

**MARKT NESSELWANG**

**LANDKREIS OSTALLGÄU**

**1. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
Nr. 35 RINDEGG**

Fassung vom 04.04.2023

**nesselwang**  
Im Allgäu. Mittendrin.



Hofmann & Dietz

Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | Telefon 08341/9667380 | Fax 08341/9667388 | info@hofmann-dietz.de

| <b>Bestandteile der 1. Satzungsänderung</b> |                            | <b>Seite</b> |
|---|----------------------------|--------------|
| A   | Satzungstext/Präambel      | 2            |
| B   | Verfahrenshinweise, Siegel | 4            |
| C   | Begründung                 | 6            |

## **A SATZUNGSTEXT**

### **Präambel**

Der Markt Nesselwang erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke-BauNVO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, folgende 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Nr. 35 „Rindegg“.

#### **§ 1**

Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das gesamte Plangebiet.

#### **§ 2**

Planzeichnung

Die Planzeichnung der bestehenden Ortsabrundungssatzung Rindegg vom 07.12.2001 bleibt unverändert bestehen.

#### **§ 3**

Festsetzungen Satzung

§ 3 6.a) erhält folgende Neufassung

Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten für den Bereich der Althofstellen (A), für das Restgrundstück (R) sowie der freien Parzellen/Wohnhausbestand (B) festgesetzt. Die einzelnen Werte ergeben sich aus der Anlage zur Satzung.

§ 3 6.d) erhält folgende Neufassung:

Ferienwohnungen und Gästezimmer werden auf die in der Anlage zu § 3 Nr. 6 Buchstabe a) genannten Wohneinheiten angerechnet.

Eine Ferienwohnung wird hierbei einer Wohnung gleichgestellt. Je Gebäude kann zusätzlich eine Ferienwohnung errichtet werden. Die Anzahl der Ferienwohnungen darf die Anzahl der Wohnungen nicht übersteigen.

Für Gästezimmer wird festgesetzt, dass jeweils 2 Gästezimmer als eine Wohnung zählen.

Ansonsten gelten für den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung weiterhin die ursprünglichen Festsetzungen.

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Nesselwang, den .....

---

Pirmin Joas, 1. Bürgermeister

## B VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Nesselwang hat in der Sitzung vom 11.10.2022 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Nr. Nr. 35 „Rindegg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Nesselwang, den .....2023

---

1. Bürgermeister Pirmin Joas

2. Der Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 20.12.2022 der Ortsabrundungssatzung Nr. 35 „Rindegg“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2023 bis 06.03.2023 in den Amtsräumen des Marktes öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der TÖBs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt-

(Siegel)

Nesselwang, den .....2023

---

1. Bürgermeister Pirmin Joas

3. Der Markt Nesselwang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.04.2023 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Nr. 35 „Rindegg“ gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Nesselwang, den .....2023

---

1. Bürgermeister Pirmin Joas

4. Der Beschluss des Marktes Nesselwang über die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Nr. 35 „Rindegg“ ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Ortsabrundungssatzung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die Ortsabrundungssatzung mit Begründung liegt beim Markt Nesselwang während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)

Nesselwang, den .....2023

---

1. Bürgermeister Pirmin Joas

Anlage zur Satzung zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Nr. 35 Rindegg vom 04.04.2023

### Ortsabrundungssatzung Rindegg - Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

| Fl.Nr.     | Hs.Nr. | Grundstücksgröße<br>nach Grundbuch in<br>m <sup>2</sup> | Grundstücksgröße<br>anrechenbar             | Ermittlung<br>von A                                    | A<br>Althofstelle | R<br>Restgrundst. | B<br>Bauplatz | Summe    |
|------------|--------|---|---|--|-------------------|-------------------|---------------|----------|
|            |        |   |   |  |                   |                   |               | WE       |
| 902        | 1      | 3118  | 1.450                                       | $12,5\text{ m} \times 16,5\text{ m} = 206 : 60 = 3,43$ | <b>3</b>          | <b>0</b>          | <b>entf.</b>  | <b>3</b> |
| 979, 980   | 2      | 1630, 200   | 1.230                                       |  | <b>entf.</b>      | <b>entf.</b>      | <b>2</b>      | <b>2</b> |
| 899,913/2  | 3      | 5528, 1851  | 2.100                                       | $11,5\text{ m} \times 15\text{ m} = 172,5 : 60 = 2,87$ | <b>3</b>          | <b>1</b>          | <b>entf.</b>  | <b>4</b> |
| 905        | NEU    | 289   |   |  | <b>entf.</b>      | <b>entf.</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b> |
| 904        | 4      | 970   | 970   | $10,5\text{ m} \times 15\text{ m} = 157,5 : 60 = 2,62$ | <b>3</b>          | <b>0</b>          | <b>entf.</b>  | <b>3</b> |
| 906, 907   | 5      | 3410, 360   | 1.110                                       | $14\text{ m} \times 10,5\text{ m} = 147 : 60 = 2,5$    | <b>entf.</b>      | <b>entf.</b>      | <b>3</b>      | <b>3</b> |
| 909, 910   | 6      | 1520, 720   | 970   | $16\text{ m} \times 12\text{ m} = 192 : 60 = 3,2$      | <b>3</b>          | <b>0</b>          | <b>entf.</b>  | <b>3</b> |
| 911        | 7      | 1734  | 1734<br>(davon 950 m <sup>2</sup> Grünfl.)  | $14\text{ m} \times 15\text{ m} = 210 : 60 = 3,5$      | <b>3</b>          | <b>0</b>          | <b>entf.</b>  | <b>3</b> |
| 915        | 9      | 2104  | 2.104                                       | $11\text{ m} \times 19\text{ m} = 209 : 60 = 3,48$     | <b>3</b>          | <b>1</b>          | <b>entf.</b>  | <b>4</b> |
| 916        | 10     | 3100  | 2.340<br>(davon 900 m <sup>2</sup> Grünfl.) | $13\text{ m} \times 14\text{ m} = 182 : 60 = 3,03$     | <b>3</b>          | <b>1</b>          | <b>entf.</b>  | <b>4</b> |
| 918        | 11     | 4570  | 1.300                                       | $18\text{ m} \times 10\text{ m} = 180 : 60 = 3$        | <b>3</b>          | <b>0</b>          | <b>entf.</b>  | <b>3</b> |
| 921        | 12     | 3080  | 1.200                                       | $11\text{ m} \times 15\text{ m} = 165 : 60 = 2,75$     | <b>3</b>          | <b>0</b>          | <b>entf.</b>  | <b>3</b> |
| 923, 926/1 | 13     | 705, 1211   | 1.300                                       | <i>Bestand 2 WE und DG</i>                             | <b>entf.</b>      | <b>entf.</b>      | <b>3</b>      | <b>3</b> |
| 926        | 14     | 17.694  | 1.650                                       | $14 \times 16\text{ m} = 224 : 60 = 3,73$              | <b>4</b>          | <b>0</b>          | <b>entf.</b>  | <b>4</b> |
| 988/1      | 15     | 248   | 248   | <i>Bestand 1 WE</i>                                    | <b>entf.</b>      | <b>entf.</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b> |
| 988/5      | 15a    | 313   | 313   | <i>Bestand 1 WE</i>                                    | <b>entf.</b>      | <b>entf.</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b> |
| 988/6      | 16     | 546   | 546   | <i>Bestand 1 WE</i>                                    | <b>entf.</b>      | <b>entf.</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b> |
| 988/4      | 16a    | 465   | 465   | <i>Bestand 1 WE</i>                                    | <b>entf.</b>      | <b>entf.</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b> |
| 988/3      | 17     | 831   | 831   | <i>Bestand 3 WE</i>                                    | <b>entf.</b>      | <b>entf.</b>      | <b>3</b>      | <b>3</b> |
| 911/1      | 18     | 900   | 900   | <i>Neubau 2 WE</i>                                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>2</b>      | <b>2</b> |

## C BEGRÜNDUNG

Der Markt Nesselwang hat in der Sitzung vom 11.10.2022 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Nr. Nr. 35 „Rindegg“ beschlossen, um zum einen die vorhandene Landwirtschaft zu schützen und zum anderen um die vorhandene dörfliche Struktur des Ortsteils zu erhalten. Zudem soll eine verträgliche Umnutzung vorhandener Volumen gewährleistet und städtebauliche Fehlentwicklungen im Ortsteil vermieden werden. Für die Durchführung wird das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB gewählt, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht geändert wird. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

### Landwirtschaft

Ferienwohnungen und Gästezimmer wurden bislang bei der Anzahl der Wohneinheiten nicht angerechnet, da diese innerhalb der Nutzungsstruktur des Ortsteils eine untergeordnete Rolle eingenommen hatten. Da sich die touristische Situation und Nachfrage gegenüber der Zeit der Aufstellung der Satzung geändert hat, besteht die Gefahr, dass sich die Nutzungsstruktur im Ortsteil durch ein Anwachsen des touristischen Anteils verschiebt.

Durch ein unproportionales Anwachsen touristischer Infrastruktur kann es erfahrungsgemäß zu Zielkonflikten zwischen Tourismus und einer ordnungsgemäß wirtschaftenden Landwirtschaft kommen. Einerseits wird die Ruhe und Abgeschiedenheit der Voralpenlandschaft gesucht, andererseits sollen die landwirtschaftlichen Betriebe hier auch weiterhin ihre überkommene Wirtschaftsweise ausüben können. Hierzu zählen natürlich immissionsintensive Prozesse wie Melken, Gülle ausbringen, Beweidung (Glocken) und auch durchaus Nachtfahrzeiten bei der Ernteeinbringung. Generell ist der landwirtschaftliche Verkehr hier nicht zu unterschätzen. Ebenso wenig die Geruchsimmissionen, die mit der Landwirtschaft verbunden sind und einwirken können.

Wichtig ist daher, dass der Anteil der touristisch genutzten Gebäudeanteile untergeordnet bleibt.

### Dörfliche Struktur

Rindegg ist immer noch von landwirtschaftlichen Betrieben gekennzeichnet, es handelt sich demnach um den Charakter eines Dorfgebietes mit all seinen typischen Ausprägungen.

Diese gemischte Struktur ist geprägt von Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Kleinhandwerk, Wohnen und auch von Tourismus im Sinne eines untergeordneten Zuerwerbs. Dieser Nutzungsmix soll erhalten werden, da die bestehende Mischung gegenwärtig ein ausgewogenes Nebeneinander führt. Da es sich teils auch um lärmintensive Nutzungen handelt (z. B. Kreissäge, Güllerühren, etc.) ist es wichtig diesen Mischgebietscharakter zu erhalten, der diese Emissionen auch erlaubt.

### Touristische Infrastruktur

In Rindegg gibt es bereits Ferienwohnungen und Gästeunterkünfte, die wie folgt aufgelistet werden.

| Lfd-Nr. | Name                   | Strasse    | Plz   | Ort        | Fewo | Betten |
|---------|------------------------|------------|-------|------------|------|--------|
| 1       | Bauernhof "Beim Gorar" | Rindegg 7  | 87484 | Nesselwang | 1    | 3      |
| 2       | Landhaus "Beim Gorar"  | Rindegg 18 | 87484 | Nesselwang | 2    | 6      |
| 3       | Ferienhof Linder       | Rindegg 3a | 87484 | Nesselwang | 2    | 6      |

### Verträgliche Umnutzung

Natürlich soll es auch möglich sein, leerfallende Gebäudevolumen sinnvoll zu umzunutzen. Dies soll aber in erster Linie mit nicht störendem Kleingewerbe und Wohnnutzung erfolgen. Ein gewisser Anteil kann natürlich auch wie bisher für Tourismus genutzt werden, dies aber in untergeordneter Weise. Eine grössere Anhäufung von Ferienwohnungen könnte wiederum zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und eventuell auch zu Parkierungsproblemen führen. Daher wird festgesetzt, dass künftig auch Ferienwohnungen als Wohneinheit zählen. Um einen gewissen untergeordneten Anteil von Ferienwohnungen zuzulassen, wird zusätzlich für jedes Gebäude eine zusätzliche Ferienwohnung erlaubt. Die Anzahl der Ferienwohnungen dürfen den Anteil der Wohnungen nicht übersteigen.

### Mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen

Rindegg ist bisher städtebaulich durch landwirtschaftliche Anwesen geprägt. Dies äussert sich in einer dreigliedrigen Gebäudeaufteilung (Gliederung Wohnteil, Stall). Ebenso wichtig ist die Gebäudeausrichtung (Wohnteil nach Osten und Scheune nach Westen) sowie die Fassadengestaltung. Durch überwiegende touristische Nutzung eines Gebäudes würde es auch zu gänzlich neuen Fassadengestaltungen (z. B. Balkone, Verglasungen, Pools) kommen, die das überkommene Ortsbild aus dem Gleichgewicht bringen.

### Abfallwirtschaft

Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

### Altlasten

Nach Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde befinden sich im Geltungsbereich keine altlastenverdächtigen Ablagerungen.

### Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.