

Markt Wiggensbach
Landkreis Oberallgäu



18. Änderung des Flächennutzungsplanes in vier Bereichen
Drei Bereiche südlich von Wiggensbach: Kita und Turnhalle, Bikepark, KFZ-Werkstatt
Bereich Römerstraße – Ermengerst

Entwurf
in der Fassung vom 10.07.2023

Inhalt:

Planzeichnung mit Verfahrensverlauf

Begründung

Umweltbericht zu drei Bereichen sdl. von Wiggensbach

Anlage: Umweltbericht zu Römerstraße-Ermengerst
i.d.F. vom 30.07.2021

(W. Müller, Landschaftsarchitekt bdla –
Stadtplaner, Kempten)

Auftraggeber:	
Markt Wiggensbach Marktplatz 3 87487 Wiggensbach	Tel.: 08370.9200.0 Fax: 08370.8242
Planung Städtebaulicher Teil:	
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung 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 bauliche Entwicklung in vier verschiedenen Bereichen anzupassen. Die bereits umgesetzten Entwicklungen sollen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung in die bestehenden städtebaulichen Nutzungskonzepte und Entwicklungsvorstellungen des Marktes eingebunden werden, um den Flächennutzungsplan weiterhin aussagekräftig zu halten. Mit der gegenständlichen Änderung soll die Entscheidungsgrundlage für künftige Projekte verbessert und die planerische Handlungsfähigkeit der Marktgemeinde sichergestellt werden.

2. Lage der Geltungsbereiche

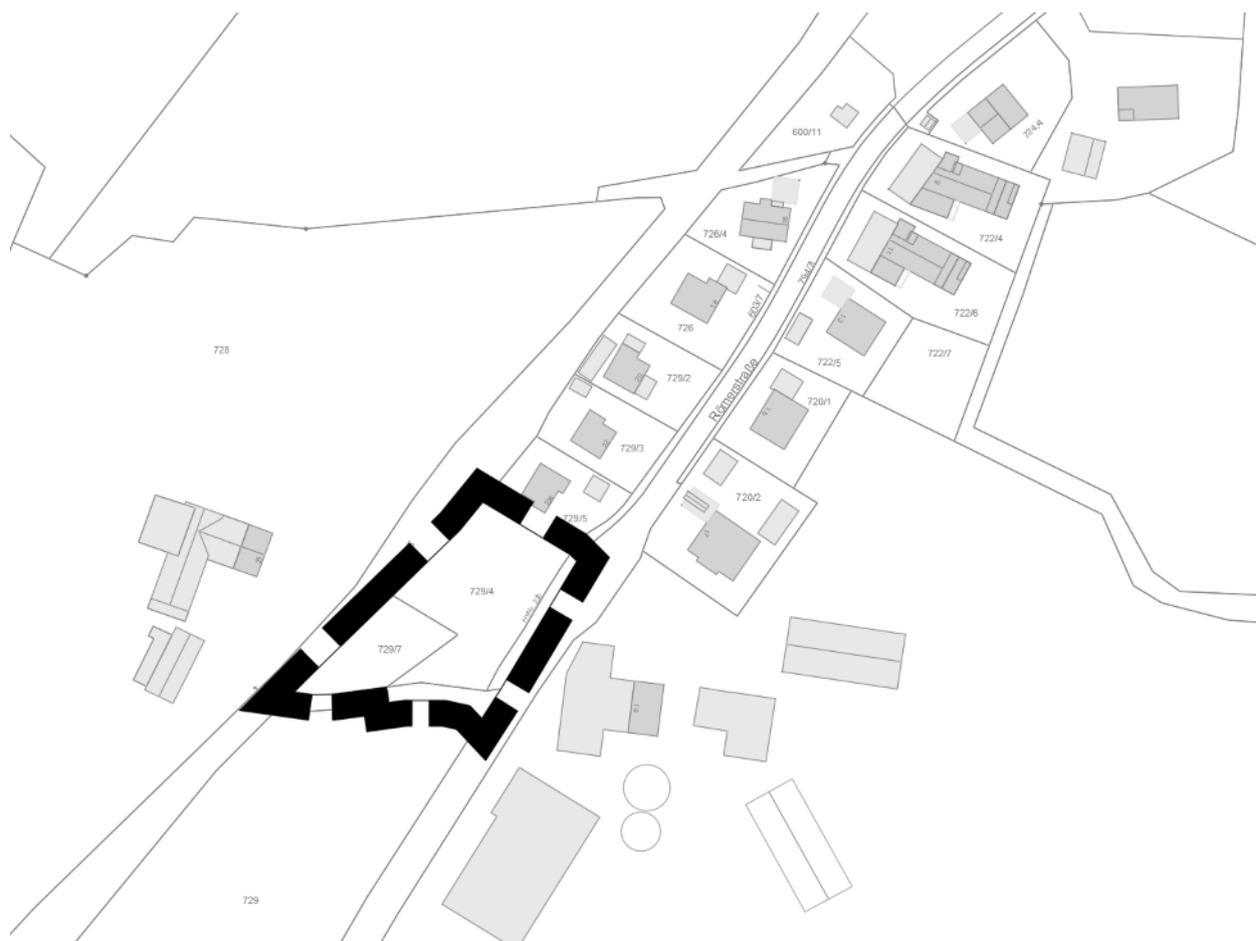


Abbildung 1: Lageplan der 18. Änderung im Bereich Römerstraße - Ermengerst



Abbildung 2: Lageplan der Bereiche südlich von Wiggensbach, unmaßstäblich

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 LEP Bayern wird derzeit in der Entwurfsfassung vom 15.11.2022 fortgeschrieben. Die für die Planung wesentlichen Ziele werden gemäß dieser Entwurfsfassung aufgeführt.

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 [...]

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

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

- B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
- B I 2.1 (Z) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Kürnacher Wald (Adelegg)“
- B I 3.2.1-4 (Z) dauerhafte Sicherstellung der Trinkwasserversorgung, WVR 29 (Kolben) und WVR 30 (Wiggensbach-Hino)

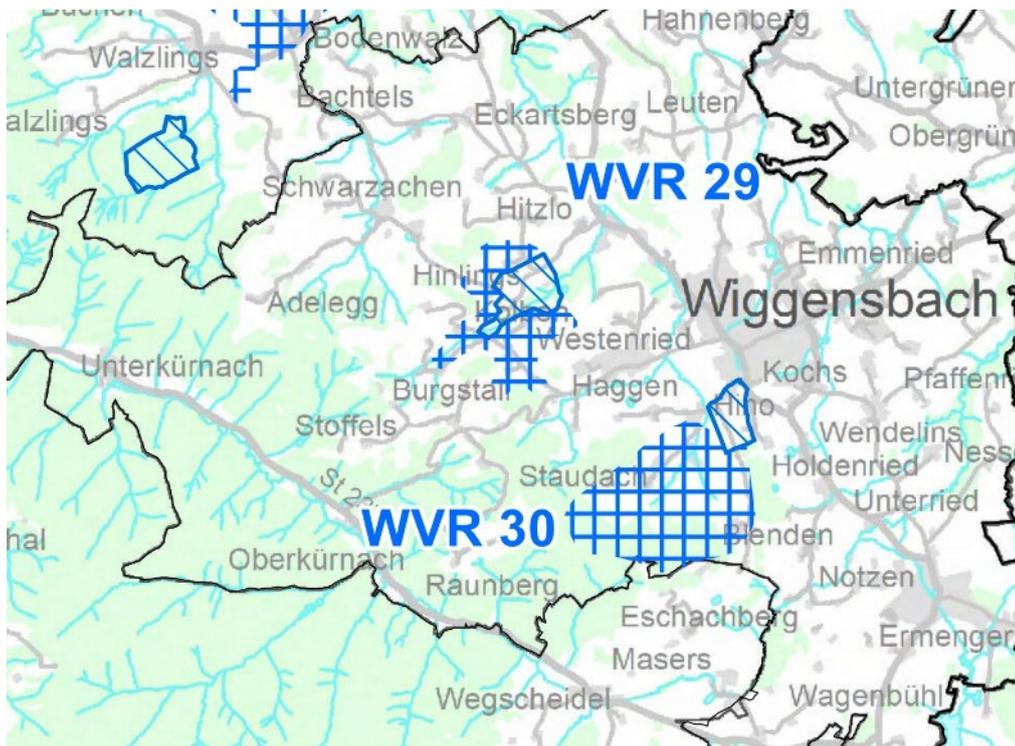


Abbildung 4: Regionalplan Allgäu, Wasserwirtschaft – Tekturkarte Entwurf Januar 2023

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung wurden zwei Wasservorranggebiete, WVR 29 (Kolben) und WVR 30 (Wiggensbach-Hino), mit darin liegenden Trinkwasserschutzgebietsbereichen festgesetzt. Die Flächen des jüngsten Entwurfs haben sich geringfügig verändert und sind im vorliegenden Entwurfsstand in obiger Abbildung nachrichtlich dargestellt. Die Teilbereiche sind bei beiden Fassungen nicht betroffen.

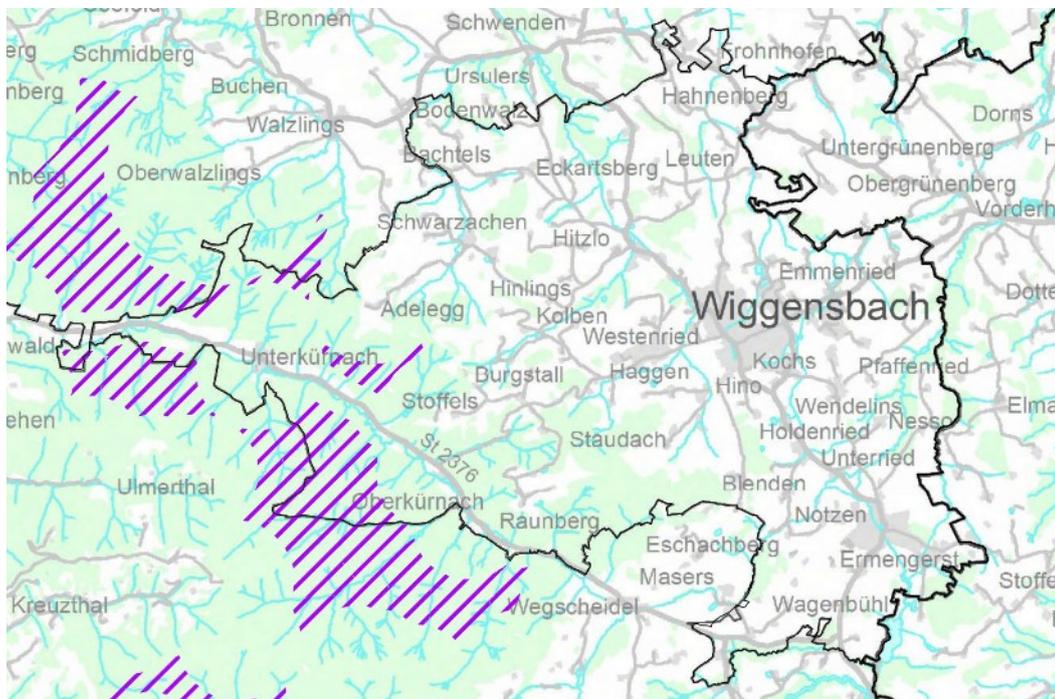


Abbildung 5: Regionalplan Allgäu, Fortschreibung Suchflächen Windenergienutzung, Stand Januar 2023

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.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Die gegenständlichen Bereiche werden im Einzelnen aufgeschlüsselt und die Erforderlichkeit nach Teilbereich aufgeteilt dargelegt. Es handelt sich um zum aktuellen Stand bereits entsprechend bebaute und genutzte Bereiche.

Die gegenständliche 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellungen von Siedlungsflächen im Bereich von Ermengerst und in drei Bereichen der südlichen Ortslage von Wiggensbach gemäß den stattgefundenen Veränderungen der Nutzungen geändert.

4. Planungen

Den Bereichen südlich von Wiggensbach ist gemein, dass an der jeweils gegebenen Stelle bereits Bauvorhaben realisiert wurden. Im Zuge der Genehmigungsplanungen wurden die erforderlichen Betrachtungen und der jeweils notwendige Ausgleich erbracht. Die im diesen Kontext angefallenen Unterlagen werden als Materialsammlung im Sinne einer frühzeitigen Auslegung herangezogen und den im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich Römerstraße-Ermengerst als Grundlagen beigelegt. Eine rein nachrichtliche Betrachtung und eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes in den drei Bereichen kommt aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht in Betracht, da die Anwendung beschleunigter oder vereinfachter Verfahrensweisen nicht möglich bzw. strittig wäre.

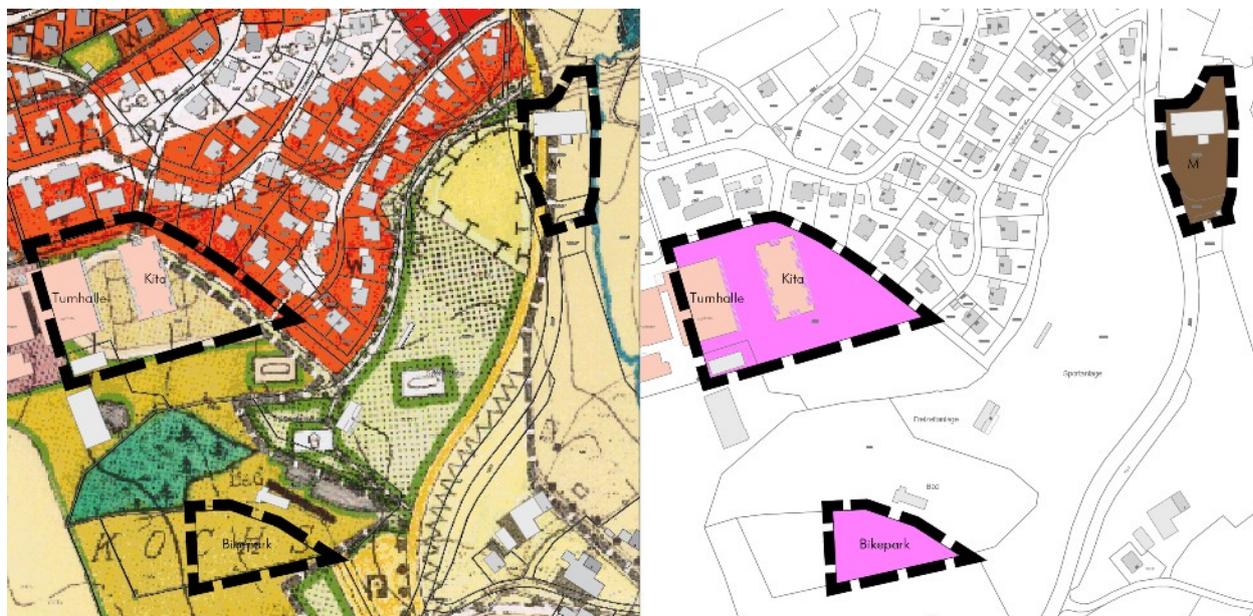


Abbildung 6: Ausschnitt des bestehenden FNPs (links) und der geänderten Darstellungen (rechts)

4.1 Gemeinbedarfsfläche für Kita und Turnhalle

Das Gebäude der Kinderkrippe liegt mit großzügigen grünen Außenanlagen für spielende Kinder südlich des Wohngebiets an der Elsässer Straße. Westlich liegt die große Schulturnhalle „Panoramarena“, die derzeit ebenfalls noch nicht im Flächennutzungsplan Darstellung gefunden hat. Der Bereich zwischen Freibad und Wohngebiet ist bereits stark für die Kinder- und Jugendbetreuung bzw. den Schulbetrieb geprägt. Kurze Wege ohne direkte Nähe oder die Notwendigkeit der Querung von KFZ-Verkehrswegen sind für die Sicherheit junger Menschen ein großer Vorteil.

4.1.1 Städtebauliches Konzept

An der Jugendstraße 6 bis 12, südlich der Elsässer Straße liegt die Grund- und Hauptschule des Marktes Wiggensbach mit zugehörigen Turnhallenbauten und Kindertagesbetreuung. Mit Genehmigungsbescheid vom 13.10.2017 wurde im Bereich eines bis dahin genutzten Sportplatzes der Neubau einer Kinderkrippe mit der neuen Hausnummer 12 genehmigt. Die Einrichtung befindet sich bereits in Nutzung. Konsequenterweise wird der Bereich zwischen dem Schulgebäude bis zu den Krippenflächen, der die Turnhallengebäude enthält ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Anlagen sind für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch den Markt erforderlich gewesen und werden auch auf längere Zeit erforderlich sein.

4.1.2 Erforderlichkeit

Sowohl die Turnhalle als auch die Kita (Kinderkrippe) werden zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung benötigt. Der Markt benötigt ein ausreichendes Angebot für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen mit ausreichend Sportangeboten. Die Genehmigung des Vorhabens unter Auflagen erfolgte nach § 35 Abs. 2 BauGB. Durch die Bebauung ist der Bereich abrundend der Innerörtlichen Lage angefügt worden. Es handelt sich daher um eine Bebauung im Außenbereich, die nun im Innenbereich liegt. Es ist kein vereinfachtes Verfahren für die Berichtigung des FNP ist bei solchen baulichen Entwicklungen vorgesehen.

4.1.3 Lage

Der Teilbereich erfasst Teilflächen des Grundstückes der Fl.-Nr. 98/8, Gemarkung Wiggensbach, und umfasst ca. 1,2 ha. Der bisher als Sportanlagen dargestellte Bereich liegt östlich der Grundschule und westlich des Verbindungsweges zum Freibad und Fußballplatz im Süden.

4.1.4 Bestand

Vor der Bebauung lag eine für Spiel- und Sportplatzflächen vorgesehene Wiese vor. Die Flächen waren teils in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und durch die Nachbarschaft bereits stark anthropogen geprägt.

4.1.5 Erschließung

Die Gebäude sind an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Verkehrlich ist der Bereich über die Elsässer Straße sowohl an die OA 13 / Feuerwehrstraße als auch an die OA 15 / Sonnenstraße angebunden.

4.1.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Teil der Kinderkrippe ist auch ein größerer Freiflächenbereich mit Spielanlagen und nach Freiflächenplan angelegtem Wall. Die Gehölzpflanzungen durchgrünen die Fläche während die Gehölzhecke im Süden den verbliebenen Streifen landwirtschaftlicher Fläche und das Schwimmbad voneinander trennen und die Gebäude zur übrigen Landschaft hin abschirmen.

4.2 Gemeinbedarfsfläche Bikepark

Südlich des voran genannten Schulgeländes, im südlichen Anschluss an die Flächen des Freibades von Wiggensbach ist mit Bescheid vom 19.09.2022 der Neubau eines Bikeparks genehmigt worden. In Kreisbahnen soll dort der Sportbetrieb von geländegängigen Zweirädern konzentriert werden.

4.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Sportausübung soll auf den Bereich konzentriert werden, um Konflikte im sonstigen öffentlichen Bereich mit Naherholungssuchenden zu vermeiden. Zudem können Fahrstreckenelemente bereitgestellt werden, die für die typischen Belastungen durch die Fahrräder ausgelegt sind. Der Betrieb soll dort nur tagsüber und nicht mit elektroakustischer Musikwiedergabe begleitet erfolgen. Der bereits mit einem Parkplatz ausgestattete Bereich dient bereits der Nutzung als Freizeitsportgebiet und ist für dauerhafte Freizeitnutzung, gegebenenfalls unter Auflagen, geeignet. Eine angemessene Ein- und Durchgrünung ist auf der Vorhabensebene vorgesehen. Das Freizeit- und Sportangebot richtet sich in erster Linie an Jugendliche und junge Erwachsene, die an der gegebenen Stelle auch ohne zusätzliche Werbung Interessierten zur Kenntnis gebracht wird.

4.2.2 Erforderlichkeit

Die Sport- und Freizeitangebote des Marktes Wiggensbach konzentrieren sich in der südlichen Ortslage und werden um moderne Jugendsportangebote erweitert. Die Darstellung erfolgt als Gemeinbedarfsfläche und nicht als zweckgebundene Grünflächen / Freizeitanlagen, da Asphaltbahn und Modellierungen für den Pump-Track nur bedingt mit Grünflächendarstellungen vereinbar sind. Die Genehmigung des Vorhabens unter Auflagen erfolgte nach § 35 Abs. 2 BauGB. Es handelt sich um Baumaßnahmen im Außenbereich, die für den Gemeinbedarf ausgelegt sind und als solche eine Darstellung im FNP erfahren sollen.

4.2.3 Lage

Für die Sport- und Freizeitnutzung werden ca. 0,3 ha an Teilflächen der Fl.-Nr. 165/2, Gemarkung Wiggensbach, als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bereich schließt unmittelbar südlich an das Freibad Wiggensbach an und liegt westlich des Parkplatzes.

4.2.4 Bestand

Vor der Bebauung lagen Grünflächen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung vor, die durch die Nachbarschaft zum Freibad bereits stärker anthropogen vorgeprägt waren. Um den westlichen Teil des Freibades liegt ein ausgeprägter Gehölzstreifen. Südlich und östlich liegen Gebäude, die dem Weiler Kochs zuzuordnen sind bzw. als Einzelgebäude im Außenbereich an der Feuerwehrstraße stehen.

4.2.5 Erschließung

Der Bikepark wird über die Erweiterung des Versorgungsnetzes am Freibad angeschlossen und ist über den Parkplatz des Freibades direkt an die Feuerwehrstraße / OA 13 angebunden.

4.2.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Nach Norden besteht eine Eingrünung zum Freibad Wiggensbach. Nicht mit Asphalt befestigte Bereiche werden begrünt. Nach Süden und Westen steigt das Gelände an und minimiert damit die landschaftsbildlichen Auswirkungen des Vorhabens.

4.3 Mischbaufläche KFZ-Werkstatt

Es wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Auf der Fläche liegt eine Kfz-Werkstatt mit Nebengebäude und ausgedehnten Parkplatzflächen. Entlang des Gewässergrabens wachsen Begleitgehölze, die das Grundstück nach Nordwesten zu einem Wohngebiet hin und nach Nordosten zum Gewerbegebiet hin eingrünen. Das Gebiet liegt direkt an der OA 13 / Feuerwehrstraße.

4.3.1 Städtebauliches Konzept

An der Feuerwehrstraße liegt mit der Hausnummer 9 ein Werkstattbetrieb mit Nebengebäude vor. Mit Bescheid vom 24.07.2019 wurde unter ausführlichen Auflagen an dieser Stelle ein Neubau genehmigt, der eine für Mischbauflächen typisierbare, beschränkte Emissionslage haben darf. Diese Nutzung an dem Zweig des Mühlbaches stellt für den Markt eine harmonische Siedlungsabrundung dar. Die Darstellungen werden zurückhaltend im Baubereich gehalten. Die nördlich zur Wohnbaufläche vermittelnde Wasserfläche am Mühlbach soll nicht verändert werden. Weiter nach Süden vorragende Darstellungen werden nicht vorgenommen.

4.3.2 Erforderlichkeit

Die im Einklang mit den Vorstellungen der Gemeinde vorgenommene Erweiterung des Siedlungsbereiches soll planerisch gesichert werden. An dieser Stelle können bei guter Erschließungslage, direkt an der OA 13, die nicht wesentlich störenden Nutzungen gut untergebracht werden. Zur bestehenden Wohnnutzung ist ein angemessener Abstand einhaltbar.

4.3.3 Lage

Der Teilbereich umfasst Flächen der Grundstücke der Fl.-Nr. 169/10, 169/11, 169/12 und 169/14, Gemarkung Wiggensbach, mit einer Größe von ca. 0,4 ha. Die Flächen liegen östlich der südlichen Ortslage von Wiggensbach und auch östlich der OA 13 in einem Knie der Mündung eines Seitenarms in den Mühlbach.

4.3.4 Bestand

Auf den Flächen liegt ein geschütztes Uferbegleitgehölz vor, das auch durch den Bau der Werkstatt nicht zu beeinträchtigen war. Im Übrigen lagen durch die OA 13 bereits stark anthropogen geprägte landwirtschaftliche Grünflächen vor.

4.3.5 Erschließung

Es wurde eine Linksabbiegerspur und eine Zufahrt für Kundenfahrzeuge mit ausreichend Wendemöglichkeit für LKW eingerichtet. Eine Trafostation für die Stromversorgung liegt ebenfalls vor. Ein Mindestabstand für Bauwerke vom Fahrbahnrand von 8 m durch die Bauten ist gewahrt.

4.3.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Die Auflagen auf der Baugenehmigungsebene sind einzuhalten. Unter anderem beinhaltet der Bereich eine nach § 30 BNatSchG geschützte Uferbegleitgehölze, die auch nach der Bebauung weiterhin zu erhalten sind und nicht beeinträchtigt werden dürfen.

4.4 Ermengerst-Römerstraße



Abbildung 7: Ausschnitt des bestehenden FNPs (links) und der geänderten Darstellungen (rechts)

4.4.1 Städtebauliches Konzept

Im Ortsteil Ermengerst plant der Markt Wiggensbach am südwestlichen Ortsrand zwischen der Kreisstraße OA 15 und der ehemaligen Bahnlinie eine Fläche für die bauliche Entwicklung auszuweisen. Anschließend an die bestehende Bebauung soll eine weitere Mischgebietsfläche entstehen. Erfordernis und Ziel der Planung ist die Bereitstellung einer neuen Fläche zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie dient dem Erhalt der mittelständischen Struktur sowie der Stärkung der wirtschaftlichen Belange. Im Rahmen der südlichen Ortsabrundung möchte der Markt Wiggensbach deshalb die Ansiedlung eines Unternehmens (Fahrschule) ermöglichen.

4.4.2 Erforderlichkeit

Zum Erhalt der mittelständischen Struktur sowie zur Stärkung der wirtschaftlichen Belange möchte der Markt Wiggensbach Flächen bereitstellen und so die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen. Dazu beabsichtigt der Markt Wiggensbach im Rahmen der südlichen Ortsabrundung die Ansiedlung eines Unternehmens (Fahrschule) zu ermöglichen.

4.4.3 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ermengerst, ca. 3 km südlich von Wiggensbach. Es schließt direkt an den bestehenden Ortsrand an und wird durch die Kreisstraße OA 15 sowie den Geh- und Radweg entlang der ehemaligen Bahntrasse begrenzt.

Das Planungsgebiet umschließt ein bereits bebautes Grundstück sowie eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Im südwestlichen Teil steigt das Gelände leicht an, der größere Teil schließt eben an die Straßenverkehrsflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes besitzt eine Größe von ca. 0,35 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 729/4, 729/5, 728 (Teilfläche), 603/7 (Teilfläche).

4.4.4 Bestand

Der Planungsbereich umschließt ein Gartengrundstück mit Einzelhausbebauung sowie eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Direkt am Ortseingang steht ein ortsbildprägender Einzelbaum sowie ein Obstbaum westlich davon. Die übrigen Flächen haben für Naturhaushalt und Landschaft eine geringe Bedeutung, da keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen vorliegen bzw. überplant werden.

Weitere Einzelheiten zum vorhandenen Zustand und Bestand sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht stellt zudem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch und Landschaftsbild dar.

Denkmalschutz:

Im Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind von der Planung nicht direkt betroffen. Es wird dennoch 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. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Die Beachtung des Grundsatzes für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgt durch die Nutzung bestehender Erschließung, die Aufteilung des Grundstückes sowie eine optimierte Nutzung der Baufläche. Zudem handelt es sich um einen kleinen Flächenumgriff, begrenzt durch Verkehrsflächen und im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen.

4.4.5 Erschließung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind für den Bereich der geplanten Baufläche bereits vorhanden und ausreichend bemessen.

4.4.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Mit den geplanten Bauflächen werden durch eine angemessene Entwicklung und Ordnung die Grundsätze für Strukturen im ländlichen Raum berücksichtigt und gestärkt. Die Bebauung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen, mit unterschiedlichen Siedlungsformen sowie eine direkte Anbindung an die bestehende Erschließung folgen den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung.

Dabei werden aber auch die ortsspezifischen Gegebenheiten wie die Topografie und die Ortsrandlage gewürdigt. Die Bauflächen sind dem Geländeverlauf angepasst und bilden eine ausgewogene Bebauung. Durch Grünflächen soll eine Gliederung und Eingrünung erfolgen.

Ausgleich:

Bei der für den Ausgleich in Anspruch genommene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um einen schmalen Abschnitt zwischen Verkehrsflächen und dem bebauten Ortsrand. Die inselartige Fläche hat einen geringen Flächenumgriff und ist aufgrund des Flächenzuschnittes landwirtschaftlich nur sehr eingeschränkt nutzbar.

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.

Für die Änderungen der Darstellungen im Bereich Römerstraße – Ermengerst wurde von Herrn Landschaftsarchitekt bdlA, Wilhelm Müller, Kempten, der beiliegende Umweltbericht in der Fassung vom 30.07.2021 erstellt.

Für die Übernahmen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich Wiggensbach liegt der Begründung ein separater Umweltbericht bei.

Die erforderlichen Betrachtungen der Auswirkungen sind für die Vorhaben, also auf der Ebene der Eingabe- und Genehmigungsplanung, bereits erfolgt.

6. Alternativen

Eine Darlegung der möglichen Alternativen ist auf Grund des Charakters als nachgelagerte Übernahme von vorhandenen bzw. bereits vorgenommenen städtebaulichen Entwicklungen nicht sinnvoll. Das städtebauliche Konzept der jeweiligen Bereiche wurde dargelegt. Eine Verlagerung oder ein Rückbau würde zur Vernichtung von Bausubstanz und Verschwendung natürlicher Ressourcen führen.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Wiggensbach,

Thomas Haag, Stadtplaner

Thomas Eigstler, Erster Bürgermeister