

Markt Wiggensbach
Landkreis Oberallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich des Bebauungsplanes „Fallerwiese“

Vorabzug Vorentwurf
in der Fassung vom 06.03.2026

Inhalt:

Städtebauliches Konzept zum Flächennutzungsplan

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 beabsichtigt, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die geplante bauliche Entwicklung im Bereich des nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Fallerwiese“ anzupassen. Ziel ist, ein in mehreren Phasen zu entwickelndes Wohngebiet mit durchmischten Wohnstrukturen zu schaffen. Hierzu werden die bestehenden Siedlungsflächendarstellungen angepasst und etwas erweitert.

2. Lage des Geltungsbereiches

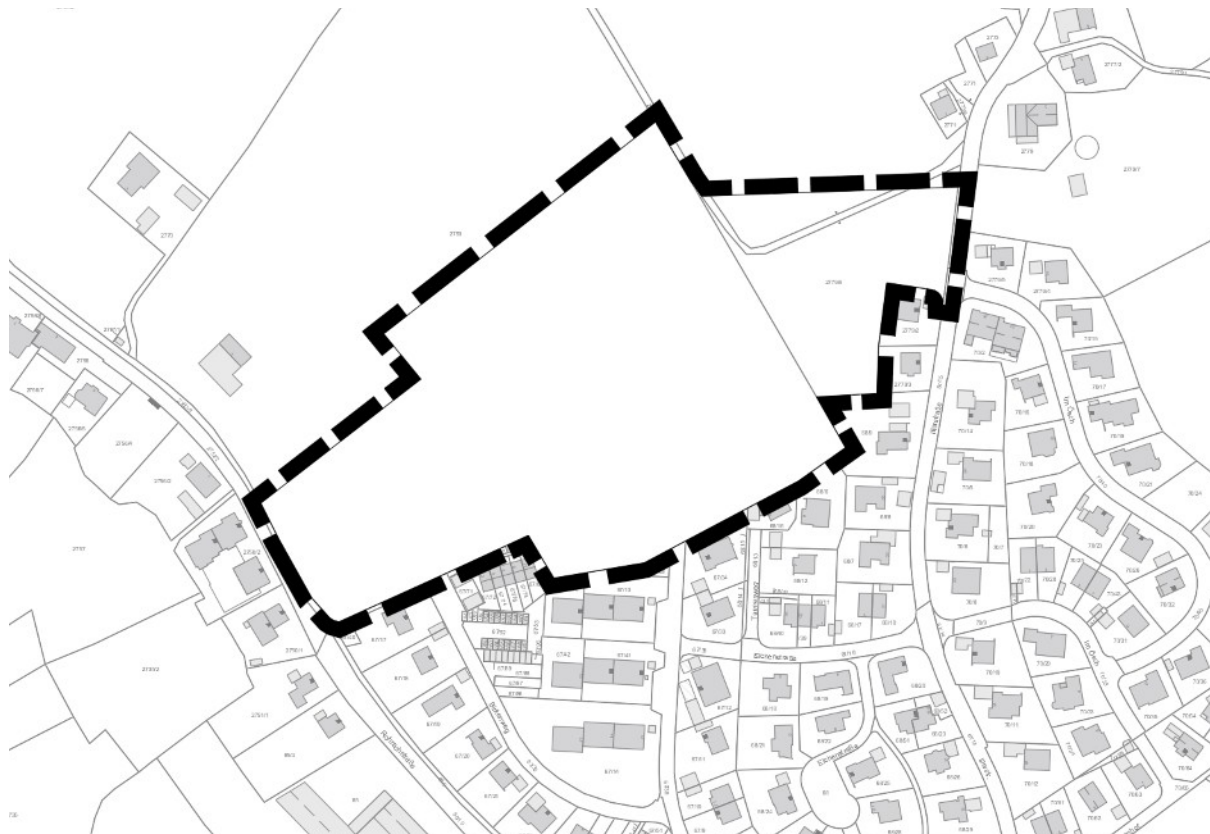


Abbildung 1: Lageplan der Änderung im Bereich „Fallerwiese“

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.

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.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Der bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten.

Die für die Planung wesentlichen Ziele werden gemäß dieser Fassung aufgeführt.

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.[...]

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

2 Raumstruktur

2.1.2 [...] (Z) Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt.

(Z) Die Nahbereiche aller Zentralen Orte werden in den Regionalplänen als Teil der Begründung abgegrenzt.

2.1.6 (Z) Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

2.2.1 (Z) [...] Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in a) allgemeiner ländlicher Raum und b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

2.4 (Z) Die Regionen werden aus den im Anhang 4 genannten kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden nach dem jeweiligen Gebietsstand gebildet.

3 Siedlungsstruktur

3.1.3 (Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

4 Mobilität und Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

5 Wirtschaft

5.4.1 (Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festzulegen.

6 Energieversorgung

6.1.1 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den [...] Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.

6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

7 Freiraumstruktur

7.2.3 (Z) Die öffentliche Wasserversorgung hat als essenzieller Bestandteil der Daseinsvorsorge in kommunaler Verantwortung zu bleiben.

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

8.2 (Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.

8.3.1 (Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Im Regionalplan der Region 16 (Allgäu) von 2007 sind die überregionalen Vorgaben für die Gemeinden der Region festgehalten (aktuelle Fortschreibungen: B I 3 Wasserwirtschaft, 01.05.2024 abgeschlossen; B IV 3 Windenergie, Stand 10/2025 laufend). Insbesondere sind für die vorliegenden Siedlungsflächenausweisung nachfolgende fachliche Ziele besonders bedeutsam.

B I 1.1 (Z) Erhaltung der natürlichen Grundlagen und landschaftlichen Gegebenheiten

B I 2.1 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete: hier: 10 Kürnacher Wald (Adelegg)

B I 3.3.1 (Z) Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

B II 2.2.1 (Z) Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig sichern und weiterentwickeln

B II 2.4.1 (Z) Landwirtschaft sichern und stärken

B III 5.2 (Z) Touristische Wege naturverträglich besser vernetzen und verbessern

B IV 1.1 (Z) Verbindung zu den Oberzentren und zentralen Orten verbessern

B IV 3.1.2 (Z) verstärkte Erschließung erneuerbarer Energiequellen

B V 1.2. (Z) organische Siedlungsentwicklung, darüber hinaus nur in zentralen Orten

B V 1.3 (Z) Freihalten exponierter Lagen wie Kuppen und Oberhangteile

(Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung

(Z) Anbindegebot - der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken

B V 1.7 (Z) Ortsbild und Dorfstrukturen erhalten, erneuern und weiterentwickeln

B V 2.3 (Z) Freizeitwohngelegenheiten / Zweitwohnungen vermeiden

Das Kleinzentrum Wiggensbach ist Teil des Stadt- und Umlandbereiches von Kempten im allgemeinen ländlichen Raum. Der Markt liegt abseits der Entwicklungsachsen des Oberzentrums Kempten.

Durch reine Innenentwicklung kann der Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden. Das Gebiet ist jedoch zum größeren Teil schon als Wohnbaufläche bzw. als Entwicklungsfläche für Wohnbau ausgewiesen. Die Neuausweisung findet in direktem, gut angebundenen Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen statt.

Es werden keine regionalen oder überregionalen Verkehrsinfrastrukturen nachteilig belastet. Darstellungen für Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind nicht betroffen. Mit der Entwicklung des Baugebiets Fallerwiese verfolgt die Gemeinde das Ziel, bedarfsgerechten, sozial durchmischten und langfristig gesicherten Wohnraum bereitzustellen. Durch Schaffung von Wohnraum wird absehbar der Bedarf an sozialer Infrastruktur innerhalb des Ortes erhöht.

Große Teile des Gemeindegebietes werden vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Kürnacher Wald (Adelegg)“ erfasst, wobei die Siedlungslagen ausgespart sind; so auch der gegenständliche Bereich. Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung wurden zwei Wasservorranggebiete, WVR 29 (Kolben) und WVR 30 (Wiggensbach-Hino), mit darin liegenden Trinkwasserschutzgebietsbereichen festgesetzt. Der Planungsbereich ist bei beiden Fassungen nicht betroffen.

Die derzeit aufzustellenden Konzentrationsflächen liegen für Wiggensbach in den Bereichen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 bzw. der FFH-Bereiche im Kürnacher Wald. Diese liegen weit abseits des Geltungsbereiches. Die neuen Darstellungen liegen nicht in von den überregionalen Planungsebenen dargestellten Ausschluss- oder Vorbehaltsflächen. Die Verkehrsinfrastruktur, die wirtschaftlichen und sozialen Angebote sowie die Versorgungsmöglichkeiten im Markt sind ausgeprägt, für breitere oder speziellere Bedarfe liegt das Oberzentrum Kempten nicht fern.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Wiggensbach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für den gegenständlichen Bereich liegt die 16. Änderung (Fassung vom 27. Januar 2014, mit Bescheid des Landratsamt Oberallgäu vom 13. März 2014 genehmigt) des Flächennutzungsplanes vor.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Darstellungen von Siedlungsflächen nördlich der Ortslage von Wiggensbach. Bisher sind im Geltungsbereich Darstellungen für Wegeverbindungen, Entwicklungsbereiche für Wohnbau, Mischbauflächen und Spielplätze Bestandteil der Darstellungen.

Die Siedlungsflächendarstellungen werden im Geltungsbereich Fallerwiese nach Norden erweitert. Im Westen des Plangebietes wird die bisher dargestellte Mischbaufläche (ca. 0,4 ha) entsprechend der Planung zur Wohnbaufläche umgewidmet. Insgesamt wird so ein 4,6 ha großes Gesamtkonzept für Wohnbau umgesetzt werden. Bedarfsgerecht soll dies in mehreren Bauphasen passieren.



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

4. Planung

Der Markt Wiggensbach beabsichtigt, im Bereich Fallerwiese ein neues Wohngebiet mit hoher städtebaulicher, ökologischer und sozialer Qualität zu entwickeln.

Planungsgrundlage für die Bauleitplanung bildet der im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbes im ersten Halbjahr 2025 aufgrund fachlicher, städtebaulicher und funktionaler Kriterien ausgewählte Entwurf des Büros F64 Architekten, Kempten, in Zusammenarbeit mit abtplan, Kaufbeuren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist die bisher dargestellte Mischnutzung entlang der OA 15 durch das Konzept zu überschreiben und auf Ebene des Bebauungsplanes insbesondere bezüglich der Situation des Verkehrslärms zu betrachten. Strukturell ist entlang der Rohrachstraße hierdurch kein Gebietskonflikt gegeben.

4.1 Erforderlichkeit

Die Gemeinde Wiggensbach steht – 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.

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, sollen bewusst vermieden werden.

4.2 Lage

Das Plangebiet umfasst rund 4,6 ha im nordwestlichen Siedlungsbereich des Hauptortes und bildet die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung in Verlängerung von Birkenweg und Ahornstraße in Richtung Norden. Der Bereich wird im Osten durch die Illerstraße, im Westen durch die Rohrachstraße räumlich gefasst. Südlich schließen Wohngebiete an; im Norden geht das Gelände harmonisch in die freie Landschaft über. Der Gebietszuschnitt eignet sich daher in besonderem Maße für eine städtebaulich angemessene Arrondierung.

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 Bestand

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 Wohngebiete an; im Norden geht das Gelände harmonisch in die freie Landschaft über. Der Gebietszuschnitt eignet sich daher in besonderem Maße für eine städtebaulich angemessene Arrondierung.

4.5 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Illerstraße im Osten und die Rohrachstraße im Westen. Eine geeignete Abzweigung von der OA 15 ist mit der Kreisstraßenverwaltung auszuarbeiten.

5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung 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.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Mit Boden ist grundsätzlich sorgsam umzugehen; dieser ist vor Ver-nichtung zu bewahren.

6. Weiterführende Themenbereiche: Energie, Klimaschutz und Bodenschutz

Zur Versorgung des Gebietes sind Konzepte für Energie (Wärme und Strom) anzustreben, die externe wie interne Versorgungsmöglichkeiten umfassen.

Konzepte für Bodennutzung und autochthonen Wiedereinbau vermeiden Transportwege und schonen die Um-welt und die Finanzen.

Eine gute Gebietsdurchgrünung sorgt für besseres Kleinklima, trägt zum Erosionsschutz bei, hält Niederschlags-wasser länger im Gebiet und passt die künftige Nutzung besser in die Landschaftsästhetik des Kulturlandes ein.

7. Alternativen

Für die Entwicklung dieser Flächen hat der Markt einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Wiggensbach,

Thomas Haag, Stadtplaner

Thomas Eigstler, Erster Bürgermeister