischen Hauptwegen einer spezifischen Geräuschkulisse (Hafenbetrieb, Ausflugsverkehr) ausgesetzt. Die bestehende Immissionsvorbelastung wird aufgrund des Freizeitcharakters der Umgebung als standorttypisch eingestuft.

Auswirkungen:

Während der Erschließungs- und Bauphase ist mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Diese sind räumlich auf das unmittelbare Umfeld bzw. die Zufahrtsstraßen durch Ramsberg und zeitlich auf die Bauzeit begrenzt. Aufgrund der geringen Projektgröße werden diese Auswirkungen als gering bewertet. Während der Bauphase wird sichergestellt, dass die Nutzung der angrenzenden Rad- und Wanderwege sowie der Zugang zum Segelzentrum gefahrlos möglich bleiben.

Durch das kleinflächige Vorhaben und die bauliche Ausgestaltung sowie die Einbindung in den angrenzenden Waldbestand und die bestehenden Freizeitnutzungen entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität der Umgebung. Vielmehr wird durch die funktionale Ergänzung der touristische Nutzwert gestärkt. Durch die geplante Anlage von unversiegelten Wegen und kleinen Freiflächen mit Sitzgelegenheiten im Bereich der bewirtschafteten Rodungsfläche wird die Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld der Lounge/Rezeption gestärkt. Dies dient der naturnahen Erholung und der gezielten Besucherlenkung. Somit können die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft werden.

Da es sich um eine unterstützende Nutzung (Rezeption/Lounge) handelt, ist kein relevantes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Vielmehr wird durch das neue Serviceangebot die Aufenthaltsqualität für Besucher und Nutzer des Segelzentrums gesteigert. Mögliche Lichtemissionen werden durch eine bedarfsgerechte Beleuchtungsplanung minimiert. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden damit als gering bewertet.

Fazit:

Insgesamt sind durch das geplante Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Planung trägt stattdessen zu einer geordneten Entwicklung der touristischen Infrastruktur bei und wertet das lokale Angebot auf.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter*Bestand:*

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Kultur- oder Sachgüter, wie etwa Bau- oder Bodendenkmäler, verzeichnet. Das Plangebiet ist derzeit bewaldet und weist keine baulichen Anlagen auf, die als Sachgüter von besonderer Bedeutung einzustufen wären.

Als Sachgüter sind die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Erholungs- und Freizeitnutzung zu werten, die durch das geplante Vorhaben ergänzt werden.

Auswirkungen:

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Bau- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen auf das Erscheinungsbild entfernter Denkmäler können aufgrund der räumlichen Distanz, der Baumbestände und der bestehenden touristischen Vorbelastung ausgeschlossen werden.

Da bei Bodeneingriffen grundsätzlich die theoretische Möglichkeit archäologischer Zufallsfunde besteht, werden die Vorhabenträger auf die gesetzlichen Vorschriften hingewiesen: Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) müssen zu Tage tretende Bodendenkmäler (z. B. Bodenverfärbungen, Steinsetzungen, Scherben oder Metallfunde) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden daher als gering eingestuft.

Fazit:

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als gering zu bewerten.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die forstwirtschaftliche und touristische Nutzung weitergeführt werden. Da der Markt Pleinfeld das touristische Angebot des „Floating Villages“ aber trotzdem weiterentwickeln möchte, müsste die Gemeinde an einer anderen Stelle in Ramsberg eine neue Fläche dafür ausweisen. Die Chance, diese neue Rezeption/Lounge direkt und flächenschonend an die schon bestehende Infrastruktur am Ramsberger Ufer anzubinden, würde damit wegfallen.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Schonender Umgang mit dem Mutterboden gemäß § 202 BauGB sowie Beachtung der DIN 18300 und DIN 18915. Der Oberboden ist getrennt zu lagern, vor Verdichtung (z. B. durch Befahren) zu schützen und für spätere Bepflanzungen wiederzuverwenden. Nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb komplett freizuhalten.
- Minimierung von baubedingtem Lärm, Schadstoffen und Staubemissionen nach dem Stand der Technik sowie Gewährleistung einer raschen Bauabwicklung zur Begrenzung temporärer Störungen.
- Strenge Sicherheitsvorkehrungen gegen die Verunreinigung des Grundwassers; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen ausschließlich auf dafür befestigten Flächen.
- Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Art. 7 BayBO.
- Ausführung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise zur Förderung der ortsnahe Versickerung.

6.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Die geplante Bebauung stellt eine bauliche Ergänzung und Nachverdichtung innerhalb eines bereits intensiv genutzten und durch Freizeitdruck anthropogen vorbelasteten Bereichs dar. Aufgrund der bereits rechtskräftigen 3. Bebauungsplanänderung bezieht sich die Eingriffsermittlung auf die geänderte Festsetzung unter Berücksichtigung des Ist-Zustands. Die 3. Bebauungsplanänderung setzt im Geltungsbereich überwiegend Fläche für die Forstwirtschaft / Erholungswald fest. Wie in Kapitel 6.3.4 beschrieben, ist die Fläche in der Realnutzung durch strukturarmen Kiefernforst mittlerer Ausprägung (N712, 4 WP) bestockt. Die weiteren Flächen werden in der 3. Änderung als öffentliche Grünflächen sowie als Fuß- und Radweg festgesetzt. Auch diese Festsetzung entspricht der aktuellen Realnutzung.

Sowohl der betroffene Kiefernforst als auch die Grünflächen erfüllen aufgrund der intensiven Störungen keine signifikante Biotopfunktion, somit wird dem Geltungsbereich insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet.

Der durch die Versiegelung entstehende funktionale Verlust ist aufgrund des niedrigen Ausgangswertes der Fläche als gering einzustufen. Unter Berücksichtigung der betroffenen Biotopstrukturen und der GRZ ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (gerundet)	Ausgleichsbedarf in WP
BNT ohne Bedeutung (V31)	0	Fuß-/Radweg, Erschließung	0,0	ca. 130 m ²	0 WP
BNT geringer Bedeutung (N712, P11, V51/F211)	3	Fuß-/Radweg, Erschließung	1,0	ca. 188 m ²	564 WP
BNT geringer Bedeutung (N712, P11, V51/F211)	3	Sondergebiet	0,6	ca. 665 m ²	1.197 WP
BNT geringer Bedeutung (N712, P11, V51/F211)	3	bewirtschaftete Rodungsfläche, öffentliche Grünfläche	0,0	ca. 947 m ²	0 WP
BNT mittlerer Bedeutung (W21)	8	Sondergebiet	0,6	ca. 170 m ²	816 WP
				2.100 m²	2.577 WP

Maßnahmen, die eine Anrechnung eines Planungsfaktors rechtfertigen wurden nicht festgesetzt.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.577 Wertpunkten.

Trotz der zulässigen Nutzungen der Rodungsfläche kann die Umwandlung des strukturalten Kiefernforstes (N712 – 4 WP) zu einem waldmantelartigen, strukturreichen Gehölzbestand (W12 – 9 WP) als Aufwertung angerechnet werden. **Für die 791 m² umfassende Fläche ergibt sich damit eine Aufwertung von 3.955 WP.** Der Überschuss ist aufgrund der Lage der Fläche in einem intensiv von Freizeitnutzung beeinträchtigten Bereich einschließlich der zulässigen Pfadverbindungen und Sitzmöglichkeiten innerhalb der Fläche gerechtfertigt.

Damit kann der oben ermittelte Eingriff direkt vor Ort vollständig intern kompensiert werden. Auf die Festsetzung einer weiteren externen Kompensationsfläche kann verzichtet werden.

6.5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d BauGB sind im Umweltbericht die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu beschreiben. Die Alternativenprüfung konzentriert sich demnach auf standortbezogene Lösungsmöglichkeiten innerhalb der beabsichtigten Planung.

Aus städtebaulicher und funktionaler Sicht ist die gewählte Standortkonzeption im direkten Anschluss an das bestehende Segelzentrum und das „Floating Village“ alternativlos. Nur durch diese unmittelbare räumliche Nähe kann das betriebliche Erfordernis einer direkten Vor-Ort-Betreuung der Gäste ohne logistischen Mehraufwand gewährleistet werden.

Die vorliegende Planung stellt die flächenschonendste und umweltverträglichste Lösung dar. Durch die Lage der Baukörper und die Erschließung über die bestehende Straße „Am Segelhafen“ werden bereits vorhandene Erschließungsstrukturen optimal ausgenutzt. Die bauliche Entwicklung konzentriert sich somit konsequent auf den bereits anthropogen vorgeprägten Bereich. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung ‚Bewirtschaftete Rodungsfläche‘ bietet eine gute Eingrünung und einen Übergang zu den angrenzenden Waldflächen.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ mit integriertem Grünordnungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zentrale Anlaufstelle des „Floating Village“ (Rezeption/Lounge) am Ramsberger Ufer geschaffen. Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der vorliegenden Daten entsprechend des Maßstabs des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Wertvolle Biotopstrukturen, sensible Lebensräume oder Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen resultieren im Wesentlichen aus einer lokalen Zunahme der Versiegelung sowie der Inanspruchnahme einer forstwirtschaftlichen Fläche mit insgesamt geringer ökologischer Bedeutung.

Durch gezielte Gestaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf ein Minimum reduziert. Der Ausgleichsbedarf beträgt 2.577 Wertpunkte. Die Umwandlung des strukturarmen Kiefernforstes in einen waldmantelartigen strukturreichen Gehölzbestand erbringt auf den 791 m² eine Aufwertung von 3.955 WP. Der daraus resultierende Punkteüberschuss ist durch die geplante Freizeitnutzung (Pfadverbindungen, Sitzmöglichkeiten) sowie die bestehende Vorbelastung der Fläche gerechtfertigt.

Die detaillierte Aufarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf über eine noch zu ergänzende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (wie Bauzeitenregelung und Totholzverlagerung) vermieden werden kann.

In Tabelle 2 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlage- bedingt	Betriebs- bedingt	
Geologie/Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/ Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Orts-, Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

7 Aufstellungsvermerk

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ im Gemeindeteil Ramsberg des Marktes Pleinfeld wurde planerisch bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 18.05.2026

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Ramsberg,

Markus Gläser

Landrat Lkr. Weißenburg-Gunzenhausen

Verbandsvorsitzender