Zweckverband
Brombachsee

# 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „RAMSBERGER STRAND“

# BEGRÜNDUNG GEM. § 2A 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 ..... 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 ..... 11
4.5 Stellplätze ..... 11
4.6 Flächennutzung (Bilanz) ..... 11
**5 Erschließung, Ver- und Entsorgung ..... 12**
5.1 Verkehrserschließung ..... 12
5.2 Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserentwässerung ..... 12
5.3 Trinkwasserversorgung ..... 13
5.4 Strom und Telekommunikation ..... 13
**6 Umweltbericht ..... 13**
6.1 Methodik ..... 13
6.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele ..... 14
6.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 15
6.3.1 Schutzgut Geologie und Boden ..... 15
6.3.2 Schutzgut Wasser ..... 16
6.3.3 Schutzgut Klima/Luft ..... 17
6.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 18
6.3.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung ..... 22
6.3.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ..... 23
6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 24
6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..... 24
6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ..... 24

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung) ..... 24
6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen ..... 25
6.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung) ..... 25
6.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ..... 27
6.5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ..... 28
6.5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 30
6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 30
**7 Aufstellungsvermerk ..... 32**

# Anlagen

**Anlage 1** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur 4. Änderung Bebauungsplan „Ramsberger Strand“, ÖkoloG, Dipl.-Biologe Richard Radle, Heinrich-Lersch-Straße 1, 91154 Roth, mit Datum vom 15.10.2026

**Anlage 2** Lageplan der abzubuchenden Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie Erläuterungsbericht des Ökokontos "Stefan Merk" (Flur-Nr. 821, Gemarkung Meierndorf, Gemeinde Burk)

# 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 Pfleinfeld 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.

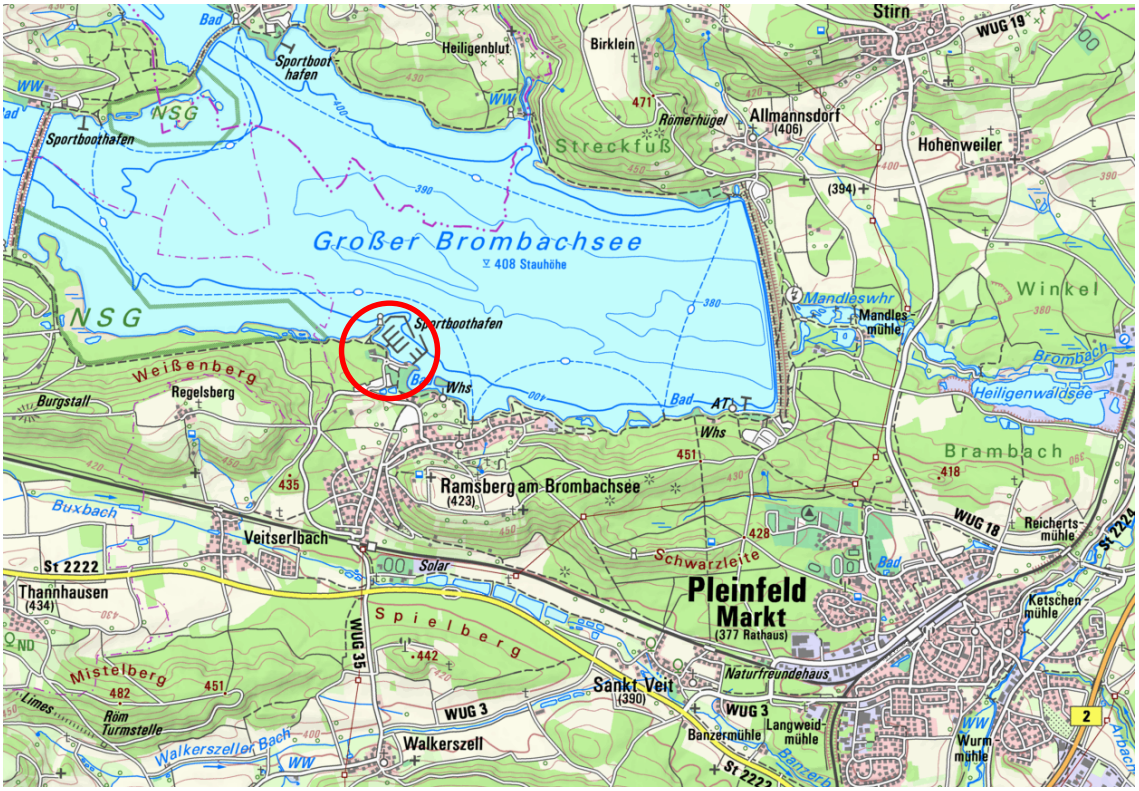



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets am Südufer des Großen Brombachsees (TK25, ohne Maßstab)

### 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.

Im Obergeschoss ist neben der Rezeption auch eine kleine Gastronomie (Kiosk) einschließlich Gastraum mit Wintergarten für insgesamt maximal ca. 50 Gäste vorgese-

hen. Der Kiosk soll neben den Ferienhausgästen des Floating Village auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Durch den geplanten Wintergarten wird dabei auch eine attraktive Bewirtschaftung im Winterhalbjahr ermöglicht. Größere Veranstaltungen und Events sind aufgrund der begrenzten Räumlichkeiten nicht vorgesehen.
Im Untergeschoss sollen vor allem Lager- und Technikräume sowie Toiletten entstehen.

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. Dieser Bereich wird zusätzlich als Lebensraum für die Zauneidechse optimiert, um Ersatzhabitate für die im Baugebiet vorgefundenen Tiere zu schaffen.

# 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. Dabei soll das Gebäude so in den Hang eingegraben werden, dass von Westen – aus

Blickrichtung der Seglerheime – nur ein Geschoss sichtbar ist. Das andere (Voll-)Geschoss ist dann zur Hälfte eingegraben und nur auf der Ostseite freiliegend und sichtbar. Um diese Bauweise zu erzwingen und Sichtbeeinträchtigungen von den Seglerheimen auf den Brombachsee zu minimieren wird eine maximale Firsthöhe von 7,0 m für das Sondergebiet „Rezeption/Lounge“ festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe wird am nördlichen Zugang zum Sondergebiet (gegenüber dem Hafenzugang) auf dem Niveau des Fuß- und Radwegs festgesetzt.

**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 Abstandsflächenvorschriften 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.

**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 Verkehrsbegleitgrün 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 mit Pflanzbindung**

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 locker bestockten waldähnlichen Zustand aus Bäumen II. und III. Ordnung und unterständigen Sträuchern zu erhalten. Die Anlage von unversiegelten Wegen (Trampelpfaden) ist innerhalb der Grünfläche zulässig.

Die unter Nr. 6.4 des Ursprungsbebauungsplans „Ramsberger Strand“ getroffene Festsetzung zur Ersatzaufforstung von den Baumaßnahmen direkt betroffener Waldflächen wird für den Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung aufgehoben. Laut Aussage der unteren Forstbehörde ist eine Ersatzaufforstung aufgrund des geringen Flächenumfangs und der im unmittelbaren Umfeld gelegenen Waldflächen nicht notwendig.

Über die zusätzliche Festsetzung einer Pflanzbindung wird ein verbindlicher Bewirtschaftungsplan für die bewirtschaftete Rodungsfläche festgelegt, der als Pflanzbindung bei der künftigen Bewirtschaftung und Pflege des Gehölzbestands zu beachten ist:

Innerhalb der bewirtschafteten Rodungsfläche ist ein waldähnlicher Bestand aus Bäumen II. und III. Ordnung und unterständigen Sträuchern zu erhalten bzw. zu entwickeln. 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 (vgl. CEF-Maßnahme für die Schaffung von Zauneidechsenlebensräumen).

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.

**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. (Hinweis: Strauchpflanzungen sind hier nicht obligatorisch und kommen nur sehr begrenzt und im Übergang zu angrenzenden, größeren Grünflächen in Frage).

**Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft werden fünf Vermeidungsmaßnahmen, eine CEF-Maßnahme sowie eine naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme (Abbuchung aus privatem Ökokonto) festgesetzt. Die fachliche Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

## 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.

Analog zu den Festsetzungen für das angrenzende Sondergebiet „Segelzentrum“ aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Ramsberger Strand“ i. d. F. der 3. Änderung werden zur Dacheindeckung nur Metallbahnen zugelassen, die in der Farbe den bereits gebauten Dächern anzupassen ist. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass dies auch „Sandwichpaneele“ inkludiert. Zusätzlich werden für Wintergärten auch Glasdächer zugelassen, um die gewünschte Verglasung des Gastraums zu ermöglichen.

### 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. Gästeparkplätze sind somit im Plangebiet nicht vorgesehen und auch nicht zulässig.

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 m² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 6 % | 124 m² |
| Fuß- und Radweg | 9 % | 194 m² |
| Bewirtschaftete Rodungsfläche<br>davon CEF-Maßnahme: 400 m² | 38 % | 791 m² |
| Sonstige Grünflächen | 7 % | 156 m² |
| **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 auf einer Länge von ca. 35 m geringfügig, d.h. um wenige Meter, Richtung Osten verlegt, so dass das Grundstück mit einer 3,50 m breiten Zufahrtsstraße für Pkw und Lkw (Lieferverkehr) erschlossen werden kann. Im Bereich der geplanten Zufahrt befindet sich bislang ein Wegseitengraben, der im Zuge der Erschließung verrohrt werden muss.

Die Gäste des Floating Village parken wie bisher auf dem öffentlichen Parkplatz des ZV Brombachsee und werden von den Mitarbeitern des Floating Village bei Bedarf mit den betriebseigenen Elektro-Golfcarts zur Rezeption bzw. zum Bootsshuttle (zu den Ferienhäusern) gebracht. Der Verkehr zum Sondergebiet beschränkt sich daher im Wesentlichen auf Mitarbeiterverkehr (vor allem mit den Golfcarts) sowie auf Liefer- und Entsorgungsverkehr mit kleinen bis mittleren Lkw. Das Verkehrskonzept sieht vor, dass Lkw zunächst um den Kreisverkehr herum und dann rückwärts in das Sondergebiet einfahren. Die Abfahrt erfolgt vorwärts, so dass keine zusätzlichen Wendeanlagen innerhalb des Sondergebiets notwendig sind.

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 hat ebenfalls im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist im Rahmen der geohydrologischen Möglichkeiten auf dem Gelände zu versickern. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in den begleitenden Grünflächen zu versickern.

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

Ziel der Entwässerungsplanung sollte 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 Pfaffenberggruppe gewährleistet. Ein entsprechender Hausanschluss ist vom Bauherrn beim Wasserversorgungsunternehmen 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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ferner ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

## 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.

### 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 Berücksich-

tigung des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

Dem Bebauungsplan ist als Anlage 1 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beigefügt, deren Ergebnisse als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und in die Schutzgutbewertung Tiere und Pflanzen eingeflossen sind (Kapitel 6.3.4).

## 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 Bereichen konzipiert.

Der nördliche Teil des Großen Brombachsees sowie Teile des Igelbachsees liegen innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebiets (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 dazwischenliegenden 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 Wirkbereich 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 – 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 Plangebiet liegt demnach innerhalb des 60 m-Bereichs eines Gewässers I. Ordnung. Für Anlagen die nicht baugenehmigungspflich-

tig sind, ist deshalb eine Anlagengenehmigung gemäß § 36 WHG in Verbindung mit Art. 20 BayWG erforderlich.

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. Der bestehende (trockenfallende) Wegseitengraben muss im Zuge der Erschließung verrohrt werden.

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. Das Dach- und Oberflächenwasser des Sondergebiets wird vor Ort auf dem Gelände versickert. 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.

Bei ordnungsgemäßem Betrieb sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Es ist nur mit geringen betriebsbedingten Auswirkungen zurechnen.

*Fazit:*

Die vorgesehene dezentrale Versickerung minimiert die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs. 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 (bewirtschaftete Rodungsfläche) 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).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Herrn Dipl.-Biologen Richard Radle, ÖkoloG (Roth) erstellt. Die Untersuchung dient dazu, Auswirkungen auf relevante Tierarten zu erfassen, Beeinträchtigungen abzuschätzen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden und ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt. Die Ergebnisse der saP fließen in die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Bewertung ein.

Der Geltungsbereich ist als schmaler Ausläufer des angrenzenden Waldbestandes bereits durch menschlichen Freizeitdruck vorbelastet. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs stellt einen strukturreichen Nadelforst mittlerer Ausprägung (N722) dar. Der Bestand wird durch die Dominanz der Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) geprägt. Zudem ist eine Naturverjüngung aus Stieleiche, Roteiche und Eberesche vorhanden. Die Mehrschichtigkeit, der unterschiedlich alte Gehölzbestand sowie das Vorkommen von liegendem Totholz begründen laut Aussage des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) die Einstufung als strukturreich.

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. 439/1) bestehen überwiegend aus einem aufwachsenden Pioniergehölzbestand aus Schlehe, Birke, Hainbuche, Salweide,

Hasel, Stieleiche und Eberesche. In der Krautschicht dominieren Brennnesseln, 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). 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 mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung (P11) eingestuft.

Der Geltungsbereich dient faunistisch überwiegend als Lebensraum für Insekten sowie für Kleintiere, Vögel, Fledermäuse, Feldhasen und andere.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Geltungsbereich drei Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und drei saP-relevante Vogelarten (Haussperling, Stieglitz und Grünspecht) im Plangebiet nachgewiesen. Wobei der Haussperling als Brutvogel an angrenzenden Bestandsgebäuden brütet.

Biotopbäume mit Höhlen oder Spalten die als Habitat für Höhlenbrüter bzw. Übertagungs- oder Winterquartiere für Fledermäuse dienen können, finden sich im Geltungsbereich nicht.

Der ökologische Wert der Kernfläche wird aufgrund der Nadelholzdominanz, des Fehlens hochgradig wertgebender Altwaldstrukturen und der bestehenden anthropogenen Vorbelastung insgesamt als mittel 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.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während des Baubetriebs 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 (Vermeidungsmaßnahme V-M 1).

Darüber hinaus sind weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Zauneidechse zu beachten (V-M 2 und V-M 3), die sowohl die baubedingten, als auch die anlagebedingten Auswirkungen der Planung minimieren (siehe auch unten).

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

Für die geplante Bebauung und Erschließung werden Vegetationsflächen und Lebensräume dauerhaft in Anspruch genommen und überbaut. Im unmittelbaren Bereich des Sondergebiets wird auf einer Fläche von rund 800 m² der vorhandene Waldbestand gerodet und bebaut bzw. überformt. Darüber hinaus werden für die Zufahrt und Erschließung Grünflächen überbaut. Vegetationsstandorte und Lebensräume für Tiere gehen hier weitestgehend verloren.

Im Übergang zwischen dem Sondergebiet und dem verbleibenden Waldbestand wird eine „bewirtschaftete Rodungsfläche“ festgesetzt, auf der ein waldähnlicher Zustand erhalten bleiben soll. Innerhalb der Baumfallzone werden jedoch im Zuge der Bewirtschaftung sturzgefährdete Großbäume regelmäßig entnommen. Bäume II. und III. Ordnung sowie jüngerer Aufwuchs und Unterwuchs bleiben weitgehend erhalten. Insgesamt wird hier ein locker bestockter, gestufter Waldrandbereich im Übergang zum geplanten Sondergebiet entwickelt. Nach Südosten und Südwesten hin wird der Waldrand gezielt lückig gestaltet und durch die Einbringung von 3 Reptilienmeilern und 4 Totholzhaufen als Lebensraum für die Zauneidechse optimiert und aufgewertet (CEF-M 1).

Diese CEF-Maßnahme ist vor dem Eingriff umzusetzen. Das Zauneidechsenhabitat ist vor Ende der Winterruhe der Zauneidechse mit einer Folienabsperrung vom Baufeld des Sondergebiets abzugrenzen (Vermeidungsmaßnahme V-M 2). Zur Vergrämung der innerhalb des Sondergebiets gefundenen Zauneidechsen sind bereits vorhandene Habitatrequisiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. aus dem Eingriffsbereich zu entfernen und auf die CEF-Fläche zu überführen. (V-M 3). Zur Sicherstellung einer qualifizierten Herstellung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wird eine Ökologischen Baubegleitung festgesetzt (V-M 5).

Ferner sind bei Gebäuden mit Glasfronten oder großen Fenstern Maßnahmen zum Schutz von Vögeln vorzusehen (Vermeidungsmaßnahme V-M 4).

Details zur CEF-Maßnahme sowie den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind der saP in Anlage 1 zu entnehmen.

Im Zuge der kleinräumigen Verlegung des Fuß- und Radwegs müssen eventuell bis zu vier Bäume der begleitenden Eichen-Hainbuchen-Baumreihe gerodet werden. Die genaue Anzahl kann erst im Zuge der Detailplanung des Wegs festgestellt werden; es

wird dabei versucht, die Zahl der zu rodenden Bäume zu minimieren. Für alle Fälle werden jedoch vier Bäume im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung miterfasst und ausgeglichen. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird empfohlen, die Baumreihe entlang des neuen Wegs wieder zu ergänzen und eventuelle Lücken zu schließen (östlich des Uferwegs, außerhalb des Geltungsbereichs).

In Kapitel 6.5.2 wird der Gesamtkompensationsbedarf für das Sondergebiet ermittelt. Aufgrund des Platzmangels im Plangebiet erfolgt der erforderliche Ausgleich über den Ankauf und die Abbuchung von Ökopunkten aus dem privaten Ökokonto „Stefan Merk“ (Gemeinde Burk, Landkreis Ansbach).

Unter Berücksichtigung des Vorwertes der Fläche, der geringen Flächengröße und des zu erhaltenden Gehölzbestandes im Pufferbereich werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet.

Betriebsbedingt entstehen Beeinträchtigungen durch die Freizeit- und Erholungsnutzung sowie den damit verbundenen Verkehr. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch bereits im Ist-Zustand vorhanden. Des Weiteren erfolgt die Nutzung der Fläche und der Umgebung überwiegend tagsüber. Damit bleiben die nächtlichen Störungen im Vergleich zum Ist-Zustand ebenfalls weitestgehend unverändert.

Angesichts der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet werden die betriebsbedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

*Fazit:*

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten.

### 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 gering eingestuft. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die Nutzung der angrenzenden Rad- und Wanderwege sowie der Zugang zum Segelzentrum gefahrlos möglich bleiben.

Das neue Sondergebiet erweitert die bestehende bauliche Struktur des Segelzentrums. Durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachneigungen und den zu verwendenden Materialien wird eine harmonische Einbettung in die Umgebung sichergestellt. 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. 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.

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. Gesundheitsschädliche Emissionen und Immissionen sind aufgrund der intensiven touristischen Nutzung des Umfelds nicht zu erwarten. 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. 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:*

Direkte oder indirekte Beeinträchtigungen von Bau- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

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 bislang unbekannten Bodendenkmäler auftreten, sind 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 ortsnahen Versickerung.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen, die auf Grundlage der saP in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden:

*Schutzgut Tiere und Pflanzen*

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

**V-M 2 (Reptilienschutzzaun):** Das Zauneidechsenhabitat ist vor Ende der Winterruhe mit einem einseitig übersteigbaren Folienzaun abzusperren.

**V-M 3 (Vergrämung Zauneidechse):** Alle Habitatstrukturen (Gehölze, Lesesteine, Totholz etc.) sind zwischen 01.10. und 28.02. in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung auf die CEF-Fläche 1 zu verlagern.

**V-M 4 (Vogelschlagreduzierung):** Zur Vermeidung von Anflugunfällen an großen Glasfronten und Fenstern sind wirksame Schutzmaßnahmen (z. B. UV-Markierungen, Musterprägungen oder Vorhänge gemäß LfU-Leitfaden) umzusetzen.

**V-M 5 (Ökologische Baubegleitung):** Die ordnungsgemäße Umsetzung und Kontrolle aller artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen.

### 6.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Die geplante Bebauung stellt eine bauliche Ergänzung innerhalb eines bereits genutzten und durch Freizeitdruck anthropogen vorbelasteten Bereichs dar.

Sowohl der betroffene Kiefernforst als auch die Grünflächen erfüllen trotz der Freizeitnutzung eine Biotopfunktion, somit wird dem Geltungsbereich insgesamt eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet (vgl. ausführlich in Kapitel 6.3.4).

Folgende Biotop- und Nutzungstypen wurden im Plangebiet erfasst:

| | | |
|---|---|---|
| B312[1] | Baumreihe, mittlere Ausprägung (4 Einzelbäume im Osten) | 9 WP[2] |
| F211 | Naturferner Graben | 5 WP |
| N722 | Strukturreicher Nadelholzforst, mittlere Ausprägung | 7 WP |
| P11 | Grünanlage ohne Baumbestand | 5 WP |
| V31 | Versiegelter Fuß-/ Radweg | 0 WP |
| W21 | Vorwald | 7 WP |

Wie bereits in Kapitel 6.3.4 beschrieben erfolgt im Bereich der „bewirtschafteten Rodungsfläche“ ein behutsamer Umbau des vorhandenen Kiefernforsts zu einem gestuften, locker bestockten Waldrandbereich. Die gesamte Fläche wird als zusammenhängender Mosaikkomplex entwickelt, der in seinen südlichen Randbereichen primär der Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse dient (CEF-M 1: Schaffen von Zauneidechsenlebensräumen).

Der Mosaikkomplex lässt sich durch die Entwicklung von ruderalen Gebüschen mit einzelnen Gehölzen (*B116 / W14, 7 WP*), artenreichen Säumen und Staudenfluren (*K122, 6 WP / K132, 9 WP*) sowie Rohboden- und Sandlinsen (*O421, 9 WP*) beschreiben. Neben der Anlage von 3 Eidechsenmeilern werden außerdem 4 Totholzhaufen in der Fläche anlegt. Durch die funktionale Aufwertung der Fläche werden weder die ökologische Wertigkeit noch die Grundfunktionen des Bestandes beeinträchtigt. In der Summe bleibt der Biotopwert i. S. d. BayKompV mindestens gleichwertig erhalten bzw. ist sogar eine qualitative Aufwertung zu erwarten. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wird die bewirtschaftete Rodungsfläche in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung als eingriffsneutral bewertet.

Unter Berücksichtigung der betroffenen Biotopstrukturen und der GRZ ergibt sich damit folgender Ausgleichsbedarf für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

1. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

2. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

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. 140 m² | 0 WP |
| | | Straßenbegleitgrün | 0,0 | ca. 50 m² | |
| BNT geringer Bedeutung (P11, F211) | 3 | Fuß-/Radweg, Erschließung | 1,0 | ca. 55 m² | 165 WP |
| | | Erhalt, Grünfläche | 0,0 | ca. 105 m² | 0 WP |
| BNT mittlerer Bedeutung (B312, N722, W21) | 8 | Fuß-/Radweg, Verkehrsfläche | 1,0 | ca. 120 m² | 960 WP |
| | | Sondergebiet | 0,6 | ca. 840 m² | 4.032 WP |
| BNT mittlerer Bedeutung (N722) | 8 | Bewirtschaftete Rodungsfläche/ CEF-Maßnahme 1 | 0,0 | ca. 790 m² | 0 WP |
| | | | | **2.100 m²** | **5.157 WP** |

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

**Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.157 Wertpunkten.**

### 6.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

**Ausgleichsmaßnahme: Ankauf von Ökopunkten aus dem privaten Ökokonto „Stefan Merk“**

Die Ökokonto-Fläche befindet sich im Gemeindegebiet von Burk im Landkreis Ansbach, Fl.-Nr. 821, Gmkg. Meierndorf. Sie liegt im Naturraum D59 und damit im selben Naturraum wie die Eingriffsfläche.

Gesamtfläche der Ökokontofläche: 26.451 m² (≙ 179.394 WP)

Abgebuchte Fläche: 860 m² (≙ 5.160 WP)

Ausgangszustand: Intensivacker (A11)

Zielbiotop im Teilbereich: Artenreiches Extensivgrünland (G212)

Ziel der Gesamt-Ökokontofläche ist die Entwicklung eines Biotopkomplexes aus artenreichem Grünland (Biotoptyp G212) mit artenreichen Säumen (Biotoptyp K132), einer mesophilen Hecke (Biotoptyp B112), einem Einzelbaum (Biotoptyp B313) und von zwei Streuobstbeständen in mittlerer bis alte Ausprägung (Biotoptyp B432).

Dadurch werden die Nährstoffretention verbessert sowie Biodiversität und Artenvielfalt insbesondere von Insekten und Kleinlebewesen durch ein erweitertes Blüten- und Strukturangebot erhöht.

Für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ramsberger Strand“ wird aus dem Ökokonto „Stefan Merk“ eine Teilfläche von 860 m² mit einem Wert von 5.160 WP abgebucht.

Auf dieser bislang als Ackerfläche (A11) bewirtschafteten Teilfläche des Ökokontos wurde durch Einsaat mit geeignetem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 12) und weiterführende Pflege artenreiches Grünland (G212) entwickelt.

Ein Lageplan mit der Gesamt-Ökokontofläche sowie der für den gegenständlichen Bebauungsplan abgebuchten Teilfläche ist dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt.

Die rechtliche Anerkennung und Eignung als Ökokonto erfolgte mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ansbach vom 28.04.2025.

Die abgebuchte Teilfläche aus dem Ökokonto ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (spätestens bis zum Baubeginn) durch Grundbucheintrag zu sichern und an das Ökoflächenkataster zu melden.

**CEF-Maßnahme CEF-M 1: Schaffen von Zauneidechsenlebensräumen**

Auf der ca. 400 m² großen Ausgleichsfläche CEF 1 im Südwesten und -osten des Flurstücks 444/1 (Gmkg. Ramsberg) sind nach Auslichtung des Waldbestands drei Reptilienmeiler nach der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse“ (BayLfU, 2020) sowie vier Totholzhaufen anzulegen.

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.

Die dauerhafte Pflege umfasst eine jährliche Wintermahd (15.10. bis 29.2.) auf jährlich rotierenden Teilflächen von jeweils ca. 30–50 % der Offenfläche sowie die händische Entfernung verschattender Gehölze alle 3 bis 5 Jahre. Das Befahren mit schweren Geräten ist untersagt (vgl. ausführlich saP in Anlage 1).

### 6.5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.157 WP, der über den Kauf und die Abbuchung von 5.160 WP aus dem privaten Ökokonto „Stefan Merk“ ausgeglichen wird. Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell ausgeglichen (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

| Maßnahme Nummer | Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste | | | Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste | | | | Ausgleichsmaßnahme | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Code | Bezeichnung | Bewertung in WP | Code | Bezeichnung | Bewertung in WP | Berücksichtigung Prognosewert | Fläche ($m^2$) gerundet | Aufwertung | Verzinsung Ökokonto | Kompensationsumfang in WP |
| **A1** | **Ausgleichsmaßnahme 1: Abbuchung aus dem privaten Ökokonto „Stefan Merk“** | | | | | | | | | | |
| | A11 | Intensivacker | 2 | G212 | Artenreiches Extensivgrünland | 8 | | 860 | 6 | -- | 5.160 |
| **Summe Ausgleichsumfang in WP** | | | | | | | | **860** | | | **5.160** |

Eine detaillierte Bilanzierung der durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen auf der gesamten Ökokontofläche kann dem Erläuterungsbericht des Ökokontos „Stefan Merk“ in Anlage 2 entnommen werden.

### 6.5.5 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. Standortalternativen sind demgegenüber auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu untersuchen. Dies erfolgte in der parallelen FNP-Änderung und ist deren Begründung und Umweltbericht zu entnehmen.

Innerhalb des gewählten Standorts stellt die vorliegende Planung eine flächenschonende und umweltverträgliche Lösung dar. Alternative Lösungen, die eine größere Erhebung der baulichen Anlagen über das Urgelände hinaus ermöglichen, wurden nach der frühzeitigen Beteiligung durch die Festsetzung einer entsprechenden Höhenbeschränkung ausgeschlossen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Sichtbeziehung von den Seglerheimen auf den Brombachsee wurden dadurch minimiert. Ebenfalls geprüft wurde die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung. Dies wurde jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie im Hinblick auf die gewünschte (und aufgrund der Bayerischen Bauordnung verbindliche) Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen verworfen.

## 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 und die Überformung einer forstwirtschaftlichen Fläche mit insgesamt mittlerer ökologischer Bedeutung in eine Sondergebietsfläche.

Durch gezielte Gestaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf ein Minimum reduziert.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird über die Abbuchung einer 860 m² großen Teilfläche aus einem privaten Ökokonto erbracht.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden verschiedene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse und wildlebender Vogelarten erarbeitet, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

In Tabelle 3 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 3: 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: 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