Zweckverband
Brombachsee

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BROMBACHSEE, TEILPLAN PLEINFELD IM GEMEINDETEIL RAMSBERG

PARALLELVERFAHREN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „RAMSBERGER STRAND“

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

Entwurf i. d. F. vom 28.10.2026

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 18.05.2026 in roter Schriftfarbe]

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 ... 3
1.1 Planerfordernis ... 3
1.2 Plangebiet ... 3
1.3 Planverfahren ... 3
2 Übergeordnete Planungen ... 3
3 Planerische Konzeption ... 5
3.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung ... 5
3.2 Künftig beabsichtigte Art der Bodennutzung ... 5
3.3 Auswirkungen der Planung ... 6
3.4 Flächenbilanz ... 6
4 Umweltbericht ... 6
4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele ... 6
4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 7
4.2.1 Schutzgut Geologie und Boden ... 7
4.2.2 Schutzgut Wasser ... 8
4.2.3 Schutzgut Klima und Luft ... 8
4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 9
4.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung ... 10
4.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ... 10
4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 11
4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ... 11
4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 11
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ... 11
4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen ... 12
4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen ... 13
4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 13
4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 14
5 Aufstellungsvermerk ... 15

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Im Ramsberger Hafen des Großen Brombachsees gibt es seit März 2019 das sogenannte „Floating Village“, welches aus 19 schwimmenden Hausbooten (Wasservillen) besteht. Diese werden als Ferienvillen vermietet und sind ganzjährig buchbar. Die aktuelle „Airstream Rezeption“ des Floating Village befindet sich im Uferbereich nahe der Sliprampe des Hafens, ca. 50 m westlich des Hafengebäudes.

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.

Als planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Rezeption mit Lounge wird der Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ geändert (4. Änderung) und ein Sondergebiet im Bereich einer bisherigen Waldfläche ausgewiesen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln ist, wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan FNP Brombachsee, Teilplan Markt Pleinfeld, im Plangebiet geändert und an die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans angepasst.

1.2 Plangebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Ramsberger Hafens am südlichen Ufer des Großen Brombachsees. Er beinhaltet die Flurstücke Nr. 362 (Teilfl.), 439/1, 443/1 und 444/1 (Teilfl.) der Gemarkung Ramsberg am Brombachsee, Gemeinde Pleinfeld, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und umfasst eine Fläche von 0,21 ha.

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an bestehende Waldfläche, im Norden und Osten an einen Fuß- und Radweg (Uferweg) und im Süden an eine Wiese.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs wurde bislang als Wald genutzt.

1.3 Planverfahren

Die vorliegende Änderung des FNP Brombachsee erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, gleichzeitig mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“.

2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung im vorliegenden Verfahren sind das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken, der an das LEP anzupassen ist.

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. 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).

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.

3 Planerische Konzeption

3.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für Forstwirtschaft/Erholungswald dargestellt und wird auch entsprechend genutzt.

3.2 Künftig beabsichtigte Art der Bodennutzung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird auf den Fl.-Nrn. 443/1 und 439/1 entsprechend der parallel durchgeführten Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ dargestellt.

(Nord-)Westlich davon wird eine weitere Teilfläche des bisher als Wald dargestellten Bereichs als öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand dargestellt. In diesem Bereicht wird in der parallelen Bebauungsplanänderung eine „Bewirtschaftete Rodungsfläche“ ausgewiesen, Konflikte bei Weiterführung der regulären Forstwirtschaft auszuschließen.

Im Südosten des Änderungsbereichs werden die Erschließungssituation und der vorhandene Uferweg an die Festsetzungen der parallelen Bebauungsplanänderung angeglichen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Änderung des FNPs im Plangebiet dient dazu, die schwimmenden Ferienhäuser mit Hotelcharakter durch die neue Rezeption und Lounge attraktiver für die Hotelgäste sowie Tagesgäste zu gestalten und eine Nutzung in der Nebensaison zu ermöglichen.

Bei Umsetzung der Planung ist die Rodung eines Ausläufers des Erholungswalds erforderlich und eine Anpassung des Erschließungs- und Wegenetzes im Plangebiet.

Weitere Details sind den Unterlagen der parallelen Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.4 Flächenbilanz

Beabsichtigte Art der Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“	835 m²	40 %
Wege und sonstige untergeordnete Verkehrsflächen	318 m²	15 %
Öffentliche Grünflächen	947 m²	45 %
Gesamt	**2.100 m²**	**100 %**

4 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 nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in direkt angrenzenden Flächen sind weder Schutzgebietsausweisungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz noch Strukturen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst.

Der nördliche Teil des Großen Brombachsees sowie Teile des Igelbachsees 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 Änderungsbereich liegt etwa 1 km südlich der nächstliegenden LSG-Grenze.

Das Naturschutzgebiet „Grafenmühle“ (ID: NSG-00577.01) sowie die darin liegende biotopkartierte Fläche „NSG Grafenmühle am Großen Brombachsee“ (Nr. 6831-1152-003) befinden sich ca. 380 m westlich des Änderungsbereichs.

Etwa 400 m Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich die Biotopkartierte Fläche „Streuobst nördlich von Ramsberg“ (Nr. 6831-1183-001).

Ramsberg zeichnet sich durch an den Ort angebundene, intensive Freizeitnutzung aus. Aufgrund der jeweiligen Entfernung und der dazwischenliegenden Nutzungen sind durch die kleinflächige FNP-Änderung und die damit verbundenen künftigen Nutzungen keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete und Strukturen zu erwarten.

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 FNP-Änderung nicht betroffene, Bereiche westlich von Ramsberg sind außerdem als lokaler Lärmschutzwald dargestellt.

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen unmittelbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch in Bezug auf die spätere Umsetzung potenziell einen Eingriff vor.

In den folgenden Kapiteln werden die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter jeweils getrennt nach Bestand sowie Art und Umfang der möglichen Umweltauswirkungen dargestellt und verbal-argumentativ bewertet.

Für die Beurteilung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere der Vergleich zwischen der bisherigen Darstellung als Fläche für die Forstwirtschaft/ Erholungswald und der geplanten Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ relevant. Eine Teilfläche des Änderungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand dargestellt. Unter Berücksichtigung der Baumfallzone und Verkehrssicherheit bleibt die Fläche mit Bäumen und Gehölzen als waldartiger Bestand am Rand des großräumigen Waldgebiets erhalten.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

4.2.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt im Fränkischen Keuper-Liasland (D59) innerhalb der Haupteinheit „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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bewertung:

Mit der geplanten Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ anstelle der bisherigen forstwirtschaftlichen Nutzung geht eine Zunahme der Bodenversiegelung einher. Dadurch gehen lokale Bodenfunktionen (Lebensraum, Versickerungsfähigkeit) dauerhaft verloren.

Da der Änderungsbereich jedoch eine geringe Gesamtgröße aufweist und bereits vorbelastet ist, wird bei der Realisierung des künftigen Sondergebiets insgesamt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gerechnet. Eine konkrete Beschränkung der zulässigen Grundfläche (GRZ) zur Minimierung der Versiegelung bleibt dem parallel verlaufenden Bebauungsplanung vorbehalten.

4.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete oder natürlichen Oberflächengewässer. Das Ufer des Großen Brombachsees befindet sich in ca. 30 m Entfernung. Das Filtervermögen der anstehenden Böden ist in der Regel gering (vgl. digitale Hydrogeologische Karte, M 1:100.000).

Im Südosten des Änderungsbereichs befindet sich ein Wegseitengraben, der in nördlicher Richtung zunehmend verlandet.

Bewertung:

Die Umwandlung der bisherigen Forst- und Erholungsflächen in ein Sondergebiet führt zu einer Zunahme versiegelter Flächen und damit zu einer Reduzierung von Retentionsfläche sowie einer Verstärkung des Oberflächenabflusses.

Der Erhalt oder Umnutzung bestehender Entwässerungsstrukturen, wie des Grabens im südöstlichen Teil, ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen; Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Bei Realisierung der künftigen Sondergebietsfläche „Rezeption/Lounge“ sind unter Berücksichtigung der geringen Gebietsgröße und der angrenzenden Seestrukturen lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Aufgrund der großen Wasserfläche prägt der Brombachsee das Lokalklima. Der bestehende Waldbestand im Änderungsbereich trägt durch Frischluftproduktion, Verschattung und Verdunstungskühle sowie durch die Filterung von Stäuben positiv zum lokalen Kleinklima bei.

Aufgrund der Nordexposition zum Brombachsee und der geringen Größe des Änderungsbereichs ist die klimatische Ausgleichsfunktion jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung:

Da nur ein kleiner Teilbereich des Waldkomplexes in Anspruch genommen wird und der Großteil der Waldfläche am Südufer des Brombachsees, westlich von Ramsberg erhalten bleibt, sind bei Realisierung des künftigen Sondergebiets unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Änderungsbereich wird im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Forstwirtschaft/Erholungswald dargestellt und derzeit als strukturarmer Nadelforst bewirtschaftet. Der Waldbestand ist durch seine Lage zwischen dem Seeufer im Norden und Osten, den touristischen Hauptwegen und dem Segelzentrum im Süden stark anthropogen vorbelastet. Die Fläche weist durch die hohe Frequenz an Erholungssuchenden und die bestehenden Nutzungen (Lagerflächen des Segelzentrums, Pfade) einen verminderten ökologischen Wert im Vergleich zu Kernbereichen geschlossener Waldgebiete auf. Dennoch bieten die Gehölzstrukturen potenziellen Lebensraum und Nahrungshabitat für allgemein verbreitete, störungstolerante Tierarten. Besonders empfindliche Arten sind aufgrund des hohen Freizeitdrucks nicht zu erwarten.

Die nördlichen und östlichen Randbereiche sind als öffentliche Grünflächen und Fuß-/Radweg dargestellt und auch in der Realnutzung als Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand und Weg genutzt.

Bewertung:

Durch die geplante Darstellung als Sondergebiet kommt es zum Verlust und zur Überbauung bestehender Wald- und Grünflächen. Die Erschließung erfolgt von Süden über die bestehende Infrastruktur („Am Segelhafen“). Damit können Eingriffe minimiert werden.

Neben der künftigen Überbauung im Bereich des geplanten Sondergebiets und der Erschließung, wird aufgrund der Verkehrssicherungspflicht (Baumfallzone gegenüber baulichen Anlagen) auf der westlichen Teilfläche des Änderungsbereichs eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand anstelle einer Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich bildet eine ökologisch hochwertige Pufferzone zur angrenzenden Forstnutzung, während die Kernfunktionen des Waldes im großräumigen Verbund gewahrt bleiben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Festlegungen von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durch das Büro ÖkoloG, Dipl.-Biologe Richard Radle, Roth erstellt und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Erforderliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt.

Aufgrund der betroffenen Strukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie als Lebensraum für Tierarten und der kleinflächigen Planung innerhalb des durch Freizeitnutzung geprägten Gebiets, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt als gering bewertet.

4.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Im Regionalplan (RP Begründungskarte 5) ist die Region als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung (großräumig)“ eingestuft. Der Änderungsbereich zusammen mit der Infrastruktur des Brombachsees besitzt ein hohes Potenzial für landschaftsgebundene Freizeitnutzungen und ist als Erholungsschwerpunkt mit überregionaler Bedeutung einzustufen.

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Ortslage von Ramsberg, in unmittelbarer Nähe zum Südufer des Großen Brombachsees (Entfernung ca. 30 m). Das Gelände fällt leicht nach Norden zum See hin ab. Die Umgebung ist intensiv touristisch geprägt: Westlich schließt das großräumige Waldgebiet an, südlich befindet sich das Segelzentrum Ramsberg mit verschiedenen Yacht- und Segelclubs sowie großflächigen Parkplatzanlagen. Nördlich und östlich verläuft ein Geh- und Radweg direkt am Ufer des Brombachsees. Das Gebiet ist durch die Infrastruktur des Hafens, die Anlegestelle der MS Brombachsee, Gastronomieangebote, Campingplätze sowie ein dichtes Netz an Rad- und Wanderwegen geprägt.

Bewertung:

Die Änderung des FNPs ermöglicht die Realisierung einer Rezeption mit Lounge-Bereich, die sich räumlich eng an das bestehende Segelzentrum anfügt. Diese bewusste Bündelung verhindert eine Zersiedelung der Landschaft und sichert ein kompaktes, optisch geschlossenes Gesamtbild am Hafen. Die verbleibenden Gehölzstrukturen wirken dabei als schützende Grünzäsur zwischen der technischen Infrastruktur des Segelzentrums und dem Seeufer. Aufgrund der massiven touristischen Vorprägung des Standorts und der geringen Größe des Änderungsbereichs stellt das Sondergebiet keine Beeinträchtigung, sondern eine qualitative Aufwertung der Erholungsnutzung dar.

Über Festsetzungen zur baulichen Gestaltung im Rahmen des Bebauungsplans können Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Insgesamt sind durch die FNP-Änderung lediglich Auswirkungen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung zu erwarten.

4.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Die Flächen im Änderungsbereich dienen derzeit der forstwirtschaftlichen und touristischen Nutzung. Die Umgebung ist durch eine dichte Konzentration von Freizeitnutzungen geprägt. Insbesondere die südlich angrenzenden Parkplatzanlagen und die nördlich verlaufenden Hauptrouten für Radfahrer und Fußgänger sorgen für ein hohes Aufkommen an Erholungssuchenden. Die Pfade im Gebiet verdeutlichen den hohen Nutzungsdruck und die Funktion der Fläche als Durchgangsbereich zum Seeufer. Das Umfeld ist somit durch menschliche Aktivität und entsprechende anthropogene Einflüsse (Bewegung, Freizeitlärm) bereits vorbelastet.

Bewertung:

Die Darstellung als Sondergebiet für eine „Rezeption/Lounge“ stellt eine konfliktarme Ergänzung der bestehenden Strukturen dar.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der funktionalen Anlehnung an das bestehende Segelzentrum sind keine neuen Konfliktpotenziale für die menschliche Gesund-

heit erkennbar. Die künftigen Besucher profitieren von der bestehenden Freizeitinfrastruktur.

Umgekehrt sind die im Umfeld auftretenden Emissionen durch Wochenend- und Ausflugsverkehr (Lärm, Licht) als standorttypisch für einen überregionalen Erholungsschwerpunkt zu werten und stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als gering bewertet.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie im direkten Umfeld sind keine Kultur- oder Sachgüter in der amtlichen Denkmalliste verzeichnet.

Der Geltungsbereich direkt ist derzeit bewaldet und weist keine baulichen Anlagen auf, die als Sachgüter von besonderer Bedeutung einzustufen wären. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Erholungs- und Freizeitnutzung in der Umgebung werden durch das geplante Vorhaben ergänzt.

Aufgrund der räumlichen Situation und der starken touristischen Vorprägung des Standorts sind weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern zu erwarten. Sofern im Zuge der späteren Umsetzung keine überraschenden archäologischen Funde auftreten, werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut insgesamt als gering bewertet.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das kleinflächige Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Darstellung als Fläche für die Forstwirtschaft bzw. Erholungswald bestehen. Es fände keine zusätzliche Versiegelung statt, und die Fläche bliebe in ihrer jetzigen Form erhalten.

Allerdings würde der anhaltend hohe Freizeitdruck ohne planerische Steuerung fortbestehen.

In funktionaler und touristischer Hinsicht würde die Chance entfallen, die Infrastruktur am Brombachsee bedarfsgerecht weiterzuführen. Für das bestehende „Floating Village“ würde weiterhin eine attraktive Anlaufzentrale fehlen bzw. müsste ein anderer Standort gefunden werden. Die Chance, die neue Rezeption/Lounge direkt und flächenschonend an die schon bestehende Infrastruktur am Ramsberger Ufer anzubinden, würde entfallen.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Land-

schaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im parallel verlaufenden, verbindlichen Bauleitplanverfahren sind die bautechnischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung werden für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung folgende Maßnahmen empfohlen, welche im weiteren Planungsverfahren zu prüfen, zu konkretisieren und gegebenenfalls festzusetzen sind:

Schutzgüter Boden, Wasser und Klima:

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und eine kompakte Anordnung der Baumasse;
- Konsequente Umsetzung des Trennsystems bei der Entwässerung;
- Dezentrale Rückhaltung, Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. über Zisternen) zur Schonung der Trinkwasserressourcen;
- Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen auf Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen (wenn technisch möglich);
- Förderung extensiver Dach- und Fassadenbegrünungen zur Minderung der Aufheizung (lokales Kleinklima), zur Abflussverzögerung und zur besseren visuellen Einbindung der Gebäude;
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien bei der Gebäudegestaltung;

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:

- Förderung heimischer, standortgerechter Laubgehölze bei der Durchgrünung und Bepflanzung;
- Durchführung bauzeitlicher Schutzmaßnahmen (z. B. Baum- und Wurzelschutz nach DIN 18920) sowie eine bauzeitenregulierte Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit;
- Verzicht auf bodendichte Einfriedungen (Zäune) zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger;
- Festlegung von Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag an großen Glasfronten oder Fensterflächen.
- Reduktion der nächtlichen Außenbeleuchtung auf das absolut notwendige Maß zum Schutz der Nachtfauna (Insekten, Fledermäuse).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Festlegungen zur Gebäudegestaltung, -höhe, Dachform usw.;
- Ein- und Durchgrünung der Flächen;

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Notwendigkeit und der Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen anhand des Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) zu ermitteln. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung lässt sich feststellen, dass der zu erwartende Eingriff durch die geplante Sondergebietsfläche aufgrund der Standortwahl und der dargestellten Grünfläche weitestgehend minimiert wird und voraussichtlich kompensierbar ist. Auch die Nutzung bestehender Erschließungswege minimiert den Flächenverbrauch.

Der naturschutzfachliche Ausgleich kann voraussichtlich nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist deshalb eine externe Ausgleichsmaßnahme festzulegen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der gegenständlichen Planung liegt eine längere Standortfindungsphase zu Grunde. Für den Bau der Rezeption/Lounge wurden Seitens des Vorhabenträgers im Vorfeld zwei andere Standorte im Bereich des Ramsberger Hafens untersucht. Dies sind zum einen die Grünfläche zwischen dem Kreisverkehr (Standort B) und der Slipanlage und zum anderen eine Grünfläche auf der Halbinsel beim Zugang West der Steganlage zum „Floating Village“ (Standort C, siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Geprüfte Standortalternativen für das Sondergebiet Rezeption/Lounge

Der Standort B zwischen Kreisverkehr und Slipanlage wäre dabei seitens der Vorhabenträger favorisiert worden, da er im Hinblick auf Erschließung und Infrastruktur, Wegeverbindungen und Einbindung in die Logistik des „Floating Village“ Vorteile aufweist. Der Standort wurde jedoch seitens der Verbandsversammlung des ZV Brombachsee und des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach abgelehnt, unter anderem weil die Fläche neben der Sliplanlage für das temporäre Abstellen von kleineren Segelbooten/Jollen benötigt wird.

Der Standort C auf der Halbinsel beim Zugang zum Floating Village entspricht dem ursprünglich bei der Errichtung des Floating Village geplanten Rezeptionsstandorts. Dieser weist jedoch erhebliche Nachteile im Hinblick auf die Erschließung, Ver- und Entsorgung auf. Hier wären deutlich längere Zuwegungen, Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich gewesen. Größere Umweltauswirkungen sowie höhere Kosten wären die Folge gewesen, weshalb der Standort C nicht weiterverfolgt wurde.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee, Teilplan Markt Pleinfeld im Gemeindeteil Ramsberg wird eine bislang als Forstwirtschafts- bzw. Erholungswald dargestellte Fläche künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rezeption/Lounge“ sowie als Grünfläche mit Gehölzbestand dargestellt. Ziel der Planung ist es, die touristische Infrastruktur am Ramsberger Ufer des Brombachsees bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Durch die geänderte Darstellung und die daraus folgende künftige Bebauung ist mit der Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen zu rechnen. Betroffen sind Biotopstrukturen, die aufgrund ihrer Vorbelastung und aktuellen Nutzung als Nadelholzforst eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen. Aufgrund der erforderlichen Baumfallzone wird westlich des Sondergebiets eine öffentliche Grünfläche mit lockerem Gehölzbestand dargestellt.

Die Planung stellt eine funktionale Erweiterung des bestehenden Freizeitangebots dar. Die umliegenden Flächen und Wegeverbindungen können weiterhin uneingeschränkt genutzt werden; das Floating Village wird durch die neue zentrale Anlaufstelle qualitativ ergänzt und aufgewertet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Fläche für die geplante Nutzung gut geeignet. Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu prüfen und zu berücksichtigen.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Geologie und Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/ Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft und Erholung	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

5 Aufstellungsvermerk

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee, Teilplan 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: 28.10.2026

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