

Markt Wiggensbach  
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan  
"Westenried - Straßacker",  
1. Änderung und Teilaufhebung"  
gemäß § 13a BauGB

i.d.F. vom 13.03.2023

## Inhalt

- Satzung der Teilaufhebung
- Planzeichnung mit Verfahrensverlauf
- Begründung

Auftraggeber:	
Markt Wiggensbach Marktplatz 3 87487 Wiggensbach	Tel.: 08370.9200.0 Fax: 08370.8242
Planung Städtebaulicher Teil:	
<b>abtplan</b> - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20

# Satzung des Marktes Wiggensbach für den Bebauungsplan "Westenried – Straßacker", 1. Änderung und Teilaufhebung gemäß § 13a BauGB

## Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung  
erlässt die Marktgemeinde Wiggensbach folgende Satzung:

### §1 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den vorliegenden Festsetzungen durch Text und der Planzeichnung mit Verfahrensverlauf in der Fassung vom 13.03.2023. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

### §2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Westenried – Straßacker“ und liegt am Ost- rand der Ortslage von Westenried, zwischen der Kürnacher Straße, der Straße Straßacker und der Verlängerung des Burgwegs (Fußweg).

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1468, Gemarkung Wiggensbach.  
Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

### §3 Auswirkungen

Im unter § 2 genannten räumlichen Geltungsbereich tritt der Bebauungsplan „Westenried - Straßacker“ i.d.F. vom 05.05.1993 außer Kraft.



Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung des zugrundeliegenden BBP  
mit Geltungsbereich der Teilaufhebung, unmaßstäblich

#### §4 Inkrafttreten

Die gegenständliche 1. Änderung als Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Westenried - Straßacker" tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Wiggensbach, den

---

Christian Oberhaus, zweiter Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Westenried – Straßacker“ und liegt am Ost- rand der Ortslage von Westenried, zwischen der Kürnacher Straße, der Straße Straßacker und der Verlängerung des Burgwegs (Fußweg).

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1468, Gemarkung Wiggensbach. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Die Abgrenzungen sind auch dem Lageplan (Abbildung 2) zu entnehmen.

### 2. Veranlassung

Im Übergangsbereich von Wohnnutzungen zur freien Landschaft besteht an dieser Stelle bereits Wohnbebauung. Die bisher im Geltungsbereich rechtskräftige Satzung zum Bebauungsplan "Westenried - Straßacker" hat die Aufmerksamkeit des Rates auf sich gezogen.

Im Umfeld des gegenständlichen Gebietes ist die Entwicklung homogener Wohnbebauung absehbar. Bei einer Neubebauung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB haben sich neue Vorhaben in diese umliegende Bebauung einzufügen. Weitere Festsetzungen durch eine städtebauliche Satzung sind daher zukünftig nicht notwendig und können sich in Anlehnung an die Verhältnisse der Hausnummer 50 an der Umgebung orientieren.

Für die Herausnahme des Bereiches aus dem Festsetzungsrahmen des BBP „Westenried – Straßacker“ wird das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichtes angewandt.

#### 2.1 Bestehender Bebauungsplan (Ausfertigung vom 05.05.1993)

Im zugrundeliegenden Bebauungsplan i.d.F. vom 23.11.1992 ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundfläche liegt bei einem Mindestmaß von 90 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6. Gebäude dürfen mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise und Satteldächern (24-30° Dachneigung) ausgebildet werden. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Zudem sind Stellplätze und Zufahrten vorgegeben. Die Grünordnung ist mit Pflanzgeboten für Obstbäume und Bäume der 1. und 2. Wuchsklasse in die Planung integriert. Am nördlichen Uferstreifen des Wiesengrabens der Burgwegfortführung ist eine Uferböschung mit meist stickstoffliebenden Hochstaudenfluren verzeichnet.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem zugrundeliegenden BBP mit rot markiertem Aufhebungsbereich, genordet, unmaßstäblich

## 2.2 Bestand

Die bisherigen Festsetzungen sehen ein Wohngebiet (s.o.) vor. Der Bebauungsplanbereich ist inzwischen entwickelt und auch im Norden und Süden ergänzen Bebauungspläne die Ortslage nach Osten. Im Grundstück befindet sich ein Wohngebäude mit rot gedecktem Satteldach und zwei Geschossen sowie eine Garage. Der private Garten ist gemäß Luftbild gut mit Gehölzen eingegrünt.



Abbildung 3: Luftbild des Bestandes, unmaßstäblich  
(bayernatlas / Bayerische Vermessungsverwaltung, Okt. '22)

## 3. Planungsfolgen

Durch die Aufhebung der städtebaulichen Satzung im Bereich sind künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen und müssen sich in die bauliche Umgebung einfügen. Mit fortschreitender Bebauung der Neubaugebiete im Norden und Süden wird die Prägung durch die bebaute Ortslage in unmittelbarer Nachbarschaft in einem Maße gegeben sein, dass die städtebauliche Ordnung auch ohne konkretere Festsetzungen durch eine städtebauliche Satzung eingehalten wird und somit Bauvorhaben mit Nachverdichtungscharakter auch im östlichen Grundstücksteil denkbar sind.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird die Nutzung auf die Situation in der Nähe des Wiesengrabens und nahe dem wassersensiblen Bereich im Umfeld der Rohrach (Verlauf westlich des Plangebiets) zu beachten sein. Da die Bestandsbebauung im Westen bereits erfolgt ist und im Norden und Süden zunächst erfolgen muss, werden sich durch die Teilaufhebung für den gegenständlichen Bereich auch künftig keine städtebaulichen Spannungen ergeben. Der Bereich ist durch die Umgebung dann ausreichend geprägt, dass direkt sich ergebende Fehlentwicklungen nicht zu befürchten sind. Auf der Ebene der Eingabeplanung ist für die Zulässigkeit von Bauvorhaben unter anderem auf die Einhaltung der gültigen technischen Normen und Gesetze und auf die Prägung durch die Umgebung i.S.d. § 34 BauGB abzustellen. Gegebenenfalls durch Vorhaben ausgelöste, notwendige Maßnahmen und naturschutzfachliche Kompensationen sind ebenfalls auf dieser Ebene und abgestimmt mit den Fachbehörden zu erbringen.

### 3.1 Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Schreiben vom 12.01.2023 / 1-4622-OA 146-702/2023)

#### **„Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet**

Großteils im Grundstück Nr. 1453/17 und 1468/1 im nördlichen bzw. nordöstlichen Teil des vorliegenden Planungs- bzw. Planänderungsbereiches und damit auch unmittelbar entlang der dort vorliegenden Grundstücke Nr. 1468 und 1467/3 verläuft von Nordwesten kommend ein kleiner offener Bach. Im Zuge einer kurzen Ortseinsicht mit Herrn Bornschelegel vom Bauamt des Markt Wiggensbach am 21.07.2022 konnten wir feststellen, dass es sich hierbei aus unserer Sicht ausdrücklich um ein vollwertiges Gewässer im Sinne des Wasserrechtes handelt. Demnach sind insbesondere folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange zu nennen, die hier auch im Zusammenhang von ggf. zukünftigen Planungen bzw. Maßnahmen und Verfahren zu beachtet sind:

- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Von neuen Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter diesem Bach dürfen keine schädlichen Gewässeränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden. Weitere wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.“

#### 4. Kartengrundlage

Es wurde die vom Markt zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Oktober 2022) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Wiggensbach,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Christian Oberhaus, zweiter Bürgermeister