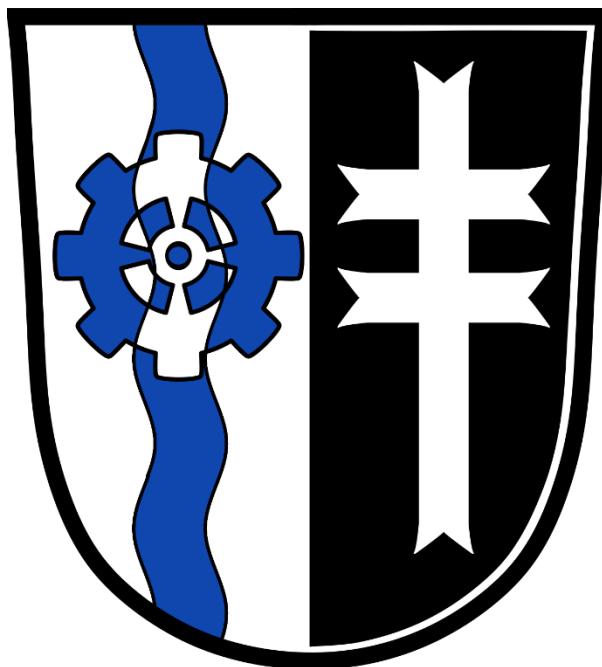


# Gemeinde Breitenbrunn

Landkreis Unterallgäu



**Änderung des Flächennutzungsplanes**  
für den Bereich  
**"westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107"**  
im Gemeindeteil Bedernau, Gemeinde Breitenbrunn

## Begründung mit Umweltbericht - Entwurf

Fassung vom 09.09.2025  
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

**Gemeinde Breitenbrunn**  
Kirchstr. 1  
87739 Breitenbrunn

Planung



**gerhard glogger**  
architekt  
blumenstraße 2  
D 86483 balzhausen  
T +49 8281 99070  
F +49 8281 990722  
info@glogger-architekten.de  
www.glogger-architekten.de

## **INHALT**

---

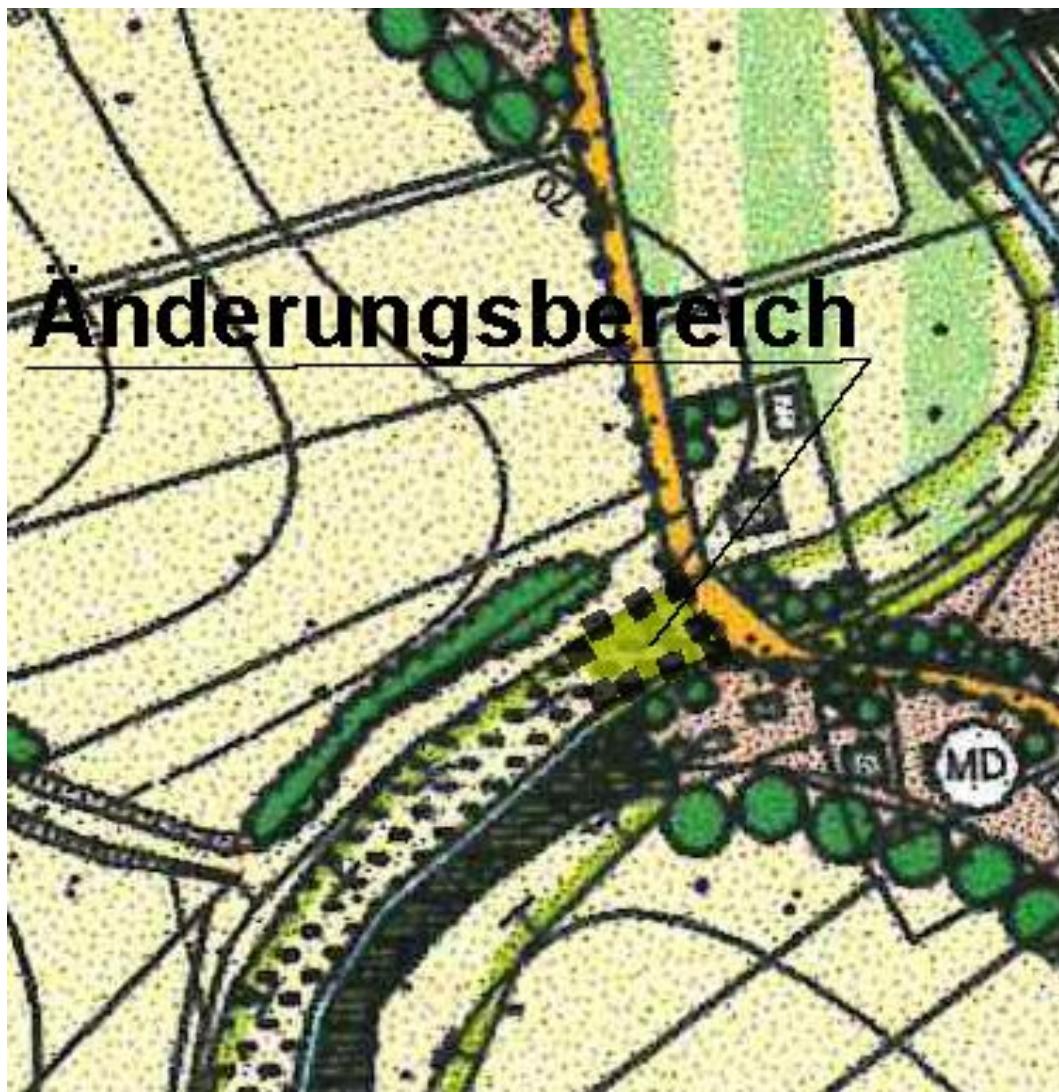
- 1 Vorbemerkung**
- 2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 3 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**
- 4 Art der geplanten Nutzung**
- 5 Erschließung**
- 6 Ver- und Entsorgung**
- 7 Immissionsschutz**
- 8 Naturschutz- und Landschaftspflege**
- 9 Altlasten**
- 10 Umweltbericht**
- 11 Planerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung**
- 12 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 13 Unterschriften**
- 14 Verfahrensvermerke**

## 1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Breitenbrunn verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die plangegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als „Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschaft- und Ortsbild“ vorgesehen vorgetragen.

Außerdem liegt das Grundstück in einem fast ebenso großen Bereich, der als geeignet für die Anlage von Ausgleichsflächen bewertet wurde



Planauszug aus der Planzeichnung des gültigen Flächennutzungsplans  
mit Darstellung der Änderungsfläche  
zur Änderung des Flächennutzungsplans unmaßstäblich

### Flächen für die Landwirtschaft



Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie,  
Landschafts- und Ortsbild  
Ziel: Grundwasserschutz durch extensive Grünlandnutzung;  
Erstaufforstungen nur im Einzelfall zulässig; Pflege und  
standortgerechte Ergänzung von Hangleitewäldern

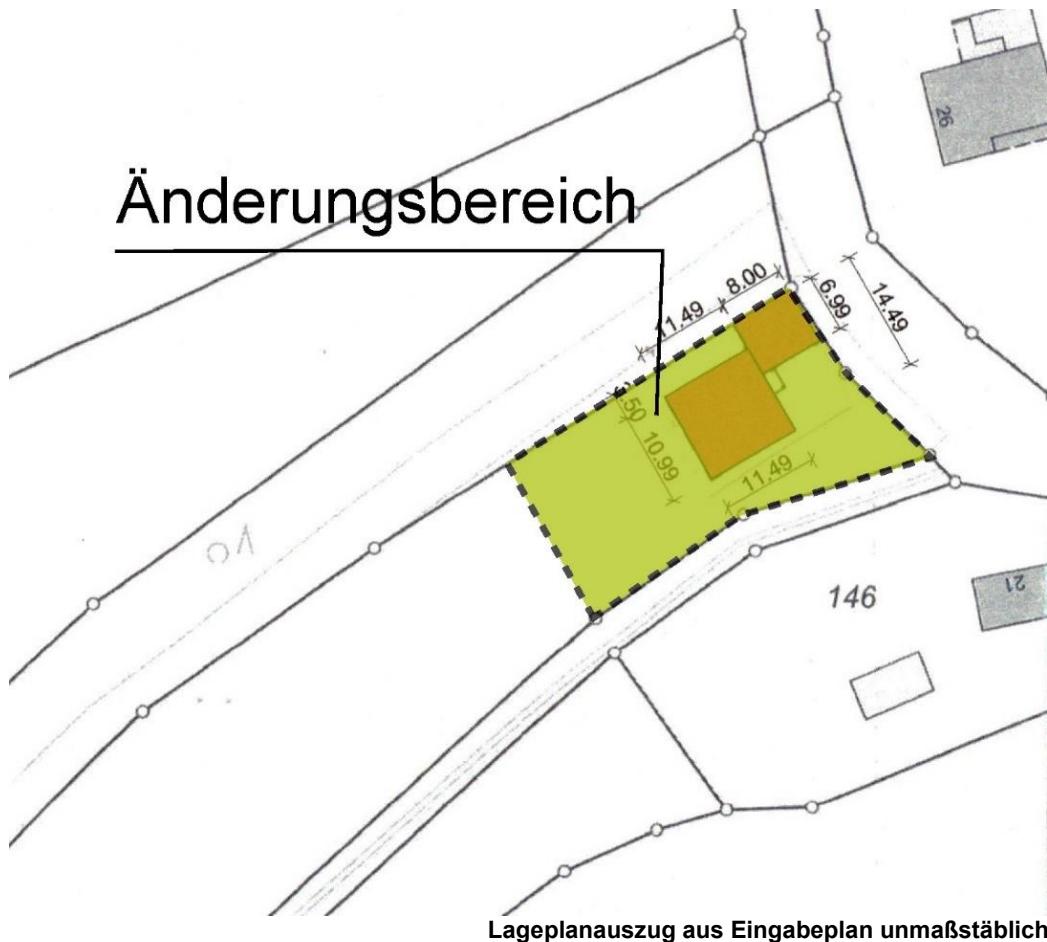


## 2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht, auf dem Grundstück der Fl. Nr. 1107 Teilfläche (Plangrundstück) Gemarkung Bedernau ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und separater Doppelgarage zu errichten.

Im Vorfeld wurde eine Bauvoranfrage an die Gemeinde Breitenbrunn gerichtet, die von der Gemeinde an das Landratsamt Unterallgäu weitergeleitet wurde.

Die Bauabsicht ist in nachfolgendem Lageplanauszug dargestellt.



Mit Schreiben vom 17.01.2024 nimmt die untere Naturschutzbehörde des Landratsamt Unterallgäu zu dem beabsichtigten Bauvorhaben Stellung.

Die wesentliche Feststellung ist hierbei wie folgt:

### Aussagen aus Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück innerhalb eines großflächigen Bereiches, der als „Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild“ vorgesehen ist. Außerdem liegt das Grundstück in einem fast ebenso großen Bereich, der als geeignet für die Anlage von Ausgleichsflächen bewertet wurde.

Das geplante Wohnhaus mit Garage würde hier im Seitentalchen des Krumbächleins den Kaltluftabfluss in gewisser Weise behindern (kalte Luft fließt am tiefsten Punkt des Geländes ab). Hier liegt im anschließenden Bereich aber keine Siedlung, die ungehinderte Frischluftzufuhr erfordern würde.

Wichtig ist, dass entlang des Baches nicht noch zusätzlich Bauten oder dichte Barrieren errichtet werden, die den Kaltluftabfluss vollends abriegeln würden.

Die Tatsache, dass hier in eine „Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, ...“ und in eine großflächig geeignete Ausgleichsfläche gebaut wird, widerspricht den Festsetzungen des FNP. Durch die Kleinflächigkeit des Bauvorhabens, dessen Lage ganz am Rand der großflächigen festgesetzten Fläche und nahe an vorhandener Straße und Bebauung, wird jedoch das Ziel des FNP aus Sicht des Naturschutzes weiterhin erreichbar bleiben (v.a. ökologische Aufwertung des Grünlandes). Der große Rest der „Fläche für Ökologie ...“ und „geeignete Ausgleichfläche“ bleibt erhalten. Ob die geplante Bebauung für eine eventuelle Gewässerrenaturierung hinderlich ist, kann das Sachgebiet Wasserrecht bzw. das Wasserwirtschaftsamt besser beurteilen.

**Mit Schreiben vom 21.12.2023 nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gegenüber dem Landratsamt Unterallgäu zu dem beabsichtigten Bauvorhaben Stellung.**

**Die wesentliche Feststellung ist hierbei wie folgt:**

Die vorliegende Planung stellt die Errichtung eines Pfründehauses dar, um Wohnraum für die 2 Familien (Betriebsleiter und Hofnachfolger) am Betrieb zu schaffen. Der Baustandort befindet sich nord-westlich der Hofstelle nur ca. 60 Meter vom Milchviehstall entfernt.

Das geplante Pfründehaus ist sinnvoll und dient der weiteren Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes der Familie Simon und der Zusammenarbeit der Generationen.

Somit handelt es sich bei dem vorliegenden Bauvorhaben um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB.

**Von Seiten der Gemeinde wird hierzu wie folgt eingewendet,**  
dass dem vorliegenden Bauvorhaben aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 1 BauGB entgegenstehen.

**Somit wird das vorliegende Bauvorhaben als bauplanungsrechtlich als unzulässig angesehen.**

Daraufhin wird in Aussicht gestellt, dass mit einer Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich der Teilflächen der Fl. Nr. 1107, auf dem das Wohnhaus errichtet werden soll, die baurechtliche Zulässigkeit erreicht werden kann.

Danach wurde vom Antragsteller das mit der Änderung des Flächennutzungsplans beauftragte Architekturbüro glogger architekten partnerschaft mbb Blumenstraße 2, 86483 Balzhausen hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplans für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1107 vorstellig.

Daraufhin gab es durch den Architekten Vorabstimmungen mit der Gemeinde Breitenbrunn und der Abt. Ortsplanung des Landratsamtes Unterallgäu.

Hierbei wurde geklärt, dass für die Änderung des Flächennutzungsplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann.

**Mit der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" im Gemeindeteil Bedernau, Gemeinde Breitenbrunn soll die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft ohne zusätzliche Qualifizierung festgelegt werden.**

Bei der Gemeinderatssitzung am 28.01.2025 beschließt der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" im Gemeindeteil Bedernau, Gemeinde Breitenbrunn als Fläche für die Landwirtschaft ohne zusätzliche Qualifizierung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum des Bauinteressenten und bietet sich aufgrund der Nähe zu dem, sich in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebs, mit einem Abstand von ca. 60 m südwestlich zum Plangrundstück gelegen, an.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Plankonformität des Flächennutzungsplan hinsichtlich der Bauplanungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen und sicherzustellen.

### **3 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**

Bei der geplanten Bauabsicht zur Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsnachfolger des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs an der Achsenrieder Straße 22 in 87739 Breitenbrunn OT Bedernau auf Fl. Nr. 154 handelt es sich um ein landwirtschaftlich privilegiertes Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Dies wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gegenüber dem Landratsamt Unterallgäu bestätigt.

Somit ist es aus verfahrensrechtlichen Gegebenheiten ausreichend die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich vorzunehmen. Dabei soll die betroffene Planfläche zu einer Fläche für die Landwirtschaft ohne weitere Restriktionen umgewidmet werden.

Nachdem sich das geplante Wohnhaus direkt an den nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Bedernau anschließt, stellt die vorliegende Bauleitplanung in städtebaulicher Hinsicht eine ortsverträgliche Entwicklung dar. Ebenfalls kann hier von einer ordnungsgemäßen Anbindung an bereits bestehende Siedlungsgebiete gesprochen werden.

### **4 Art der geplanten Nutzung**

#### **Fläche für die Landwirtschaft**

Die Umwidmung der im Flächennutzungsplan als Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschaft- und Ortsbild" vorgetragen sind in eine Fläche für die Landwirtschaft ohne weitere Restriktionen bietet die Möglichkeit im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ein Wohnhaus für den Betriebsnachfolger des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs an der Achsenrieder Straße 22 in 87739 Breitenbrunn OT Bedernau auf Fl. Nr. 154 zu errichten.

Die somit faktisch ergebende Baufläche ist aufgrund der landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB kann als dem Innerortsbereich als Dorfgebiet (MD) zugeordnet angesehen werden.

## **5 Erschließung**

Die Erschließung der Planfläche erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungsweg, der mit einer Breite von ca. 3,75 m, mit einer gut tragfähigen Kiestragschicht, nördlich der Planfläche, der in einem Abstand von ca. 20 m in die Achsenrieder Straße (Ortsverbindungsstraße) einmündet, nördlich der Planfläche vorbeiführt.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Erschließungsmöglichkeiten sind über die in der Achsenrieder Straße vorhandenen Kanal- und Wasserleitungen gegeben.

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Kläranlage der Gemeinde Breitenbrunn zuzuleiten.

Soweit die Untergrundverhältnisse zulassen, sind unverschmutzte Oberflächenwässer grundsätzlich auf privaten Grundstücksflächen in geeigneter Weise flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immisionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gegeben ist.

## **7 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Gegebenheiten stehen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

## **8 Naturschutz und Landschaftspflege**

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Gegebenheiten wir auf die unter 2. Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes Bezug genommene Stellungnahme vom 17.01.2024 der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Unterallgäu zu dem beabsichtigten Bauvorhaben verwiesen.

## **9 Altlasten**

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

## **10 Umweltbericht**

### **Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

#### **Allgemein**

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie

von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sieht vor, den § 1a BauGB (umweltschützende Beilage in der Abwägung) auf die Einbeziehungssatzung anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB für diese Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Der Umgang mit Grund und Boden hat sparsam und schonend zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ortsrandlagen die Ein- und Durchgrünung in einem besonderen Maße zu berücksichtigen.

Soweit für die geplante Baumaßnahm ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich wird, ist dieser im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

## 11 Planerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung



### Flächen für die Landwirtschaft



Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie,  
Landschafts- und Ortsbild

Ziel: Grundwasserschutz durch extensive Grünlandnutzung;  
Erstaufforstungen nur im Einzelfall zulässig; Pflege und  
standortgerechte Ergänzung von Hangleitewäldern



## GEMEINDE BREITENBRUNN AUSSCHNITT WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MASSSTAB 1:5000

**Gemeinde Breitenbrunn Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich**  
"westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau  
Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht - Entwurf



Fläche für die Landwirtschaft

— — — — Geltungsbereich

**GEMEINDE BREITENBRUNN AUSSCHNITT  
ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MASSSTAB 1:5000**

## 12 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	<a href="mailto:poststelle@aelf-mh.bayern.de">poststelle@aelf-mh.bayern.de</a>
2.	Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim	<a href="mailto:Erkheim@BayerischerBauernVerband.de">Erkheim@BayerischerBauernVerband.de</a>
3.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	<a href="mailto:walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de">walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de</a>
4.	Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	<a href="mailto:Bauleitplanung-digital@lra.unterallgaeu.de">Bauleitplanung-digital@lra.unterallgaeu.de</a>
5.	Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	<a href="mailto:brigitte.fischer@lra.unterallgaeu.de">brigitte.fischer@lra.unterallgaeu.de</a>
6.	Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	<a href="mailto:Claus.Irsigler@lra.unterallgaeu.de">Claus.Irsigler@lra.unterallgaeu.de</a>
7.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	<a href="mailto:johann.rosskopf@lra.unterallgaeu.de">johann.rosskopf@lra.unterallgaeu.de</a>
8.	Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	<a href="mailto:thomas.scholz@lra.unterallgaeu.de">thomas.scholz@lra.unterallgaeu.de</a>
9.	Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	<a href="mailto:martin.daser@lra.unterallgaeu.de">martin.daser@lra.unterallgaeu.de</a>

## 13 Unterschriften:

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Jürgen Tempel, 1. Bürgermeister

## 14 Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenbrunn hat in seiner Sitzung vom 28.01.2025 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegung

#### 1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung Flächennutzungsplanes für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum ersten Mal öffentlich ausgelegt.

#### 2. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf der Änderung Flächennutzungsplanes für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

### Beteiligung Träger öffentlicher Belange

#### 1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

#### 2. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Gemeinde Breitenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau in der Fassung vom ..... mit redaktionellen Änderungen vom ..... festgestellt.

Gemeinde Breitenbrunn, den.....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Jürgen Tempel

**Gemeinde Breitenbrunn Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich**  
"westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau  
Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht - Entwurf

Das Landratsamt Unterallgäu hat die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau

mit Bescheid Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ genehmigt.

Landratsamt Günzburg, den \_\_\_\_\_

---

Unterschrift

(Siegel)

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "westlich der Achsenrieder Straße Fl. Nr. 1107" Ortsteil Bedernau wurde am

\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Breitenbrunn, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

---

Unterschrift 1. Bürgermeister Jürgen Tempel