

## **Markt Altusried**

2. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Am Kirchberg“ – Kimratshofen nach § 13a BauGB

ENTWURF

Begründung

Stand 04/2025

**Markt Altusried**

Rathausplatz 1  
87452 Altusried



T. +49 8373 299 - 0  
rathaus@altusried.de

Markt Altusried, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

1. Bürgermeister Max Boneberger

**raumsequenz**

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer  
Donaustraße 38  
87700 Memmingen  
t. +49 8331 96 22 305  
info@raumsequenz.de

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                         |          |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass</b>                                                   | <b>1</b> |
| 1.1       | Anwendung des §13a BauGB                                                | 1        |
| <b>2</b>  | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen</b>                | <b>1</b> |
| 2.1       | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)                            | 1        |
| 2.2       | Regionalplan (16) Allgäu                                                | 2        |
| 2.3       | Flächennutzungsplan                                                     | 3        |
| <b>3</b>  | <b>Das Plangebiet</b>                                                   | <b>3</b> |
| 3.1       | Lage, Größe und derzeitige Nutzung                                      | 3        |
| 3.2       | Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten         | 4        |
| 3.3       | Bau- und Bodendenkmale                                                  | 4        |
| 3.4       | Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz | 4        |
| 3.5       | Erschließung und ÖPNV, Taxi-Mitfahrzentrale                             | 5        |
| 3.6       | Schallimmissionen und -emissionen, Landwirtschaft                       | 5        |
| <b>4</b>  | <b>Festsetzungskonzept</b>                                              | <b>6</b> |
| 4.1       | Art der baulichen Nutzung                                               | 6        |
| 4.2       | Maß der baulichen Nutzung                                               | 6        |
| 4.3       | Bauweise und Baugrenzen                                                 | 6        |
| <b>5</b>  | <b>Dachgestaltung</b>                                                   | <b>7</b> |
| <b>6</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                                         | <b>7</b> |
| <b>7</b>  | <b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b>                   | <b>7</b> |
| <b>8</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                              | <b>8</b> |
| <b>9</b>  | <b>Flächenbilanzierung</b>                                              | <b>8</b> |
| <b>10</b> | <b>Anlagen</b>                                                          | <b>8</b> |

## 1 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ – Kimratshofen aus dem Jahr 2011 setzt für das Plangebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern fest. Vor dem Hintergrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen und einer geänderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erweist sich die ursprünglich vorgesehene Bebauungstypologie als nicht mehr zeitgemäß.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, auf den unbebauten Grundstücken mit den Flur-Nrn. 67/4 und 67/5 jeweils ein Doppelhaus zu errichten. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Ziel der Änderung ist es, die Errichtung von Doppelhäusern unter Beibehaltung der bislang festgesetzten Wand- und Firsthöhen sowie die Schaffung der hierfür notwendigen Stellplätze, bzw. Garagen zu ermöglichen.

### 1.1 Anwendung des §13a BauGB

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und umfasst eine Fläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup>. Da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, erfüllt das Verfahren die Voraussetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2023, liegt der Markt Altusried im allgemeinen ländlichen Raum der Region 16 (Allgäu) und grenzt an den Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Kempten i.A. an.

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der höheren Landesplanung werden bei der gegenständlichen Planung besonders beachtet und gewürdigt.

G 3.1.1 (G) *„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“*

Z 3.2 (Z) *„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“*

Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Die Erweiterung erfolgt in einer bereits überplanten Fläche. Dadurch wird eine sparsame und effiziente Flächennutzung ermöglicht, die den Vorgaben zur Innenentwicklung entspricht. Die geplante Maßnahme reduziert die Inanspruchnahme neuer Flächen und fördert einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden.

G 3.3 (G) *„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“*

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot im Sinne des Grundsatzes G 3.3 wird mit der vorliegenden Planung einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Die Entwicklung erfolgt in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen, wodurch eine ungegliederte oder bandartige Ausweitung des Siedlungsraums vermieden wird.

Die Maßnahme trägt somit zur Stärkung der räumlichen Struktur bei und unterstützt eine maßvolle, ortsverträgliche Entwicklung des Ortsteils Kimratshofen innerhalb des Gemeindegebiets von Altusried.

## 2.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplans (16) Allgäu wird der Markt Altusried als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Die Entwicklungsachse Lindau – Kempten – Memmingen verläuft östlich des Gemeindegebiets durch die angrenzende Marktgemeinde Dietmannsried. Der Ortsteil Kimratshofen ist regional und überregional gut angebunden.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze(G) benennt der Regionalplan (16) in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

### V Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) *„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“*

1.3 (Z) *„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“*

Die gegenständliche Planung stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich dar. Durch die ergänzende Bebauung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges wird eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen erreicht. Unter Berücksichtigung der lagebedingten Einbindung sowie der bestehenden Erschließung entspricht die Planung den Zielen der Innenentwicklung gemäß LEP 2023 sowie den Grundsätzen des Regionalplans Allgäu und steht diesen insgesamt nicht entgegen.

## 2.3 Flächennutzungsplan

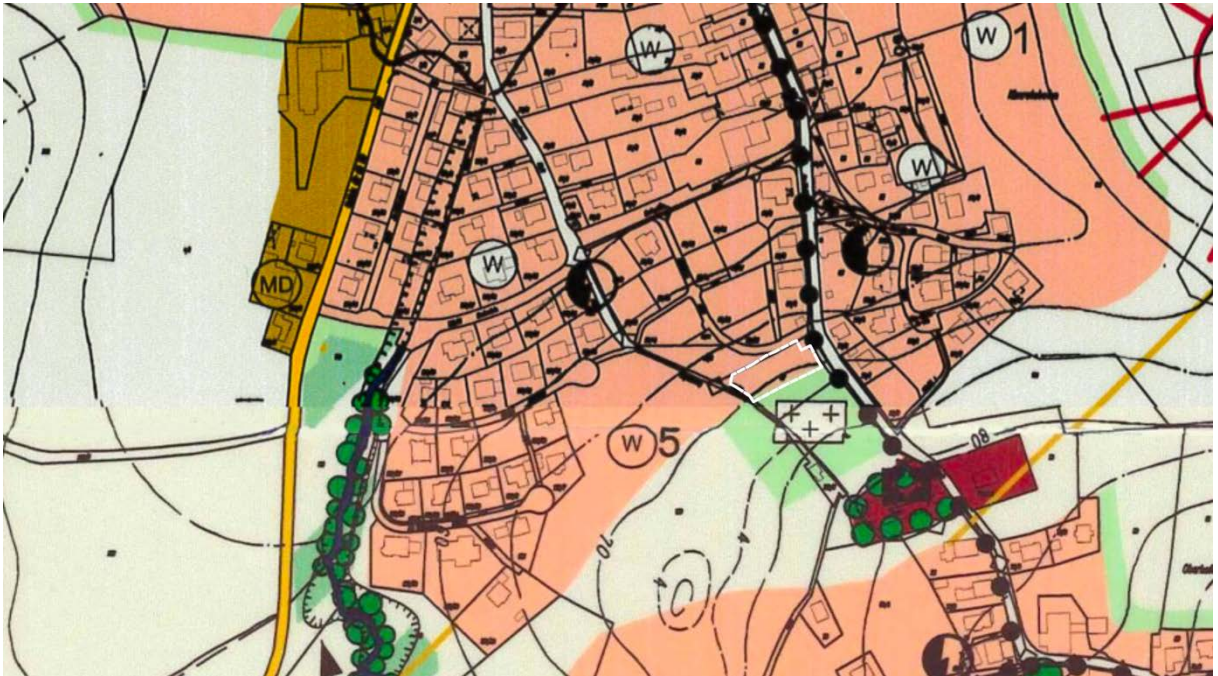


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried vom 30.03.2001 ist der Geltungsbereich bereits als Fläche für die Wohnbauentwicklung (W) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

## 3 Das Plangebiet

### 3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kimratshofen und wird im Süden durch den Friedhof mit der Pfarrkirche St. Agatha begrenzt. Im Westen und Norden schließen bestehende Wohngebäude entlang der Straßen Am Kirchberg und St.-Agatha-Weg an. Westlich verläuft der Kapellenweg mit angrenzender Wohnnutzung. Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird als intensiv genutztes Grünland genutzt. Das Gelände steigt innerhalb des Geltungsbereichs von Nord nach Süd um ca. 3-4 m an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 67/4 und 67/5 und hat eine Gesamtgröße von ca. 1.220 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten**

Zum bestehenden Bebauungsplan liegt eine Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP mbH, Gutachten Nr. 101013 vom 03.11.2010, vor. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden keine neuen Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bodenverhältnisse seit Erstellung des Gutachtens nicht wesentlich verändert haben und die Ergebnisse der damaligen Baugrunduntersuchung weiterhin gültig sind.

### **3.3 Bau- und Bodendenkmale**

Im Süden außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-7-8226-0007, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Agatha. Die Kirche selbst ist kein Baudenkmal. Darüber hinaus sind im Umfeld des Plangebiets keine weiteren Bau- und Bodendenkmale bekannt. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde durch die Aufweitung der öffentlichen Grünflächen südlich des Kapellenwegs der Blickbezug zur Pfarrkirche St. Agatha gesichert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung beeinträchtigt diese Blickbeziehungen nicht, da keine Änderungen an der Lage oder Ausdehnung der öffentlichen Grünflächen erfolgen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwartens Bodendenkmale in Erscheinung treten ist gemäß Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG umgehend die zuständige Fachbehörde zu verständigen.

### **3.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen direktem Umfeld befinden sich keine Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiete. Auch europäische Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 (FFH- und SPA-Gebiete) werden durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Eine Biotopkartierung im Rahmen der vegetationskundlichen Beurteilung die als Anlage der Begründung fundiert ergab, dass auf der intensiv genutzten Grünlandfläche keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vorliegen. Auch bestimmte Landschaftsbestandteile gemäß Art. 16 BayNatSchG sind nicht betroffen. Die Fläche wird als artenarmes Intensivgrünland mit einem kleinen, mäßig feuchten Teilbereich eingestuft, der zwar Merkmale einer binsenreichen Nasswiese aufweist, jedoch die Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotops nicht erfüllt.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich einzelne Bäume (u. a. Salweide und Winterlinde), die erhalten bleiben. Gehölzbeseitigungen sind im Zuge der Maßnahme nicht vorgesehen.

Bei der faunistischen Begehung konnten auf der Planungsfläche keine Brutvogelarten festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung europäisch geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird für nicht erforderlich erachtet.

### **3.5 Erschließung und ÖPNV, Taxi-Mitfahrzentrale**

Das Plangebiet ist über die Straße Am Kirchberg direkt in das innerörtliche Verkehrsnetz von Kimratshofen eingebunden. Über die St.-Agatha-Straße besteht eine gute Anbindung an die übergeordneten Gemeindestraßen sowie die Staatsstraße in Richtung Altusried und Kempten. Der Hauptort Altusried ist in ca. 6 km Entfernung in rund 6 Minuten erreichbar. Das Oberzentrum Kempten (Allgäu) liegt rund 8 km entfernt und ist in etwa 10 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinie 66 (Kempten – Leutkirch). Die Haltestellen befinden sich fußläufig in kurzer Entfernung im Norden an der Einmündung zur Landstraße unweit des Landgasthofes „Alte Post“. Die Grundschule Kimratshofen ist über bestehende Geh- und Radwege sicher zu erreichen.

Ergänzend zum Linienverkehr steht das Anruf-Sammeltaxi (AST) des Marktes Altusried zur Verfügung. Darüber hinaus ist Kimratshofen an die regionale Mitfahrplattform fahrmob ([www.fahrmob.eco](http://www.fahrmob.eco)) angebunden, die flexible, gemeinschaftlich organisierte Fahrten im ländlichen Raum ermöglicht. Ein niederschwelliges zusätzliches Angebot stellen die im Gemeindegebiet verteilten „Mitfahrbänke“ dar. Diese gekennzeichneten Sitzgelegenheiten bieten die Möglichkeit zur spontanen Mitfahrt zu typischen Zielorten im Umkreis, etwa nach Altusried oder Kempten.

### **3.6 Schallimmissionen und -emissionen, Landwirtschaft**

Das Baugrundstück schließt unmittelbar an gewachsene Siedlungsstrukturen mit allgemeiner Wohnnutzung an. Südlich grenzt es an den örtlichen Friedhof, der als ruhige Nutzung keine nennenswerten Immissionen verursacht und im Gegenteil zur immissionsarmen Ausprägung des Standorts beiträgt. Die im näheren Umfeld verlaufenden Straßen – Deichelweg, Am Kirchberg und St.-Agatha-Weg – weisen lediglich ein geringes Verkehrsaufkommen auf, sodass von einer nur unerheblichen immissionsseitigen Belastung auszugehen ist. Vor dem Hintergrund der Einbindung in ein bestehendes Wohngebiet sind keine relevanten Vorbelastungen durch Lärm-, Luft- oder Geruchsmissionen zu erwarten.

Im weiteren südlichen Umfeld befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Eine unmittelbare Angrenzung besteht jedoch nicht. Zwischen dem Baugrundstück und der Landwirtschaft liegen eine öffentliche Grünfläche mit Ortsrandeingrünung sowie eine rund 10–11 m breite Ausgleichsfläche (festgesetzt im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Kirchberg“). Der Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung beträgt somit über 20 m. Aufgrund dieser räumlichen Trennung sind Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die geringfügig erhöhte Nutzung selbst (Wohnen) ist aufgrund der guten Anbindung davon auszugehen, dass der Verkehr zügig aus dem Baugebiet abfließen kann und hierdurch keine relevanten zusätzlichen Emissionen für die bestehenden Wohngebäude entstehen werden.



## **4 Festsetzungskonzept**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden unverändert aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ in Kimratshofen übernommen: es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, nicht zulässig sind nach § 4 BauNVO Absatz 3 Nr. 1.,3.,4. und 5. Und Teilsatz § 4 BauNVO Absatz 2 Nr.2 Schank und Speisewirtschaften, da diese als nicht sinnvoll erachtet werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) je Doppelhaus von 190 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Festsetzung ersetzt die festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) im bestehenden Bebauungsplan und orientiert sich rechnerisch an der GRZ von 0,30. Sie dient der klaren Begrenzung der baulichen Ausnutzung und gleichwertiger Grundstücksteile innerhalb der Baugrenzen, auch vor dem Hintergrund möglicher Veränderungen der Grundstücksgrößen im Zuge der weiteren Planung.

Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 4,50 m, die maximale Firsthöhe (FH) 7,50 m, jeweils gemessen ab der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (FOK), diese wurden unverändert aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ in Kimratshofen übernommen. Ebenfalls wurde die zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG<sub>max</sub>) von 767,80 bzw. 767,90 über Normalnull unverändert aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ in Kimratshofen übernommen. Die bestehenden Höhenfestsetzungen damit erhalten, um die Kontinuität der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplans in Kimratshofen zu gewährleisten.

### **4.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 festgesetzt. Die Bauräume orientieren sich an der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans und wurden in leicht modifizierter Form für den Bau von Doppelhäusern optimiert festgelegt.

Die wesentliche Änderung der gegenständlichen Planung ist, dass neben Einzelhäusern jetzt auch Doppelhäuser zulässig sind. Durch die planungsrechtliche Zulassung von Doppelhäusern wird eine flexiblere und bedarfsgerechtere Bebauung ermöglicht, ohne die städtebauliche Grundstruktur oder die festgesetzten Höhenmaße zu verändern.

Umgrenzungsflächen für Stellplätze und Garagen wurden entsprechend der Erweiterung Doppelhäusern angepasst, um Flächen für Garagen zwischen den Häusern und den leicht gestiegenen Stellplatzbedarf durch die Doppelhäuser sicherzustellen.

Des Weiteren ist eine Hauptfirstrichtung festgesetzt, wobei der First entlang der Längsseite der Doppelhäuser zu führen ist, um ein geordnetes und gestalterisch einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

## **5 Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Dachgestaltung wurden größtenteils unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, sodass die Einfügung in die Dachlandschaft sichergestellt ist.

Als wesentliche Veränderungen gegenüber der bestehenden baurechtlichen Situation sind nachfolgend aufzuführen:

- Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind neben nicht glänzenden Dachziegeln bzw. Betondachziegeln in ziegelroten und rotbraunen Tönen zusätzlich auch graue und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig, da diese eine zeitgemäße Gestaltung ermöglichen und sich auch im Zusammenspiel mit Photovoltaikanlagen, die nach § 44a BayBO seit Januar 2025 verpflichtend sind, als stimmig erwiesen haben.
- Hauptfirstrichtung zwingend (vgl. Kap. 4.3.)
- Für die Festsetzung im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ in Kimratshofen Kap. 2.14 „Dachaufbauten und Solaranlagen“ gibt es aktuellere Vorgaben laut BayBO §44a. Diese sind zu beachten.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

Die Stellplatz- sowie Einfriedungssatzung des Marktes Altusried in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung sind Bestand der örtlichen Bauvorschriften.

## **7 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Zunächst ist aufgrund rechtlicher Auflagen durch das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme – und Kälteerzeugung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023 von hohen energetischen Standards der Gebäude sowie von Wärmeanlagen ohne fossile Verbrennung auszugehen.

Darüber hinaus wurden beim gegenständlichen Plangebiet in Besonderem Maße kompakte Bauformen in verdichteter Bauweise vorgesehen – Zielsetzung ist hier die Schaffung von Doppelhäusern anstelle von Einzelhäusern.

## 8 Ver- und Entsorgung

### Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregenereignisse

Eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden sowohl heute, als auch künftig nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Belange des bestehenden Bebauungsplans zum Niederschlagswasser behalten ihre Gültigkeit.

### Wasserver- und Entsorgung

Die bestehenden Belange werden unverändert übernommen.

### Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Die bestehenden Belange werden unverändert übernommen.

## 9 Flächenbilanzierung

|                                     | Größe in m <sup>2</sup> | Anteil in % |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Ortsrandeingrünung auf Privatfläche | 144,15                  | 12          |
| Baugrundstücke                      | 1070,49                 | 88          |
| <b>Gesamtes Plangebiet</b>          | <b>1214,64</b>          | <b>100</b>  |

*Tabelle 1: Flächenbilanzierung*

## 10 Anlagen

- Vegetationskundliche und faunistische Beurteilung vom 07.03.2025, außenraumkonzepte