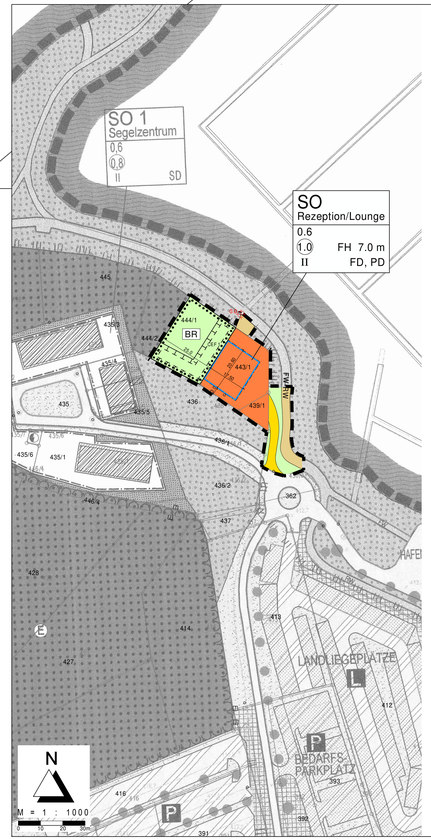


I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO – Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung "Rezeption/Lounge"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.6 – Grundflächenzahl

1.0 – Geschossflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH – Zulässige Firsthöhe, als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Fuß- und Radweg

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:

BR – Bewirtschaftete Rodungsfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

CEF-Maßnahme 1: Schaffung von Zauneidechsenlebensräumen (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen,
hier: Bewirtschaftete Rodungsfläche

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Dachformen der Hauptgebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

FD, PD – Flach- und Pultdach mit einer Neigung bis 12° zulässig

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenze

443/1 – Flurnummer

Gebäude Bestand

3.0 – Bemaßung

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Sondergebiets „Rezption / Lounge" ist die Errichtung und der Betrieb eines Rezeptionsgebäudes für die schwimmenden Ferienhäuser des „Floating Village Brombachsee" zulässig. Zulässig sind hoteltypische Begleitnutzungen ohne eigene Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten, insbesondere

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

2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bewirtschaftete Rodungsfläche" dient als Puffer- und Baumfallschutzzone zwischen dem Sondergebiet und dem angrenzenden Wald. Sie ist langfristig in einem locker bestockten waldähnlichen Zustand zu erhalten und zu pflegen; die Festsetzungen Nr. 4 (CEF-M 1) und Nr. 5 sind zu beachten. Die Anlage von unversiegelten Wegen (Trampelpfaden) ist zulässig.

Zur unteren Nr. 6.4 des Urspungsbebauungsplans „Ramsberger Strand" getroffene Festsetzung zur Ersatzaufforstung von den Baumaßnahmen direkt betroffener Waldflächen wird für den Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Die Grünflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen sind mit Rasen oder Strauchpflanzungen zu begrünen und als Verkehrsbegleitgrün zu bewirtschaften.

3. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme – Ankauf von Ökopunkten aus dem privaten Ökokonto „Stefan Merk"

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird eine Teilfläche von 860 m² mit einem Wert von 5.160 Wertpunkten aus dem privaten Ökokonto „Stefan Merk" (Gmkg. Meierndorf, Gemeinde Burk, Landkreis Ansbach) festgesetzt.

Teilfläche aus Fl.-Nr. 821, Gmkg. Meierndorf, Gde. Burk
Gesamtfläche: 26.451 m² (ø. 179.394 WP)
Abgebuchte Fläche: 860 m² (ø. 5.160 WP)
Ausgangszustand: Intensivacker (A11)
Zielbotop: Artenreiches Extensivgrünland (G212)
Die Abbuchung ist vom Eingriffsverursacher durch Grundbucheintrag rechtlich zu sichern und von der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde bzw. von der Gemeinde (Bauleitplanverfahren) an das Ökoflächenkataster zu melden.

4. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Gemäß §44 BNatSchG sind im Plangebiet folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

V-M 2: Das Zauneidechsenhabitat ist vor Ende der Winterruhe der Zauneidechse mit einer Folienabsperrung zu versehen (Folie mehrere Zentimeter eingraben, Folie soll im 45°-Winkel vom Baufeld weg installiert werden - Tiere können aus dem Baufeld fliehen, aber nicht mehr zurück; vgl. Skizze auf Seite 13 der saP).

V-M 3: Zauneidechse – Vergrämungsmaßnahmen – Alle Habitatrequisiten (Gehölze, Krautschicht, Reisighaufen, Steine usw.) sind im Zeitraum 1.10. bis 28.2. aus dem Zauneidechsenhabitat zu entfernen und auf die CEF-Fläche 1 zu verbringen. Die Arbeiten sind mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

V-M 4: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

V-M 5: Ökologische Baubegleitung (ÖBB) für die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

CEF-M 1: Schaffen von Zauneidechsenlebensräumen auf ca. 400 m² einschließlich Pflege und Unterhaltung auf der Fl.-Nr. 444/1, Gmkg. Ramsberg

Auf der Ausgleichsfläche CEF1 sind drei Reptilienmeiler und vier Totholzhaufen zu errichten. Die Herstellung der drei Reptilienmeiler hat nach der Vorgabe der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse" (LfU 2020) zu erfolgen.

Die Winterquartiere sind in frostsicherer Tiefe anzulegen, die Verstecke nur oberirdisch. Größe der Meiler: 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und etwa 1 m Höhe. Die Meiler bestehen aus frostsicherem Gesteinsmaterial und Baumstubben, sichelförmig angelegt.
Die Steine der Totholz- und/oder Steinhaufen weisen zu 60 % eine Körnung von 20 bis 40 cm auf, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind größere Steine zu verwenden (20-40 cm) und mit kleineren Gesteinen zu bedecken (10-20 cm). Der Randbereich (Südhang) der Meiler ist mit einem Sandkranz von 2 m Breite und 50 cm Stärke zu versehen.
Der Aushub der Reptilienmeiler ist locker mit Himbeere (Rubus idaeus) mit je 3 Exemplaren pro Meiler zu bepflanzen.
Die Fläche ist mit vier Totholzhaufen (Stubben; Hölzer mit einem Durchmesser > 15 cm) aufzuwerten. Die Wurzelstubben sind teilweise (etwa 1/3) in den Boden einzulassen.

Die neuen Zauneidechsenlebensräume sind vor Beginn der Baumaßnahmen mit einer Folienabsperrung zu versehen, die verhindert, dass Tiere in das Baufeld einwandern(vgl. Vermeidungsmaßnahme V-M 2). Die Folie soll in einem 45°-Winkel in das Zauneidechsenhabitat hinein geneigt sein (Tiere können in das Habitat einwandern, aber nicht mehr hinaus). Nach Ende der Baumaßnahme ist die Folienabsperrung zu entfernen.

Folgende regelmäßige Pflegemaßnahmen sind auf der CEF-Fläche durchzuführen:

- Die offenen Randbereiche/Gras-Kraut-Säume sind (sofern notwendig, Prüfung durch ÖBB) außerhalb der Aktivitätsperiode der Zauneidechse (Wintermonate zwischen dem 15. Oktober und 29. Februar) in jährlicher Rotation auf jeweils 30 - 50 % der Öffentfläche zu mähen. Die Schnitthöhe muss mindestens 10 cm betragen; das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahd ist mit leichtem Gerät durchzuführen (z. B. Motorsense); Mulchgeräte, Schlegelmähköpfe oder Geräte mit Absaugtechnik sind zu unzulässig.
- Aufkommende, niedrige Gehölze (< 3 m Höhe) sind auf bis zu 30 % der Fläche zulässig. Diese dürfen jedoch die Reptilienmeiler und wichtigen Offenbereiche (z.B. Sandlinsen) nicht verschatten.
- In regelmäßigen Abständen (3–5 Jahre) müssen aufkommende Gehölze und hohe, krautige Vegetation von und vor den Reptilienmeilern wegen zu starker Verschattung entfernt werden. Dies darf wiederum nur händisch erfolgen. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Das Befahren der Ausgleichsfläche mit schweren Geräten ist zu unterlassen.

5. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Innerhalb der als „Bewirtschaftete Rodungsfläche" festgesetzten Fläche ist grundsätzlich ein waldähnlicher Zustand aus Bäumen II. und III. Ordnung und unterständigen Sträuchern zu erhalten. Zum angrenzenden Sondergebiet und der südwestlich angrenzenden Wiesen hin ist ein lückiger Waldrandbereich mit einem gestuften, strukturreichen Mosaikkomplex aus ruderalen Gebüschen, Säumen und Rohbodenstrukturen zu entwickeln. Die Maßgaben der CEF-Maßnahme 1 (Schaffung von Zauneidechsenlebensräumen, siehe Festsetzung Nr. 4) sind zu beachten.

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 Vorkommen 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.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

6. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zur Dacheindeckung sind nur Metallbahnen (auch „Sandwichpaneele") zulässig, die in der Farbe den bereits gebauten Dächern anzupassen sind. Für Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

7. Fassadengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Neben den gemäß Festsetzung Nr. 3.2 des ursprünglichen Bebauungsplans i. d. F. vom 27.02.1991 zulässigen Fassadenarten sind zusätzlich transparente Fassadenelemente, insbesondere Wintergärten, zulässig.

8. Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Abweichend von Festsetzung Nr. 5.4 des ursprünglichen Bebauungsplans i. d. F. vom 27.02.1991 sind innerhalb des Sondergebietes „Rezeption / Lounge", auch außerhalb der Baugrenzen, maximal zwei private Stellplätze für das Betriebspersonal zulässig. Im Übrigen gilt Festsetzung Nr. 5.4 bezüglich des Stellplatznachweises unverändert weiter.

III. Hinweise

1. Gültigkeit früherer Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.1991 mit der 1. Änderung in der Fassung vom 13.12.1994, der 2. Änderung in der Fassung vom 26.01.1999 und der 3. Änderung in der Fassung vom 25.04.2006 gelten weiter.

Mit der 4. Änderung werden lediglich die Festsetzungen im Änderungsbereich geändert bzw. ergänzt.

(Die im Plan aufgeführten Festsetzungen, Hinweise und Planzeichen beziehen sich nur auf den Änderungsbereich. Darüber hinaus gehende Festsetzungen und Planzeichen, die im Änderungsbereich nicht vorkommen und die nur für die Restflächen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gelten, bleiben unverändert.)

2. Lage im 60 m-Bereich Gewässer I. Ordnung

Das Plangebiet liegt im 60 Meter-Bereich des Brombachsees, einem Gewässer I. Ordnung. Für Anlagen die nicht baugenehmigungspflichtig sind, ist deshalb eine Anlagengenehmigung gemäß § 36 WHG in Verbindung mit Art. 20 BayWG erforderlich.

IV. Verfahrensvermerk

1. Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Brombachsee hat in der Sitzung vom 18.05.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.05.2026 hat in der Zeit vom 23.06.2026 bis 24.07.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.05.2026 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Geschäftsstelle des Zweckverbands Brombachsee, Obere Dorfstraße 3, 91785 Pleinfeld (Ramsberg) während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Zweckverband Brombachsee hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom _____ der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

   Ramsberg, den _____

   _____ (Siegel)
   Markus Gläser
   1. Landrat Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen
   Verbandsvorsitzender
7. Ausgefertigt

   Ramsberg, den _____

   _____ (Siegel)
   Markus Gläser
   1. Landrat Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen
   Verbandsvorsitzender
8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Zweckverband Brombachsee und bei der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

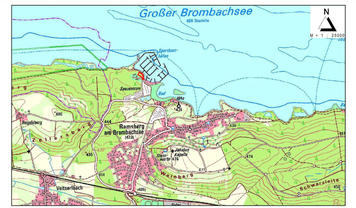
   Ramsberg, den _____

   _____ (Siegel)
   Markus Gläser
   1. Landrat Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen
   Verbandsvorsitzender

Zweckverband Brombachsee

Markt Pleinfeld

4. Änderung des Bebauungsplans "Ramsberger Strand"



ENTWURF

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

Planfassung: 18.05.2026
geändert: 28.10.2026

_____
C. Klos, Dipl.-Ing.