



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „RAMSBERGER STRAND“

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Vorentwurf i. d. F. vom 18.05.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

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

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Planungsgebiet.....	3
1.3	Allgemeine Hinweise	4
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Regional- und Landesplanung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	6
3	Planerische Konzeption	6
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
4.1	Bauflächen	7
4.2	Verkehrsflächen	7
4.3	Grünflächen und Pflanzbindungen.....	8
4.4	Gestaltungsvorschriften.....	9
4.5	Stellplätze.....	9
4.6	Flächennutzung (Bilanz)	10
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
5.1	Verkehrerschließung.....	10
5.2	Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserentwässerung	10
5.3	Trinkwasserversorgung	11
5.4	Strom und Telekommunikation	11
6	Aufstellungsvermerk	12

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 Rotsee, dem Igelsbachsee, dem Dennenloher See und dem Hahnenkammsee zum Fränkischen Seenland.

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

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

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

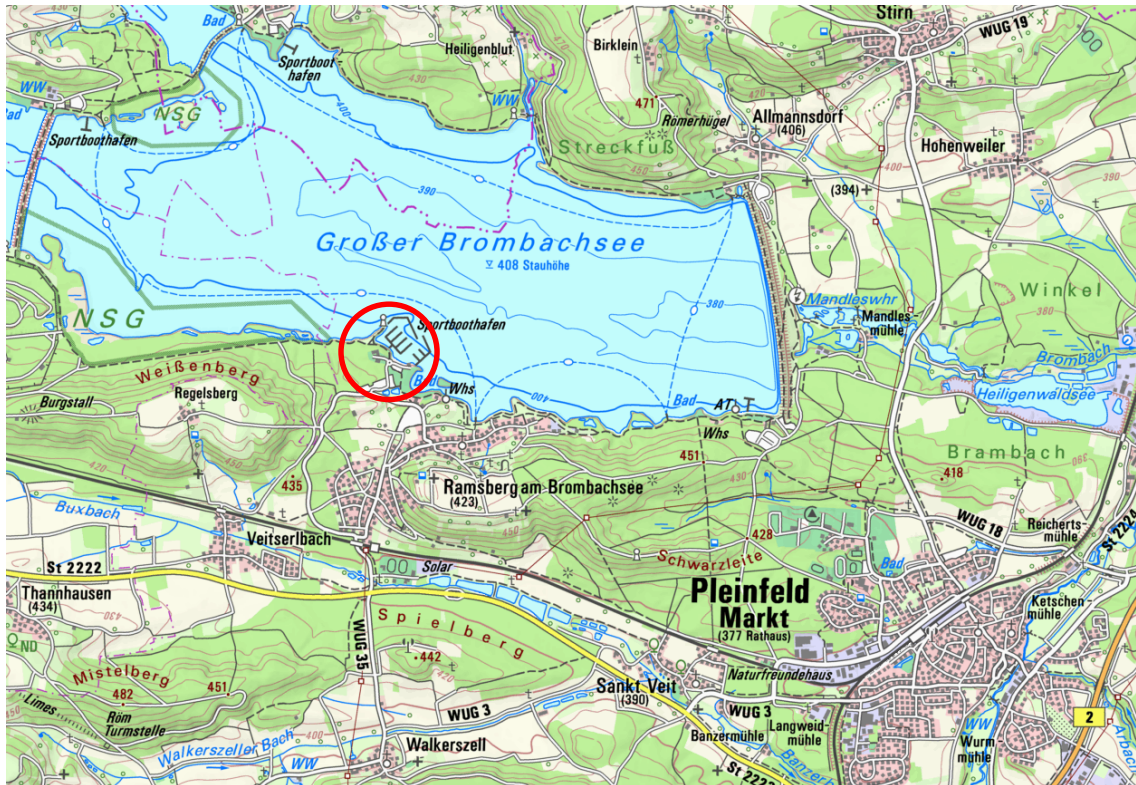


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets am Südufer des Großen Brombachsees (TK25, ohne Maßstab)

1.3 Allgemeine Hinweise

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

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

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

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

Das Planungsgebiet liegt direkt am südlichen Seeufer des Großen Brombachsees, in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. 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,*
- (...)
- *7.1.4.2 (Z) Das Fränkische Seenland soll so weiterentwickelt werden, dass es neben seiner Bedeutung für die Wasserwirtschaft und Erholung auch zu einer ökologischen Bereicherung beiträgt*

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

2.2 Flächennutzungsplan

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

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

3 Planerische Konzeption

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

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

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

Westlich des geplanten Sondergebiets befindet sich auf der Fl.-Nr. 444/1 der Ausläufer einer Waldfläche. Um das geplante Gebäude vor umstürzenden Bäumen zu schützen

und Haftungsrisiken für den Waldeigentümer auszuschließen wird im Bebauungsplan eine Baumfallzone von 25 m Tiefe berücksichtigt, in der künftig eine angepasste Bewirtschaftung stattfindet.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

4.2 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Wie bereits erwähnt, ist bei der verkehrstechnischen Erschließung des Sondergebiets auf eine strikte Trennung zwischen Kraftfahrzeugverkehr (Lieferverkehr) und dem Fuß-

und Radverkehr auf dem Uferweg zu achten. Die Verkehrserschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt deshalb über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz, welcher als „Verteiler“ zwischen den Parkplätzen den Seglerheimen und dem Hafen dient. Die Anbindung erfolgt jedoch nicht als zusätzlicher Kreisverkehrsast, sondern an die vorhandene Zufahrt zu den Seglerheimen.

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

Fuß- und Radwege

Um die gewünschte Trennung zwischen Kfz- und Fuß-/Radverkehr zu erreichen, wird der vorhandene Fuß- und Radweg („Uferweg“) geringfügig nach Osten verlegt. Zwischen den beiden Verkehrswegen wird ein Grünstreifen als trennendes 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 vom Uferweg als auch von den Floating Houses schnell und unkompliziert zum Rezeptions- und Gastronomiegebäude gelangen können.

4.3 Grünflächen und Pflanzbindungen

Bewirtschaftete Rodungsfläche

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

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

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

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

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

4.4 Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung der Hauptgebäude

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

Fassadengestaltung

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

4.5 Stellplätze

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

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

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

4.6 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

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

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

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

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

5.2 Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserentwässerung

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

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

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

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

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

5.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Pfaffenberggruppe gewährleistet. Ein entsprechender Hausanschluss ist vom Bauherrn beim Versorgungsträger zu beantragen.

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.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

6 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

Planfassung: 18.05.2026
geändert:

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Ramsberg,

Markus Gläser

Landrat Lkr. Weißenburg-Gunzenhausen
Verbandsvorsitzender