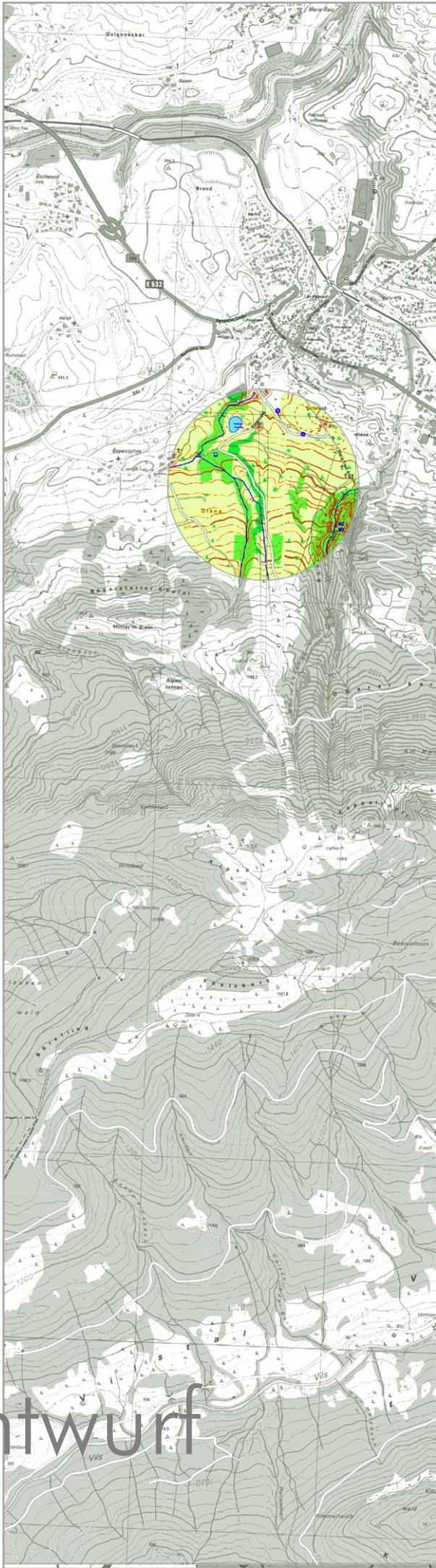


Entwurf



Markt Nesselwang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alpine Coaster"  
mit landschaftspflegerischem Begleitplan

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 8
4	Hinweise und Zeichenerklärung 9
5	Satzung 13
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 15
7	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 21
8	Begründung – Sonstiges 22
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 23
10	Verfahrensvermerke 24

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

#### 2.1

##### Alpine Coaster

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Alpine Coaster", siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Alpine Coasters



Zulässig sind:

- eine Alpine Coaster Anlage mit Fahrinnen und Kreiseln samt der erforderlichen Fundamente und sonstiger notwendiger baulicher Anlagen
- Gebäude bzw. Räume für eine Talstation mit Ansteh-, Ein- und Ausstiegs- sowie Kassenbereich
- Gebäude bzw. Räume für eine Bergstation mit Ein- und Ausstiegsbereich
- Räume zur Verwaltung und Unterhaltung des Alpine Coaster, z.B. Werkstatt, Lagerflächen, Schaltraum
- Sonstige Räume, die für den Betrieb des Alpine Coaster notwendig sind, z.B. Aufenthalts- und Sanitärräume für Personal etc.
- eine Spannstation
- eine Seilbahnanlage zwischen Tal- und Bergstation samt der erforderlichen Masten und sonstiger notwendiger baulicher Anlagen
- eine Kinderseilbahnanlage im Bereich der Talstation

#### 2.2 GR ....m<sup>2</sup>

**Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche bzw. die Umgrenzung von Flächen für die Fahrinne samt Kreisel des Alpine Coaster

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 GH .... m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).  
Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.5 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 5,00 m über dem natürlichen Gelände.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7  Umgrenzung von Flächen für **die Fahrinne samt Kreisels des Alpine Coaster**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Alpine Coaster")" genannten Nutzungen auch bauliche Anlagen und Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die deren Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. überdachte Außen-Lagerflächen, Zufahrten, Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für die Fahrrinne samt Kreisell des Alpine Coaster zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

## 2.9 Versickerung von Niederschlagswasser, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

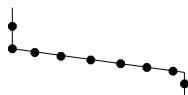
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

## 2.10



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alpine Coaster" des Marktes Nesselwang sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

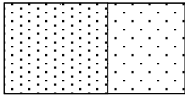
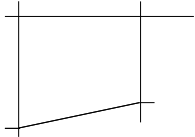
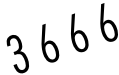


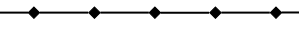
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**

---

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für Dächer von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blehdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.  
Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.  
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m<sup>2</sup> (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)



- 4.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.6  **Seilbahnverlauf** oberirdisch, der exakte Verlauf ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Planzeichnung)
- 4.7 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser** Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.  
Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
  - Tiefe max. 0,30 m

- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Wäsche und andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 4.8 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.9 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: Die Höhenangaben über NN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an

den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Nesselwang den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alpine Coaster" mit landschaftspflegerischem Begleitplan in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alpine Coaster" mit landschaftspflegerischem Begleitplan ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 11.11.2020.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alpine Coaster" mit landschaftspflegerischem Begleitplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.11.2020, dem landschaftspflegerischem Begleitplan vom 08.12.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.10.2020.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 27.10.2020 Bestandteil der Satzung, die die Lage, den Aufbau und den Verlauf des Alpine Coaster samt der zugehörigen Seilbahn sowie die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung der Gebäude im Bereich der Talstation in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung oder anderer Dacheindeckungen. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alpine Coaster" mit landschaftspflegerischem Begleitplan wird die Begründung vom 11.11.2020 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### §3 Ordnungswidrigkeiten

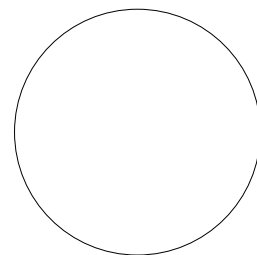
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### §4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alpine Coaster" mit landschaftspflegerischem Begleitplan des Marktes Nesselwang tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Nesselwang, den .....

.....  
(Hr. Joas, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **6.1 Allgemeine Angaben**

### **6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des Hauptortes von Nesselwang im Bereich westlich der "Alpspitzbahn". Momentan befinden sich auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen die Anlagen der Sommerrodelbahn von Nesselwang.
- 6.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 963/33 (Teilfläche), 963/34 (Teilfläche), 963/35 (Teilfläche), 963/36 (Teilfläche), 963/57 (Teilfläche), 963/61 (Teilfläche), 963/68 (Teilfläche), 963/69 (Teilfläche), 963/103 (Teilfläche), 963/122 (Teilfläche), 3658 (Teilfläche), 3659 (Teilfläche), 3660 (Teilfläche), 3664 (Teilfläche), 3665 (Teilfläche), 3666 (Teilfläche), 3667 (Teilfläche), 3669 (Teilfläche), 3671 (Teilfläche) und 3708 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech Vorbergen und vom Vilser Gebirge bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die bestehenden Anlagen der Sommerrodelbahn von Nesselwang. Geplant ist, die bestehenden Anlagen der Sommerrodelbahn durch den sog. "Alpine Coaster" zu ersetzen. Im Zuge dessen werden die bestehenden Gebäude sowie die vorhandenen Fahrinnen der Sommerrodelbahn abgerissen und durch Neubauten ersetzt.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein für die bestehenden und vorgesehenen Nutzungen typisches Hanggefälle auf. Dabei handelt es sich um ein nach Norden abfallendes Gelände. Im Bereich der Talstation sind die Anschlüsse an den "Alpspitzweg" unproblematisch. Das Gelände ist auf Grund der vorhandenen Gebäude der Sommerrodelbahn bereits den Erfordernissen hin angepasst und teilweise eingeebnet.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Der Markt Nesselwang beabsichtigt für den Bereich südlich des Hauptortes von Nesselwang einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Sommerrodelbahn zu schaffen. Geplant ist, die bestehende Sommerrodelbahn durch den sog. "Alpine Coaster" zu ersetzen. Es soll hierdurch eine ganzjährige Nutzung ermöglicht werden. Da der Markt Nesselwang sowohl in den Sommermonaten durch Wander- als auch in den Wintermonaten durch Skitourismus geprägt ist, erweitert das geplante Vorhaben somit das touristische Angebot, um eine ganzjährig nutzbare Attraktion. Der Markt ist bemüht, auch in

Hinblick auf den Arbeitsmarkt, ganzjährige Tourismusangebote und damit einhergehende Beschäftigungen zu ermöglichen. Der Ausbau der touristischen Infrastruktur stellt daher eine gute Möglichkeit zur Umsetzung dieser Zielsetzung dar. Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Marktgemeinde Nesselwang als allgemeiner ländlicher Raum.

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1/ A III 2/  
A III 3 Bestimmung der Marktgemeinde als Unterzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.



- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
  - B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- 6.2.3.3 Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone A des Alpenplanes (vgl. LEP 2.3.3 Abs. 2 i.V.m. LEP Anhang 3, Blatt 1). Gemäß LEP 2.3.4 (Z) sind in der Zone A Verkehrsvorhaben im Sinne von LEP 2.3.3 Abs. 1 (Z), wie z.B. Rodelbahnen und Sommerrutschbahnen, landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können, oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden.
- 6.2.3.4 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 17 "Gebiet Edelsberg-Breitenberg" (vgl. RP 16 B 12.1 i.V.m. RP 16 Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht zu. Ob bzw. inwiefern sich hieraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird von den zuständigen Fachstellen zu beurteilen sein. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass landesplanerische Belange dem geplanten Ersatzneubau eines Alpine Coasters voraussichtlich nicht entgegenstehen, wenn ausreichende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in land- und forstwirtschaftliche Flächen getroffen werden, außerdem ausreichende Vorsorgemaßnahmen zum Erosionsschutz.
- 6.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.6 Die Marktgemeinde Nesselwang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 04.12.2001). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" und teilweise als "Sommerrodelbahn" dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung des "Alpine Coasters" kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.
- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Sommerrodelbahn. Geplant ist die bestehende Sommerrodelbahn durch den sog. "Alpine Coaster" zu ersetzen, um u.a. eine ganzjährige Nutzung zu ermöglichen.
- 6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Ziele der Raumordnung, die Belange der Landschaftsplanung sowie das durch das Vorhaben entstehende zusätzliche Touristenaufkommen hingewiesen.
- 6.2.4.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Alpine Coaster" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Auch die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- 6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen wird eine auf das Vorhaben hin angepasste Versiegelung gewährleistet. Dabei wurden einerseits Grundflächenzahlen für die Gebäudekörper, wie z.B. Talstation mit Kassenbereich, Bergstation, etc.) und andererseits für die Fahrrinne des Alpine Coaster an sich festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl für die Seilbahn des Alpine Coaster wird verzichtet. Die Fundamente der erforderlichen Masten werden als bauliche Nebenanlagen angesehen und sind über die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % umsetzbar.
- Die Festsetzung der Höhe (Gesamthöhe) für Gebäude in Meter über NN für die einzelnen Bereiche orientiert sich an den geplanten Vorhaben bzw. vorgesehenen Gebäudekörpern. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Sie ermöglicht im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich geringe Abweichungen, u.a. falls andere Dachmaterialien oder ein erhöhter Dämmaufwand im Rahmen der konkreten Bauausführungen erforderlich sind.
- Auf die Festsetzung einer maximalen Höhe für die Fahrrinne und die Kreisel des Alpine Coaster wird verzichtet. Diese ergibt sich aus den Schnittlagen zum Vorhaben und ist vom Geländeverlauf im jeweiligen Bereich der Anlage abhängig. Gleiches gilt für die baulichen Anlagen der regulären Seilbahn für den Alpine Coaster.

- 6.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) geringfügig hinausgehen. Sie orientieren sich dabei an der vorgesehenen Lage der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des Alpine Coaster (z.B. Tal- und Bergstation, Spannstation). Gleichzeitig besteht eine gewisse Flexibilität für im Rahmen der konkreten Bauausführungen erforderliche Anpassungen.
- 6.2.5.5 Darüber hinaus wurde der Bereich der geplanten Fahrrinne des Alpine Coaster samt Kreiseln mit einer Umgrenzung festgesetzt. Diese geht ebenfalls geringfügig über den vorgesehenen Verlauf hinaus, um auch hier flexible Anpassungen im Rahmen der konkreten Bauausführungen umsetzen zu können.
- 6.2.5.6 Die für den Betrieb des Alpine Coaster erforderlichen Nebenanlagen und weitere untergeordnete bauliche Anlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Umgrenzung von Flächen für die Fahrrinne samt Kreisel des Alpine Coaster zulässig. Hierdurch sollen u.a. der Betrieb einer kleinen Kinderseilbahn im Bereich der Talstation als auch weitere notwendige bauliche Anlagen, wie die Seilbahn für den Alpine Coaster, Zuwegungen, etc. ermöglicht werden und deren Zulässigkeit eindeutig geregelt sein. Der vorgesehene Verlauf und die Lage der Seilbahn für den Alpine Coaster sind hinweislich in den Bebauungsplan

aufgenommen. Die genaue Lage der Fundamente und der Verlauf ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **6.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den "Alpspitzweg" an das Verkehrsnetz angebunden. Die Anlagen des Alpine Coaster werden jedoch durch die Nutzer hauptsächlich fußläufig erreicht. Öffentliche Stellplätze sind durch den Parkplatz an der Alpspitzbahn gegeben. Von hier aus sind es wenige Meter bis zur Talstation des Alpine Coaster.
- 6.2.6.2 Im Bereich des Parkplatzes an der Alpspitzbahn befinden sich ebenfalls Haltestellen des ÖPNV.

**7.1 Örtliche Bauvorschriften****7.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 7.1.1.1 Die zulässigen Dachformen sowie die Dachneigungen werden über die Satzung und somit den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Somit sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen und eine konkrete Steuerungsmöglichkeit, wie sie der vorhabenbezogene Bebauungsplan hergibt, gegeben.
- 7.1.1.2 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern in diesem landschaftlich hochwertigen Bereich zu erhalten.
- 7.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es werden lediglich Materialien ausgeschlossen, die erfahrungsgemäß zu einer Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation führen.

**7.2 Sonstige Regelungen****7.2.1 Abstandsflächen**

- 7.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation zu vermeiden.

**7.2.2 Werbeanlagen**

- 7.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

**8.1 Umsetzung der Planung****8.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

8.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

**8.1.2 Durchführungsvertrag**

8.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

**8.2 Erschließungsrelevante Daten****8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,64 ha

**8.2.2 Erschließung**

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Entwässerungseinrichtung (Ortskanalisation)

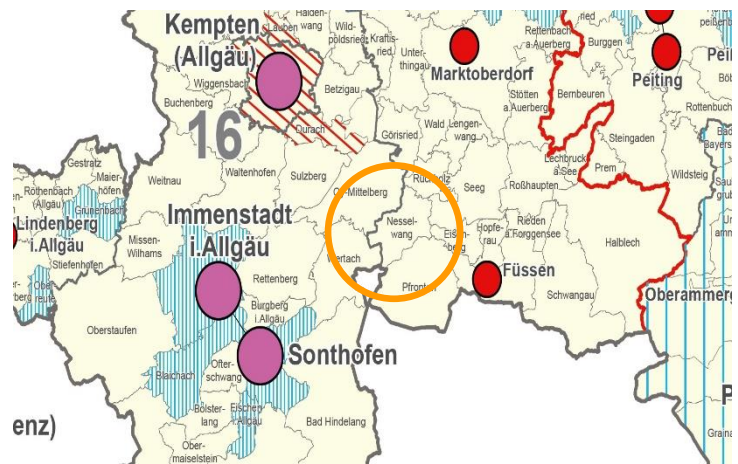
8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl an Hydranten sichergestellt. Zudem besteht ein großer Speicherteich für die Beschneigung in direkter Nähe (nördlich der geplanten Talstation).

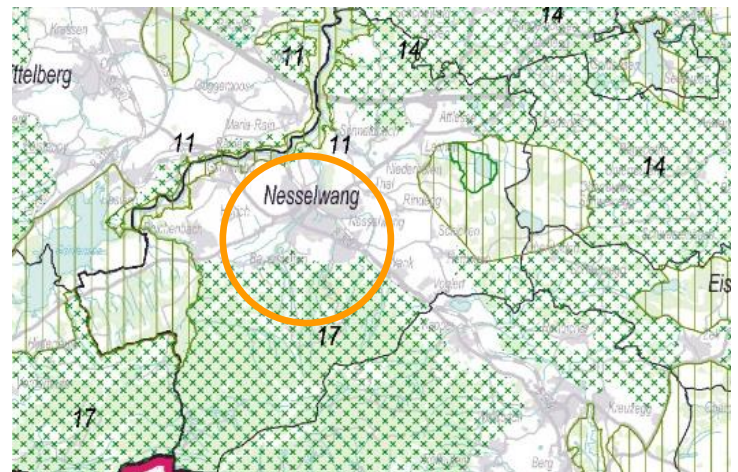
8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke

8.2.2.5 Müllentsorgung durch Landkreis Ostallgäu

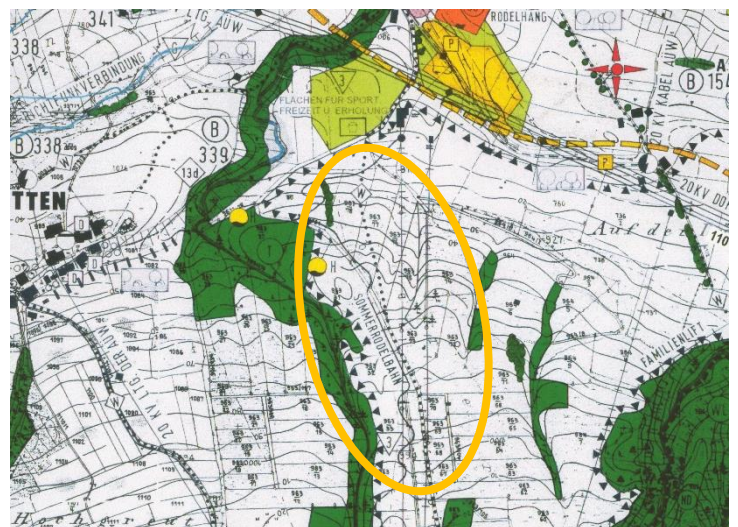
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2019, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete ( x x x )



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft und als Sommerrodelbahn



**10.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Nesselwang, den .....

.....  
(Hr. Joas, 1. Bürgermeister)

**10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Nesselwang, den .....

.....  
(Hr. Joas, 1. Bürgermeister)

**10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nesselwang, den .....

.....  
(Hr. Joas, 1. Bürgermeister)



#### 10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Nesselwang, den .....  
(Hr. Joas, 1. Bürgermeister)

#### 10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alpine Coaster" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Nesselwang, den .....  
(Hr. Joas, 1. Bürgermeister)

#### 10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alpine Coaster" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Nesselwang, den .....  
(Hr. Joas, 1. Bürgermeister)

#### 10.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alpine Coaster" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Nesselwang, den .....  
(Hr. Joas, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.11.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination

C. Berberich

Projektleitung

J. Reinermann

Landschaftsplanung und Artenschutz

M. Kiechle, Landschaftsarchitekt

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. J.Reinermann)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planer sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".