

Markt Wiggensbach

Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan

„Fallerwiese“

Vorabzug Vorentwurf
in der Fassung vom 06.03.2026

Inhalt:

Städtebauliches Konzept mit Flächenbilanz und Erläuterung

Planungsgrundlagen mit Übersichtslageplänen, Drohnenaufnahmen, Baugrunduntersuchung und Orientierender Untersuchung - Altablagerung

Planzeichnung mit Verfahrensverlauf

Begründung

Umweltbericht (folgt zum Entwurf)

Auftraggeber:	
Markt Wiggensbach Marktplatz 3 87487 Wiggensbach	Tel.: 08370.9200.0 Fax: 08370.8242
Planung Städtebaulicher Teil:	
abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Wiggensbach hat sich in den letzten Jahren sehr intensiv mit der Wohnungsmarktsituation auseinandergesetzt und geprüft, wie der Bedarf zukünftig sozial gerecht für alle Gesellschaftsschichten gedeckt werden kann. So steht die Gemeinde – wie viele Kommunen in Deutschland – vor der Herausforderung, auf die anhaltende Wohnungsnot angemessen zu reagieren. Der Bedarf an vielfältigen, bezahlbaren und generationengerechten Wohnformen ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Betroffen sind insbesondere junge Familien, ältere Menschen, Alleinstehende sowie Haushalte mit mittleren Einkommen. Auch wenn vehement die Innenentwicklung verfolgt wird und mit Konzepten der Nutzbarmachung von Flächen und Überlegungen zur Nachverdichtung gearbeitet wird, ist der Bedarf zu groß, als dass er kurz- bis mittelfristig gedeckt werden kann, ohne eine Neuausweisung von Gebieten in den Blick zu nehmen.

Mit der Entwicklung des Baugebiets Fallerwiese verfolgt die Gemeinde das Ziel, bedarfsgerechten, sozial durchmischten und langfristig gesicherten Wohnraum bereitzustellen und damit ihrer baugesetzlich verankerten Verantwortung zur Wohnraumversorgung nachzukommen. Zugleich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Hauptortes gewährleistet werden. Ad-hoc-Maßnahmen („Schnellschüsse“) oder unkoordinierte Einzelvorhaben, die aufgrund des hohen Siedlungsdrucks entstehen könnten, möchte die Gemeinde bewusst vermeiden.

Die Gemeinde möchte mit dem Gebiet Fallerwiese die Möglichkeit schaffen, ein strukturstarkes Quartier zu entwickeln, welches in Abschnitten und mit einem breiten Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) dem Bedarf gerecht wird. Ziel ist auch eine sinnvolle Abrundung der bisherigen Siedlungsstruktur und die Sicherung mittel- bis langfristiger Entwicklungsperspektiven für den Hauptort.

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, hatte sich der Marktgemeinderat noch vor dem Bauleitplanverfahren dazu entschieden, einen Architektenwettbewerb durchzuführen und nach vorgegebenen Kriterien bestmögliche Ergebnisse zu erzielen.

2. Lage des Geltungsbereiches

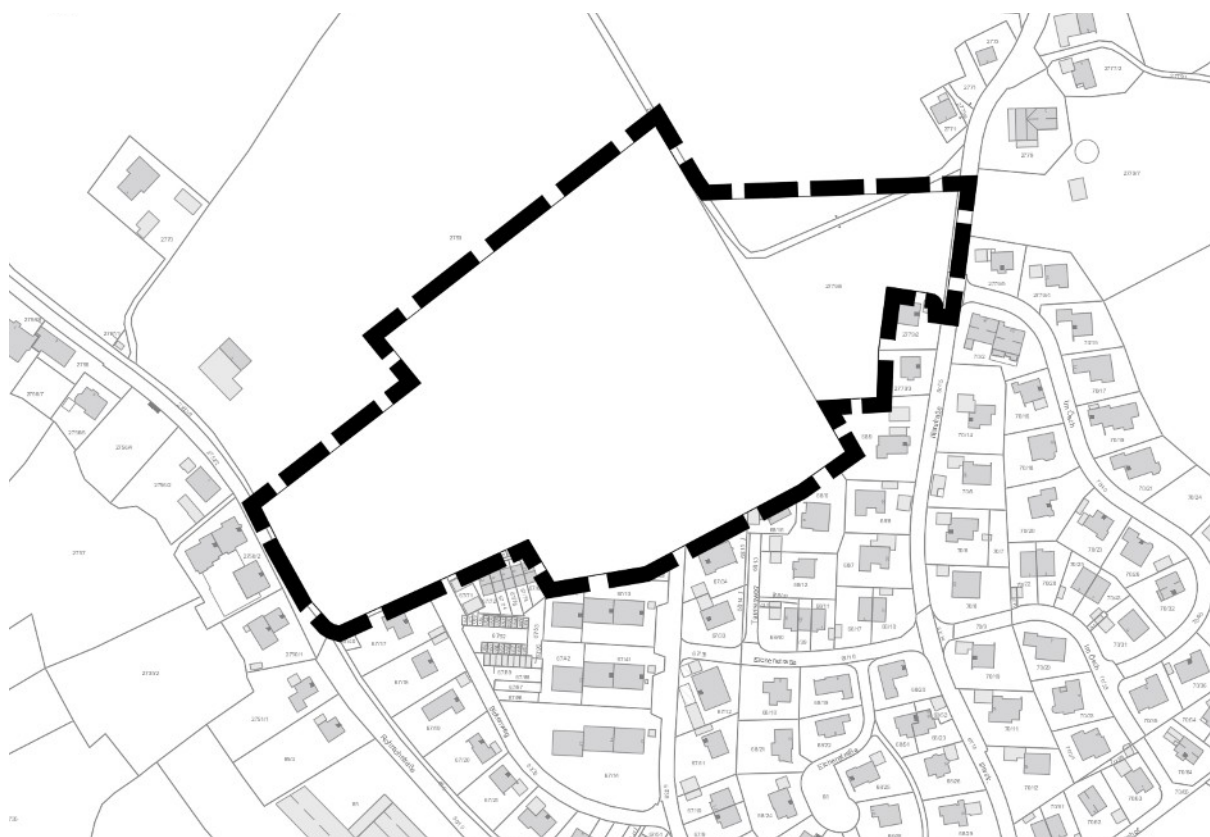


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fallerwiese“, unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt westlich der Illerstraße und östlich der Rohrachstraße / OA15 am nördlichen Ortsausgang von Wiggensbach und umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2779/6 und 2753. Es umfasst Flächen mit insgesamt ca. 4,6 ha.

Es handelt sich um ein bislang unbebautes, vorwiegend landwirtschaftlich genutztes Areal mit deutlicher Neigung von Osten nach Westen. Der Bereich wird im Osten durch die Illerstraße, im Westen durch die Rohrachstraße räumlich gefasst. Südlich schließen ein bestehendes Wohngebiete an und im Norden geht das Gelände harmonisch in die freie Landschaft über.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu) dargelegt. Nachfolgend werden die wichtigen Ziele der übergeordneten Planungsebenen, die auf die Planungsbereich wirken, dargelegt.

Im Rahmen der Bauleitplanung „Fallerwiese“ wird auch der Flächennutzungsplan geändert, aus dem sich schließlich der Bebauungsplan entwickelt. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplan wird eingehender auf die überregionalen Ziele eingegangen.

Das Kleinzentrum Wiggensbach ist Teil des Stadt- und Umlandbereiches von Kempten im allgemeinen ländlichen Raum. Der Markt liegt abseits der Entwicklungsachsen des Oberzentrums Kempten. Der gegenständliche Bebauungsplan soll gezielt in Anbindung an die bestehende Ortslage das Kleinzentrum erweitern und dringend benötigten Wohnraum schaffen. Dies wird mittels gezielt auf den, durch den Bevölkerungszuwachs und Auflockerungsbedarf ausgelösten Bedarf ausgelegt und konzeptionell in mehreren Bauabschnitten realisiert. Dabei sollen keine Zweitwohnungsnutzungen entstehen.

Der Bereich liegt nicht in von den überregionalen Planungsebenen dargestellten Ausschluss- oder Vorbehaltsflächen und folgt den überregionalen Planungsvorgaben, weshalb keine Konflikte erwartet werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Wiggensbach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser beinhaltet die für die Planung benötigten Siedlungsflächendarstellungen noch nicht vollumfänglich. Zum Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan parallel geändert. Diese parallel laufende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Darstellungen von Siedlungsflächen nördlich der Ortslage von Wiggensbach. Die bereits dargestellten Wohnbauflächen, bzw. Wohnbau-Entwicklungsflächen werden im Geltungsbereich des BBP Fallerwiese nach Norden erweitert. Im Westen des Plangebietes wird die bisher dargestellte Mischbaufläche entsprechend der Planung zur Wohnbaufläche umgewidmet.



Abbildung 2: Ausschnitt des bestehenden FNPs (rechts) und der geänderten Darstellungen (links)

3.3 Bestand

Es handelt sich um ein bislang unbebautes landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Am westlichen Rand des Planungsbereichs ist eine straßenbegleitende Gehölzstruktur erkennbar. Dabei handelt es sich um ein Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze. Weiterhin befinden sich am südlichen Rand des Planungsbereichs vereinzelte große Bäume. Die übrigen Flächen haben für Naturhaushalt und Landschaft eine geringe Bedeutung, da keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen vorliegen bzw. überplant werden.

Denkmalschutz:

Im Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt und auch Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Es wird im Zug der weiteren Planung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Dabei wird auch bei der Höhenplanung großen Wert gelegt.

4. Wettbewerbsergebnisse

Planungsgrundlage für die Bauleitplanung bildet das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, welcher im ersten Halbjahr 2025 aufgrund fachlicher, städtebaulicher und funktionaler Kriterien durchgeführt wurde.

Der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft aus den Architekturbüros Abtplan und F64 Architekten ging aus den eingereichten Arbeiten als Sieger hervor, wobei eine Weiterbearbeitung des Entwurfs gewünscht war. Diese liegt in Skizzenform vor und dokumentiert den aktuellen Bearbeitungsstand.



Abbildung 3: Auszug aus dem Wettbewerbsergebnisse, abtplan & F64 Architekten; Visualisierung



Abbildung 4: Auszug aus dem Wettbewerbsergebnisse, abtplan & F64 Architekten; Schwarzplan



Abbildung 5: Auszug aus dem Wettbewerbsergebnis, abtplan & F64 Architekten; Lageplan



Abbildung 6: Auszug aus dem Masterplan, Weiterbearbeitung des Entwurfs durch abtplan in Abstimmung mit dem Markt

4.1 Festsetzungsvorschlag

Bei der Ausweisung des Gebietes sollen neben der Planzeichnung auch geeignete Festsetzungen getroffen werden. Es sollen ein Allgemeines Wohngebiet, eine Wandhöhe der Gebäude, eine Grundfläche je Wohngebäude, Verkehrsflächen, überbaute Grundstücksflächen mit Baugrenzen sowie die Ausweisung von Nebenanlagen festgesetzt werden. Neben den Kriterien des § 30 Abs. 1 BauGB sollen auch Festsetzungen zur Gestaltung getroffen sowie ein Grünordnungsplan erstellt werden.

4.2 Weiteres Vorgehen

Im Zuge der weiteren Planung möchte die Gemeinde einen Entwurf mit Satzung und Bebauungsplanzeichnung erstellen. Dazu sollen die Ergebnisse dieser frühzeitigen Beteiligung einfließen. Dieser Entwurfs soll dann anschließend im Rat beraten und abgestimmt werden.

4.3 Städtebauliches Konzept

Leitbild der Entwicklung ist die Verzahnung von Bestand, Topografie und Landschaft sowie die Schaffung eines vielfältigen und zukunftsfähigen Wohnquartiers. Das Konzept kombiniert:

- verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) im zentralen Quartiersbereich
- aufgelockerte Bebauung in den nördlichen Randbereichen
- grüne Verbindungsachsen, die Alt- und Neubauquartiere vernetzen und klimatische Funktionen erfüllen

Ein besonderes Merkmal ist die terrassierte Bebauung entlang der Hanglage:

Sie ermöglicht qualitätsvolle Ausblicke, verbessert die Belichtungssituation und führt zu einer topografisch optimal integrierten Höhenentwicklung. Die Staffelung der Baukörper verbindet den zentralen Bereich harmonisch mit den südlichen Bestandsbereichen.

4.4 Erschließung



Abbildung 7: Auszug aus dem Wettbewerbsergebnis, abtplan & F64 Architekten; Erschließungskonzept

Die verkehrliche Grundkonzeption dient einer effizienten, sicheren und klimabewussten Erschließung des Quartiers sowie der Entlastung der Bestandsstraßen. Die Haupteerschließung erfolgt über:

- Illerstraße (Osten)
- Rohrachstraße (Westen)

Ergänzende Anbindungen bestehen über Birkenweg und Ahornstraße. Trotz der topografischen Verhältnisse werden maximale Längsneigungen von ca. 9 % eingehalten.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Minimierung innerer Verkehrsbelastungen:

- schmale Fahrbahnquerschnitte verhindern Durchgangs- und Abkürzungsverkehr
- Vorrang für Fuß- und Radverkehr stärkt ein ruhiges, nachbarschaftsorientiertes Umfeld
- die Leistungsfähigkeit für Winterdienst, Entsorgung und Rettungsdienst bleibt gewährleistet

Um eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Umsetzung sicherzustellen, erfolgt die Entwicklung in 2–3 Bauabschnitten.

4.5 Grünordnungskonzeption und Landschaftspflege



Abbildung 8: Auszug aus dem Wettbewerbsergebnisse, abtplan & F64 Architekten; Durchgrünungsübersicht

Das Gebiet Fallerwiese weist eine hohe landschaftliche und klimatische Bedeutung auf. Die Planung integriert diese Qualitäten durch ein hierarchisch aufgebautes Grünraumkonzept:

- zentrale Grünachse als Frischluftschneise, ökologische Vernetzung und Aufenthaltsbereich
- aufgelockerte Bebauung am Ortsrand für eine landschaftsverträgliche Einbindung
- extensive Dachbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Regenrückhaltung
- Schaffung ökologisch wertvoller Freiräume in Form kleiner Plätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Die terrassierte Bauweise entlang der Hangkante ermöglicht eine sensible topografische Integration. Artenschutzrelevante Aspekte werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich untersucht.

4.6 Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in die Landschaft soll nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021) ermittelt und geeignete Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Dies soll noch erfolgen.

5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Bauleitplanung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf auf Basis der zusammengetragenen, umweltbezogenen Informationen erstellt.

6. Wasserwirtschaft und Regenwasserbewirtschaftung:

Gemäß Bodengutachten besteht der Untergrund überwiegend aus Decklehm und Geschiebemergel, beides Grundwassergeringleiter mit sehr geringen Durchlässigkeiten. Auftretendes Schichtwasser ist nicht grundwasserführend und lokal begrenzt.

Die Planung setzt daher auf eine wassersensible Regenwasserstrategie ohne flächige Versickerung:

- gedrosselte Ableitung in das bestehende Entwässerungssystem
- Retentionsräume in Grünbereichen zur Aufnahme und Verzögerung von Abflüssen
- Dachbegrünungen zur Zwischenspeicherung

Punktuelle Versickerungselemente (z. B. Mulden) sind lediglich optionale Einzelelemente, deren Machbarkeit aufgrund der Bodensituation erst im weiteren Verfahren geprüft wird.

Hydraulische Nachweise und Abstimmungen mit der Wasserrechtsbehörde erfolgen in den nachfolgenden Planungsphasen.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Wiggensbach,

Thomas Haag, Stadtplaner

Thomas Eigstler, Erster Bürgermeister