Zweckverband Brombachsee

B E G R Ü N D U N G

5. Änderung Bebauungsplan „Ramsberger Strand“

Änderung der TF Fl. Nr. 93/2 Gemarkung Ramsberg zu einem „Sondergebiet Gaststättengewerbe“

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege
8. Umweltbericht
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Anlage:
Gutachten Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung vom 07.10.2026 von IFB Sorge, Nürnberg

Aufgestellt: Pleinfeld, den 18.05.2026
Ergänzt: Pleinfeld, den 28.10.2026

VNI
Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Biergartens „Seeteufel“ in Ramsberg.
Die bestehende Terrassenfläche soll um ca. 48 m² nach Norden in einer Breite von bis zu 4,0 m erweitert werden. Die Terrassenverbreiterung beginnt parallel zur bestehenden Biergartenfläche an der östlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 78/2 der Gemarkung Ramsberg mit einer Länge von ca. 12 m. Die nördliche Begrenzung des Änderungsbereiches wird durch die Grundstücksgrenze der Fl. Nr.93/2 Gem. Ramsberg bestimmt. Die Erweiterung erfolgt höhengleich dem Bestand, aufgeständert im Anschluss an den bestehenden Biergarten. Die verbleibenden Restflächen werden als artenreiche Blumenwiese angesät.

Gemäß Beschluss der Mitglieder der Zweckverbandsitzung Brombachsee vom 18.05.2026 soll der rechtswirksame Bebauungsplan “Ramsberger Strand” auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 93/2 zu einem „Sondergebiet Gaststättengewerbe“ geändert werden.

Ursprünglich sollte die 5. Änderung im vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Nachdem im Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gefordert wurde, wird dies beibehalten und der weitere Verfahrensverlauf erfolgt im Regelfahren.

2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ramsberger Strand“. Im Rahmen einer 5. Änderung wird der bisherige Gebietscharakter Grünfläche in ein „Sondergebiet Gaststättengewerbe“ umgewandelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Brombachsee, Teilplan Markt Pleinfeld

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan befindet sich südlich des Änderungsbereichs eine gemischte Bauflächen.

Der Brombachsee ist gemäß Ziel 7.1.2.3 RP8 i.V.m. Grundsatz 7.1.2.7 RP8 ein Erholungsschwerpunkt mit besonderer regionaler und überregionaler Bedeutung, der bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse ausgebaut und weiterentwickelt werden soll. Am Brombachsee soll gemäß 3.1.3 RP8 die zu erwartende

Sonderentwicklung insbesondere beim Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe angemessen berücksichtigt werden.

Im Vergleich zu anderen potentiellen Alternativstandorten am Brombachsee stellt Ramsberg als touristisch vorgeprägter Standort im Sinne einer Konzentration und Bündelungswirkung von touristischer Infrastruktur einen, für die gegenständliche Planung, geeigneten Standort dar (vgl. Ziel 7.1.2.2 RP8). Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ramsberger Strand“ des Seezentrums eine Zersiedlung der Landschaft ist somit nicht zu erwarten.

Aufgrund des bereits von Freizeit- und Erholungsaktivitäten vorgeprägten Standortes kann eine Bündelung der Einrichtungen im Seezentrum erreicht werden. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebieten oder landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Die Ausweisung erfolgt unter Anbindung an bestehende Strukturen und einer bestehenden Nutzung zur Stärkung des Freizeitangebotes im Bereich Ramsberger Strand.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar im Anschluss an den Geh- und Radweg am Südufer des großen Brombachsees. Südlich davon liegt der bereits bestehende Biergarten „Bierteufel“. Auf dem Grundstück befindet sich im südlichen Anschluss an den Biergarten ein Wohngebäude, dass als Inhaberwohnung genutzt wird. Der Biergarten besteht aus einem Nebengebäude mit Sanitäranlagen und einem Schankbereich. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 84,4 m². Der Bereich der geplanten Biergartenterrasse hat eine Fläche m². Der Anschluss an den Bestand erfolgt höhengleich über eine aufgeständerte terrassenförmige Konstruktion. Der Bodenbelag im Biergarten wird wasserdurchlässig mit Versickerung des Niederschlags hergestellt.
Die verbleibenden ca. 36,4 m² großen Böschungsflächen werden zur artenreichen Blühwiese umgestaltet.
An den Geltungsbereich schließt im Westen die Zufahrt zum Grundstück Fl. Nr. 78/2 Gem. Ramsberg und zur Anlegestelle der Fähre sowie Grünflächen an. Im Osten und Süden besteht eine Bebauung mit Freizeitwohnungen und Wohnungen.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung wird als Sondergebiet Gaststättengewerbe gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig ist eine Nutzung als Biergarten und als Grünfläche.

4.3 Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurde aufgrund der geplanten Nutzungen keine Baugrenze festgesetzt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist unverändert im Gesamtkonzept des Bebauungsplans enthalten. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die überwiegende Nutzung erfolgt fußläufig oder mit dem Fahrrad auf den bestehenden Geh- und Radwegen.

6. Immissionen

Durch den geplanten Biergarten/Terrasse sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere Wohnbebauung) zu prüfen.

Um Konflikte zu vermeiden, wurde ein Gutachten, in dem geeignete Maßnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen (z.B. Betriebszeiten) vorgegeben sind, durch die die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sichergestellt wird, beauftragt. Das Gutachten Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung des Büros Wolfgang Sorge, Nürnberg liegt der Begründung als Anlage bei.

7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Durch die Bebauungsplanänderung sind naturschutzrechtlichen Belange nur auf einer Fläche von ca. 48 m² betroffen. Zum Ausgleich der aufgeständerten Überbauung einer Grünfläche mit ggf. einer geringeren Artenvielfalt wird die Restfläche des Geltungsbereiches als artenreiche Blühfläche aufgewertet.



Ansicht von Nordost

8. Umweltbericht

Auf die Aufstellung eines Umweltberichtes wird aufgrund der sehr geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima- - Luft, Arten und Lebensräume sowie der nicht gegebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaft und Kultur und Sachgüter durch die Festsetzungen des Änderungsbereiches verzichtet.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der Nutzer der Freizeiteinrichtungen bzw. umliegender Nutzungen oder für das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die Maßnahme stellt eine Aufwertung des Freizeitangebotes im Bereich des Ramsberger Strandes dar.