

# Auszug aus einer Niederschrift über die öffentliche Sitzung der Gemeinde Huglfing vom 13.11.2025 in Huglfing

Sitzungsniederschrift Seiten 4-18

**TOP 06.** Fünfundzwanzigste (25.) Änderung des Flächennutzungsplans; Ergebnis und Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

## Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen:

Behörde	Bedenken/Einwendungen	Stellungnahme GR
Regierung von Oberbayern, 11.09.2025	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o.g. Planung folgende Stellungnahme ab.</p> <p><b>Planung</b> Die Gemeinde Huglfing hat sich im Rahmen einer Klausurtagung mit der gemeindlichen Siedlungs- und Baulandentwicklung beschäftigt und beabsichtigt daraufhin, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. den kommunalen Entwicklungsvorstellungen in sechs verschiedenen Bereichen zu ändern. Änderungen ergeben sich in den Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weilheimer Straße, Fl.-Nrn. 589, 595, 598, 599, 600, sowie 619 (TF), Gmk. Huglfing: Rücknahme Wohnbauflächen, ca. 2,8 ha</li> <li>• Westenrieder Straße, Fl.-Nrn. 1345, 1347(TF), Gmk. Huglfing: Rücknahme Wohnbauflächen, ca. 0,3 ha</li> <li>• Salzstraße, Fl.-Nrn. 464/31, 466, 467, 468, 469/17, 472, Gmk. Huglfing: Ausweisung Wohnbauflächen, ca. 0,6 ha</li> <li>• Sankt-Johann-Straße, Fl.-Nrn. 191 (TF), 194, 195, 198, 199/1, 200/1, 201/3, Gmk. Huglfing: Ausweisung Wohnbauflächen, ca. 0,8 ha</li> <li>• Am Sportplatz, Fl.-Nr. 2015/0, Gmk. Huglfing: Umwidmung Grünfläche in Mischbaufläche, ca. 0,9 ha</li> <li>• Weidenstraße, Fl.-Nr. 2053/0, Gmk. Huglfing: Ausweisung Gewerbefläche, ca. 1,2 ha</li> </ul> <p>Die höhere Landesplanungsbehörde hat sich zu o.g. Planung bereits im Rahmen einer Vorabstimmung mit Schreiben vom 13.03.2025 geäußert. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin hielten wir fest, dass die ermittelten Flächenreserven am Hauptort den veranschlagten Flächenbedarf für die Gemeinde (bis 2042) deutlich übersteigen. Im Ergebnis bewerteten wir den Flächenüberhang gleichwohl noch als bedarfsorientiert. Den Gewerbeflächenbedarf baten wir im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend zu</p>	<p>Die generelle Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Siedlungsstruktur:</u> <u>Innenentwicklung, Flächensparen, Bedarfsorientierung</u> Zur Gewerbeflächenausweisung wird in der Begründung ergänzt: Für das bestehende Gewerbegebiet im Süden Huglfings wird derzeit ein Hochwasserschutz geplant. Bis zu dessen Realisierung können die drei Baugrundstücke mit den Flurnummern 2108, 2108/2 und 2108/3 im Gewerbegebiet nicht bebaut werden, da sie als Retentionsfläche dienen. Die Umsetzung des Hochwasserschutzes ist aufgrund naturschutzfachlicher Aspekte erst für das Jahr 2030 zu erwarten. Gleichzeitig besteht bei den sich bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben dringender Erweiterungsbedarf. Daher wird östlich der Kreisstraße WM 5 und nördlich an das bestehende Sondergebiet eine gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen. Eine Teilfläche der Fl.Nr. 2053 wird bereits als Parkplatz benutzt.</p> <p>Mit dieser neuen Ausweisung kann die Gemeinde zumindest teilweise den Bedarf an Gewerbeflächen ansässiger Betriebe decken. Langfristig sind hierfür aber auch die drei Baugrundstücke mit den Flurnummern 2108, 2108/2 und 2108/3 erforderlich.</p> <p>Den FNP-Unterlagen ist das Ergebnisprotokoll der Gemeinderatsklausur vom</p>

<p>begründen. Um die Planung mit dem LEP-Ziel 3.2 (Vorrang der Innenentwicklung) in Einklang zu bringen, wiesen wir zudem daraufhin, dass im Zuge der Bauleitplanung eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen noch unbebauten Potenzialflächen sowie die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dar-zulegen sind.</p> <p><b>Berührte Belange</b>  <u>Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Flächensparen, Bedarfsorientierung</u>  Im Rahmen der vorliegenden Planung nimmt die Gemeinde Huglfing ca. 1,4 ha für wohnbauliche, ca. 1,2 ha für gewerbliche Entwicklungen sowie ca. 0,9 ha für Entwicklungen gemischter Nutzung neu in Anspruch. Dieser Flächeninanspruchnahme stehen Rücknahmen im Bereich der Wohnbauflächen im Umfang von ca. 3,1 ha gegenüber.  Vorangestellt wird die proaktive und strategische Vorgehensweise der Gemeinde bei der Siedlungs- und Baulandentwicklung ausdrücklich begrüßt. Die geplanten wohnbaulichen Abrundungen tragen zu einer kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung bei (vgl. LEP 3.1.1 G) und stehen ebenfalls im Einklang mit den Festlegungen des Fortschreibungsentwurfs zur „Integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung“ (RP 17 Entwurf B II 1.4 G, 2.1 Z, 2.4 G, 3.2 G). Hinsichtlich der geplanten Gewerbeflächenausweisung ist in den Planungsunterlagen noch zu dokumentieren, warum die Neuinanspruchnahme nötig wird bzw. die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächenpotenziale im gemeindlichen Besitz nicht genutzt werden können. Um dem LEP-Ziel 3.2 gerecht zu werden, bitten wir außerdem darum, die damalige Flächenbedarfsberechnung (ggf. inklusive der gem. Voranfrage vorgenommenen Anpassungen) und die gemeindlichen Bemühungen zur Innenentwicklung als Grundlage für die vorliegende Planung den Unterlagen beizufügen.</p> <p><u>Natur und Landschaft</u>  Die gemischte Baufläche „Am Sportplatz“ grenzt im Nordosten an das Naturdenkmal „Kalkmoorquellgebiet nördl. von Huglfing“ (ND-01101) und an diverse Gehölzbiotope (Biotop-Nr. 8233-1186-001). Gem. LEP 7.1.6 (G) sollen Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzen-arten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden (s.a. RP 17 B I 2.4.1 Z). Wir bitten um Abstimmung der Planung mit der</p>	<p>01.02.2025 mit dem Punkt „Potentialflächenanalyse“ bereits beigefügt. (Anlage „Teil B Klausur 250414.pdf“).</p> <p>Die Gemeinde ist stets bemüht, bestehende Potentialflächen zu aktivieren. Hierzu werden die Eigentümer in regelmäßigen Abständen von Bürgermeister oder Gemeinderäten angesprochen. In jährlichem Turnus zieht sich der Gemeinderat zudem zu Klausuren zurück, um nichtöffentlich anstehende Themen zu diskutieren oder gemeindliche Ziele festzulegen. Thema der letzten Klausur war beispielsweise die Potentialflächenanalyse verbunden mit einer Priorisierung zu entwickelnder Flächen bez. Immobilien sowie einer Analyse der gemeindlichen Bedarfe. Der Gemeinderat berücksichtigt hierbei die Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen, der Gewerbetreibenden, die Gemeindefinanzen, die Kosten für Infrastruktur, etc. und wägt sorgfältig ab.</p> <p><u>Natur und Landschaft</u>  Die UNB ist an der Planung beteiligt. Auf die u.a. Abwägung wird verwiesen.</p>
--	--

	<p>unteren Naturschutzbehörde.</p> <p><b>Ergebnis</b> Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p>	
Planungs- verband Region Oberland, 11.09.2025	<p>Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom <b>11.09.2025</b> an.</p>	<p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird verwiesen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, 02.09.2025</p>	<p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Die Änderungen betreffen insgesamt 7 Flächen bzw. Teilflächen. Wir begrüßen, dass entgegen der ursprünglichen Planung durch die Änderungen ca. 3,1 ha LF als solche erhalten bleiben sollen.</p> <p>Zu den weiteren Änderungen (Salzstraße, St. Johann-Straße, Am Sportplatz, Weidenstraße) merken wir an: Es werden insgesamt ca. 2,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, die bisher der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.</p> <p>Des Weiteren darf die Planung bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der an-grenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.</p> <p>Konkrete Ausgleichsflächen wurden in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht genannt. Für geplante Ausgleichsflächen gilt: Es sollte darauf geachtet werden, ggf. vorliegende verschiedene Ausgleichsflächenbedürfnisse auf derselben Fläche zu verwirklichen oder auch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) durchzuführen.</p> <p>Sollten aufgrund der Planung Feldstadel entfernt werden müssen, sind die Eigentümer davon in Kenntnis zu setzen, dass durch die Hereinnahme des Grundstückes in die Planung nicht automatisch das Recht abgeleitet werden kann, vorhandene Stadel auf einem anderen Flurstück zu errichten.</p> <p><u>Aus dem Bereich Forsten:</u></p>	<p><u>Landwirtschaft:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Ziel der Gemeinde bei der vorliegenden Planung war es, den Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren, allerdings konnte der Flächenverbrauch nicht gänzlich vermieden werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird erst zur öffentlichen Auslegung beigelegt.</p> <p><u>Forsten:</u> Die genannte Baumfallzone auf der Fl.Nr. 2053 bzw. entsprechende Maßnahmen werden bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt:</p> <p>Auf der östlich angrenzenden Fl.Nr. 2227/2 befindet sich Wald. Die Baumfallzone der Waldbäume oder entsprechende Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>

	<p>Von den Planungen sind forstfachliche Belange indirekt betroffen. An die Fläche Fl.-Nr. 2053 Gemarkung Huglfing (2.5 Weidenstraße), welche als Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets ausgewiesen wird, ist östlich Wald an-grenzend.</p> <p>Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 30 Meter. Innerhalb des ausgewiesenen Gebiets liegen somit Flächen in der Baumfall-zone des benachbarten Waldbestandes. Im Falle eines Umsturzes von Bäumen, sowie für dem Herabfallen von Ästen besteht innerhalb der Baumfallzone ein er-höhhtes Risiko für Mensch, Gebäude und Sachwerte.</p> <p>Aus diesem Grunde empfehlen wir bei Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand zum vorgelagerten Wald von mindestens 30 Metern um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO).</p>	
<p>Bay. Landesamt für Denkmalpfleg e, 12.08.2025</p>	<p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b> Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 (1) BayDSchG:</b> Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b> Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

	<p>freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
<p>Bayernwerk Netz GmbH, 12.08.2025</p>	<p>Gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von unserer Seite keine Einwände. In den Änderungsbereichen befinden sich keine flächennutzungsplanrelevanten Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die über den Änderungsbereich „Weidenstraße“ dargestellte 20-kV-Freileitung, welche mit „20 KV Isar-Amperwerke AG“ beschriftet ist, nicht mehr Bestand ist.</p>	<p>Die Zustimmung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitung wird im Bereich der Änderung redaktionell aus der Planzeichnung entnommen.</p>
<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern, 15.09.2025</p>	<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren der Gemeinde Huglfing und hat in Bezug auf die vorliegende Änderung im Sinne einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der einzelnen geplanten Änderungsflächen der Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen sowie Anpassungen folgende Anmerkungen.</p> <p>Die Gemeinde plant die Rücknahme zwei ursprünglich vorgesehener Wohnbauflächen sowie einer Fläche für den Gemeindebedarf, zum Teil aus Gründen des Lärmschutzes oder der Topographie. Hierzu bestehen keine Anmerkungen von unserer Seite.</p> <p>An der Sankt-Johann-Straße ist im Gegenzug eine 0,79 ha große neue Wohnbauflächenausweisung geplant, die ggf. besonderen Wohnformen oder seniorengerechtem Wohnen zur Verfügung gestellt werden soll. Ebenso ist an der Salzstraße und nördlich der Bahnlinie eine 0,55 ha große Wohnbaufläche geplant. Diese schließt nördlich an eine bereits bestehende Wohnbaufläche an, muss sich jedoch auch in das bauliche Umfeld einfügen, das westlich und nordwestlich von mischbaulicher Nutzung geprägt ist. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung, auch in Form einer Ortsabrundung generell ist sicherzustellen, dass bestehende bestandskräftig genehmigte Handwerks-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

	<p>und Gewerbebetriebe im baulichen Umfeld durch das Heranrücken neu hinzukommender (Wohn-)bebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf- den Betriebsverkehr sowie betriebsübliche Emissionen wie Lärm, Staub, Geruch ebenso umfassend- sowie hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden und deren Standortbedingungen nicht negativ verändert werden.</p> <p>Östlich des Wohnbaugebiets am alten Sportplatz soll zudem eine 0,9 ha große Mischbaufläche anstelle des zu verlagernden Sportplatzes neu dargestellt werden. Wie auch schon in vergangenen Beteiligungsverfahren möchten wir die Gemeinde Huglfing grundsätzlich bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung hier sowie in den übrigen ausgewiesenen Mischbauflächen grundsätzlich langfristig zu verfolgen, die Gebiete ihrem Gebietscharakter gemäß §§5 und 6 BauNVO für Landwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln und dabei neben einer ausgewogenen qualitativen weiterhin vor allem auch eine quantitative Durchmischung anzustreben.</p> <p>Als Ersatz für drei aus Hochwasserschutzgründen temporär nicht bebaubare gewerbliche Bauparzellen soll an der Weidenstraße anschließen an bestehende gewerblicher Bauflächen eine 1,18 ha große Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan neu dargestellt werden.</p> <p>Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen im Gemeindegebiet speziell auch für jene Unternehmen, die einen gewissen Störgrad besitzen sowie die Bemühungen, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet grundsätzlich zu sichern und weiterzuentwickeln, sind ausdrücklich zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können auch neue Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für kleinere ortsansässige, in besonderem Maße lokal verwurzelte Handwerksbetriebe entstehen, welche auf Weiterentwicklungsmöglichkeiten oder auch Nutzungsänderungen am Standort angewiesen sind.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wäre, wie in den angrenzend bestehenden Gewerbe-flächen ein Angebot von bedarfsgerecht parzellierten und bezahlbaren Flächen sehr zu begrüßen, das den Bedürfnissen der Betriebe des Mittelstands entgegenkäme.</p>	
<p>IHK für München und Oberbayern, 27.08.2025</p>	<p>Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit den geplanten Darstellungen einverstanden.</p> <p>Wir begrüßen insbesondere die Darstellung von</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>gemischten und gewerblichen Bauflächen grm. § 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO an den jeweils geplanten Standorten.</p> <p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind zum derzeitigen Stand des Verfahrens keine Anregungen oder Bedenken gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans geltend zu machen</p>	
<p>Immobilien Freistaat Bayern, 14.08.2025</p>	<p>Gerne nehmen wir auch Stellung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Huglfing.</p> <p>Die Planflächen liegen im staatseigenen, auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Peißenberg“. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau in den Plangebieten stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p>Landratsamt Weilheim-Schongau, Umweltschutzverwaltung, 27.08.2025</p>	<p>Die Gemeinde Huglfing plant die 25. Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die von den Umgriff der Änderung umfassten Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 27.08.2025, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb nichts weiter veranlasst.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p>Landratsamt Weilheim-Schongau, Sb. 41.2, Technischer Umweltschutz, 02.09.2025</p>	<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu den Änderungsflächen folgendes zu beachten:</p> <p>2.2: „Salzstraße“: Keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist nicht nur eine schalltechnische Untersuchung, sondern es ist auch eine erschütterungstechnische (auch Sekundärschall) Untersuchung erforderlich.</p> <p>2.3.1: „Sankt-Johann-Straße“: Keine Einwendungen, sofern bereits im jetzigen Flächennutzungsplanverfahren festgestellt wird, dass benachbarte landwirtschaftliche (Rest-)Betriebe durch die geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden (Prüfung Lärm und Gerüche).</p> <p>2.5 „Weidenstraße“: Keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung festzustellen, welche Emissionskontingente (DIN 45691 – Geräuschkontingenterung) hier festgesetzt werden können. Sofern Betriebsleiterwohnungen (überhaupt) zugelassen werden sollen, ist zu prüfen, ob dadurch Einschränkungen der vorhandenen Gewerbe- betriebe verursacht werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird ergänzt:</p> <p><u>Salzstraße</u> Erforderlich werden in der konkreten Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung sowie eine erschütterungstechnische (auch Sekundärschall) Untersuchung.</p> <p><u>Sankt-Johann-Straße</u> Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ist aber unbegründet. Zwei der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe haben den aktiven Betrieb seit Jahren eingestellt, der dritte ist ausgesiedelt, so dass durch die Neuausweisung der Wohnbaufläche keine Einschränkungen für etwaige landwirtschaftliche Betriebe zu erwarten sind.</p> <p><u>Weidenstraße</u> In der verbindlichen Bauleitplanung ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung</p>

	<p>Keine Einwendungen ergeben sich bezüglich der Flächen</p> <p>2.1 „Weilheimer Straße“</p> <p>2.3.2 „Westenrieder Straße“</p>	<p>festzustellen, welche Emissionskontingente (DIN 45691 – Geräuschkontingentierung) hier festgesetzt werden können und ob Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden können.</p>
<p>Landratsamt Weilheim-Schongau, Sb. Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur u. Landespflege, 09.09.2025</p>	<p><b>Naturschutzfachliche Stellungnahme</b></p> <p>In der von der Gemeinde Huglfing vorgelegten 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden mehrere Flächen neu ausgewiesen.</p> <p>Im Folgenden wird aus naturschutzfachlicher Sicht auf die einzelnen Flächen eingegangen. Bei ihrer Abwägung hat die Gemeinde mögliche Auswirkungen auf Natur- und Landschaft darzustellen.</p> <p><b>1. Weilheimer Straße</b></p> <p>- Fläche für die Landwirtschaft: FINr. 600/0, 599/0, 599/1, 598/0, 595/0</p> <p>Die Ausweisung der Flächen für die Landwirtschaft wird aus naturschutzfachlicher Sicht positiv bewertet.</p> <p>- Fläche für die Landwirtschaft: FINr. 619/0</p> <p>Die Ausweisung der Fläche für die Landwirtschaft wird aus naturschutzfachlicher Sicht positiv bewertet.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die Fläche gehört zu einer Mähwiese, die als gesetzlich geschütztes Biotop „Magere Flachland-Mähwiese (GU651E)“ in der amtlichen Biotopkartierung geführt wird (Biotop mit der Nr. 8232-1273-TF1 „Feuchtbiotop am westl. Ortsrand von Huglfing außerhalb des FFH-Gebiets“, erfasst am 02.08.2022). Nach § 30 BNatSchG sowie Art. 23 BayNatSchG dürfen gesetzlich geschützte Biotop nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Die extensive Wiesenbewirtschaftung soll deshalb beibehalten werden.</p> <p><b>2. Salzstraße</b></p> <p>- Wohnbaufläche: FINr. 472/0, 664/31, 469/17, 468/0, 467/0466/0</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich vertretbar. Es sind keine naturschutzfachlichen Schutzgüter betroffen.</p> <p><b>3. St. Johann-Straße</b></p> <p>- Wohnbaufläche: FINr. 195/0, 198/0, 199/1, 200/1, 201/3, 194/0</p>	<p><u>1. Weilheimer Straße:</u> Zustimmung und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>2. Salzstraße</u> Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>3. Sankt-Johann-Straße:</u> Die Fläche wurde bis vor kurzem noch beweidet und wird hin und wieder gemäht.</p>

	<p>Aufgrund der aus dem Luftbild ersichtlichen Gegebenheiten könnte es sich um eine naturschutzfachlich hochwertige Fläche handeln, die vor Ort begutachtet werden muss.</p> <p>Es könnte sich um gemäß § 30 BNatSchG sowie Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope handeln, die nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Biotopschutz auch unabhängig von einer amtlichen Biotopkartierung besteht.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es sehr bedauerlich, wenn die naturnahe Fläche mit ihren vielfältigen Kleinstrukturen und der extensiven Bewirtschaftung verloren gehen würde. Standortalternativen für die Wohnbaufläche sind zu prüfen.</p> <p><b>4. Westenrieder Straße</b></p> <p><u>- Private Grünfläche, FINr. 1345</u></p> <p>Aktuell wird die Fläche extensiv landwirtschaftlich als Weide genutzt. Als private Grünfläche könnte nur eine Teilfläche, die bereits an den Hausgartenbereich angegliedert ist, zugelassen werden. Der übrige Teil der Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen, da diese landwirtschaftlich genutzt wird und in Verbindung zur freien Landschaft steht. Die Fläche ist außerdem in der amtlichen Biotopkartierung (Biotop Nr. 8232-1272) erfasst und enthält gesetzlich geschützte Biotopflächen, die durch eine extensive Beweidung erhalten werden können.</p> <p><u>Hinweis:</u> Da die Fläche in Verbindung zur freien Landschaft steht, besteht nach §40 Abs. 4 BNatSchG die Pflicht zur Verwendung gebietseigener Pflanzen oder Saatgut in der freien Natur. Dies gilt auch im Bereich der Hausgärten für die Nutzung als private Grünfläche.</p> <p><b>5. Sportplatz</b></p> <p><u>- Gemischte Baufläche: FINr. 2015/0</u></p> <p>Die geplante gemischte Baufläche schließt direkt im Süden an die Quellaustritte des flächenhaften Naturdenkmals „Kalkmoorquellgebiet nördlich des Sportplatzes Huglfing“ an. Die oligotrophen Kalktuff-Sickerquellen stellen zusammen mit den vergesellschafteten Arten und Lebensräumen ein äußerst sensibles Ökosystem dar.</p> <p>Nach §3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung</p>	<p>Sie ist nährstoffreich ausgeprägt und hat keine Biotopeigenschaften. An der Flächenausweisung kann festgehalten werden.</p> <p><u>4.Westenrieder Straße:</u> Die Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.</p> <p><u>5.Am Sportplatz:</u> Die Fläche ist weitgehend versiegelt, teilweise ist belastetes Material zu erwarten. Eine Bebauung solcher vorbelasteter Flächen ist grundsätzlich einer Inanspruchnahme bisheriger Grünflächen vorzuziehen. Der Forderung nach einer Untersuchung der hydrogeologischen Auswirkungen einer baulichen Entwicklung auf das benachbarte Naturdenkmal wird im</p>
--	--	---

	<p>ist es verboten, Eingriffe vorzunehmen, die zu einer Zerstörung, Veränderung, Beschädigung oder Umgestaltung des flächenhaften Naturdenkmals oder seiner Bestandteile führen können.</p> <p>Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten, nach § 30 BNatSchG sowie Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Lebensräume des Biotops „Quellbach am Ostrand von Huglfing (BiotopNr. 8233-1288, 03.08.2021) sind von europäischer Bedeutung und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p><u>Eine Zustimmung kann nicht erteilt werden</u>, da nicht auszuschließen ist, dass durch die Baumaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturdenkmals sowie der darin vorkommenden gesetzlich geschützten Arten und Lebensräume entstehen können.</p> <p>Zur weiteren Abklärung wird ein <u>hydrologisches Gutachten</u> gefordert, das die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Naturdenkmals, sowie die Risiken durch Eintrag von Nährstoffen und Einschwemmmaterial darstellt. Erst dann ist eine naturschutzfachliche Beurteilung möglich.</p> <p><b>6. Weidenstraße</b></p> <p><u>Gewerbliche Baufläche: FINr. 2128, 2053/0</u></p> <p><u>Hinweis:</u> die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Hochwasserschutz sind zu prüfen.</p> <p><u>Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen</u> Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.</p>	<p>Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgekommen. Erst dann werden die Planungsparameter definiert, und mögliche Auswirkungen können begutachtet werden und erst dann kann mit einer umsichtigen Planung und konkreten Festsetzungen möglichen Konflikten vorgebeugt werden.</p> <p>Auf die notwendige Berücksichtigung des benachbarten Naturdenkmals im weiterführenden Verfahren wird im Umweltbericht hingewiesen.</p> <p><u>6. Weidenstraße:</u> Auf die Abstimmung mit dem WWA wird verwiesen.</p>
<p>Staatl. Bauamt Weilheim, 12.08.2025</p>	<p>Der Änderungsbereich „Am Sportplatz“ liegt nahe der Bundesstraße B472. Entlang der Bundesstraße besteht ein Anbauverbot von 20 m vom Fahrbahnrand der Straße gemäß §9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz). Bei der Entwicklung der Fläche ist dies zu berücksichtigen. Ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche liegt innerhalb dieser „Anbauverbotszone“.</p> <p>Der Änderungsbereich „Weidenstraße“ liegt an der Kreisstraße WM 5. Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) gilt hier eine Anbauverbotszone von 15 m. Ausnahme hiervon können zugelassen werden. Für die weitere Bauleitplanung (Aufstellung bzw. Änderung Bebauungsplan) sollte in Abstimmung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

	<p>mit der Straßenbauverwaltung eine Baulinie festgelegt werden. Erschließungen sind ebenfalls mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen (vgl. Art. 19 BayStrWG).</p> <p>Wir empfehlen daher eine frühzeitige Abstimmung durchzuführen und nicht erst im Bauleitplanverfahren eine Stellungnahme einzuholen.</p>	
<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim, 10.09.2025</p>	<p>Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p>1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>1.1 Oberirdische Gewässer Das im Talraum der Planungsgebiete verlaufende Gewässer Hungerbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Die Unterhaltungslast obliegt der Gemeinde Huglfing, soweit nicht Wasser- und Bodenverbände dafür bestehen (vgl. Art. 22 Abs. 1 Nr. 3 BayWG) oder diese auf Dritte übertragen wurde. Für dieses Gewässer sind seitens der Gemeinde Hochwasserschutzplanungen beauftragt.</p> <p>1.1.1 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet Teilflächen des Grundstücks mit Fl. Nr. 619 (Gmk. Huglfing) liegen im ermittelten und veröffentlichten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet des Hungerbachs. Die Wassertiefen betragen bei Eintritt eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100) rd. 10 bis 25 cm. Hinsichtlich der geplanten Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Das weitere Planungsgebiet befindet sich nicht in ermittelten oder veröffentlichten Überschwemmungsgebieten.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Die Überschwemmungsgrenzen sind nach Erfordernis im Plan zu vermerken. <u>Vorschlag für Festsetzungen, falls an der Bauleitplanung festgehalten werden soll:</u> <b>„Die gekennzeichneten Flächen und</b></p>	<p><u>1.1 Überschwemmungsgebiet</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.</p>

***Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.***“

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaats Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. In Anbetracht des Geländeverlaufs und der Bodenverhältnisse wird lt. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS-Karten des bayerischen Landesamtes für Umwelt, vgl. Umweltatlas Bayern) auf wassersensible Bereiche und z. T. verstärken Oberflächenabfluss hingewiesen.

Innerhalb der Planungsgebiete ist dies insbesondere auf Teilflächen der Grundstücke mit Fl. Nr. 2015 (Gmkg. Huglfing) und vorrangig auf Grundstück mit Fl. Nr. 2053 (Gmkg. Huglfing) zu beachten. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

***„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.***“

***„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“***

(Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

***„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“***

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

***„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“***

***„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind***

## 1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt, in der Begründung wird ergänzt:

### Am Sportplatz / Weidenstraße:

Das Planungsgebiet durchzieht ein Fließweg mit Aufstaubereich bei Starkregenereignissen, so dass bei der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden müssen, um Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

	<p><b><i>bauliche Vorsorge-maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</i></b>  <b><i>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</i></b></p> <p>1.3 Grundwasser  In den Gebieten der 25. Änderung des Flächennutzungsplans sind Grundstücksflächen enthalten, bei welchen zeitweise mit hohen Grundwasserständen bis Geländeoberkante zu rechnen ist.  Um durch die geplanten Einzelbauvorhaben die Beeinflussung auf das Grundwasser ab-schätzen zu können (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), empfiehlt es sich vor der Aufstel-lung von Bebauungsplänen ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.</p> <p>1.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen  In den Gebieten der 25. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.  Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt wer-den, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungs-pflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p> <p>1.5 Wasserversorgung  Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewähr-leistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.</p> <p>1.6 Abwasserentsorgung</p> <p>1.6.1 Häusliches Schmutzwasser  Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem an-zuschließen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.  In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische</p>	<p><a href="#">1.3 Grundwasser</a>  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p><a href="#">1.4 Altlasten</a>  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p><a href="#">1.5 Wasserversorgung</a>  Die Hinweise werden zur Kenntnis</p>
--	--	---

	<p>Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.</p> <p>1.6.2 Niederschlagswasser Wir empfehlen, bei der Aufstellung des späteren Bebauungsplans frühzeitig das Wasserwirtschaftsamt im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung des jeweiligen Gebietes mit einzubeziehen. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Ob eine ordnungsgemäße Versickerung auf den jeweiligen Flächen möglich ist, im weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen.</p> <p>2. Zusammenfassung Gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p>genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p><u>1.6 Abwasserentsorgung</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
--	--	--

**Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Original wird hiermit bescheinigt.**

**Gemeinde Huglfing**  
**Huglfing, den 17.11.2025**



**Fr. Feierabend**  
**VGem Huglfing**