

TEIL B: BEGRÜNDUNG

## GEMEINDE HUGLFING

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 25. ÄNDERUNG

Huglfing, den 31.07.2025  
**geändert am**

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 5000  
Verfahrensvermerke
- Teil B - Begründung**  
Anhang: Ergebnisprotokoll Klausur Gemeinderat, 01.02.25
- Teil C - Umweltbericht

**Begründung**  
**zur 25. Änderung**  
**des Flächennutzungsplanes**  
**in der Gemeinde Huglfing**

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Huglfing wurde bereits mehrmals geändert. Derzeit befinden sich die 22., 23. und 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren.

In der Klausur am 01.02.2025 hat sich der Gemeinderat intensiv mit der gemeindlichen Siedlungs- und Bauflächenentwicklung beschäftigt:

Zunächst wurden die bereits bestehenden Flächenpotentiale mit Baurecht ermittelt, dann wurden Rahmenbedingungen wie Strukturdaten, Siedlungsdichte, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausberechnungen in Bezug auf zu erwartende Flächenbedarfe zusammengetragen und mit den Zielen des Gemeinderates zur Ortsentwicklung abgeglichen.

In einem zweiten Schritt wurden dann im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Bauflächen (jedoch noch ohne Baurecht) sowie derzeit noch nicht im FNP ausgewiesene Flächen überprüft.

Zusammenfassend kam man zu dem Ergebnis,

- zwei als Wohnbauflächen (2,73 ha) und eine als Gemeinbedarf (0,11 ha) dargestellte Flächen an der Weilheimer Straße und eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche an der Westenrieder Straße (0,28 ha) aus dem Flächennutzungsplan zu streichen,
- zwei Wohnbauflächen an der Salzstraße (0,55 ha) und an der Sankt-Johann-Straße (0,79 ha) neu auszuweisen,
- eine gemischte Baufläche (0,90 ha) Am Sportplatz auszuweisen,
- und eine gewerbliche Baufläche (1,18 ha) an der Weidenstraße neu auszuweisen.

Die vorliegende 25. Änderung des Flächennutzungsplans soll diese Ergebnisse der Klausur umsetzen und die gemeindliche Planungsgrundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung bilden.

Die Ergebnisse der Gemeinderatsklausur und das weitere Vorgehen wurden vorab mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Das Ergebnisprotokoll mit einer Karte mit den entsprechenden Flächendarstellungen und Größenangaben befindet sich im Anhang.

## 2. Vorgenommene Planänderungen

### 2.1 Weilheimer Straße

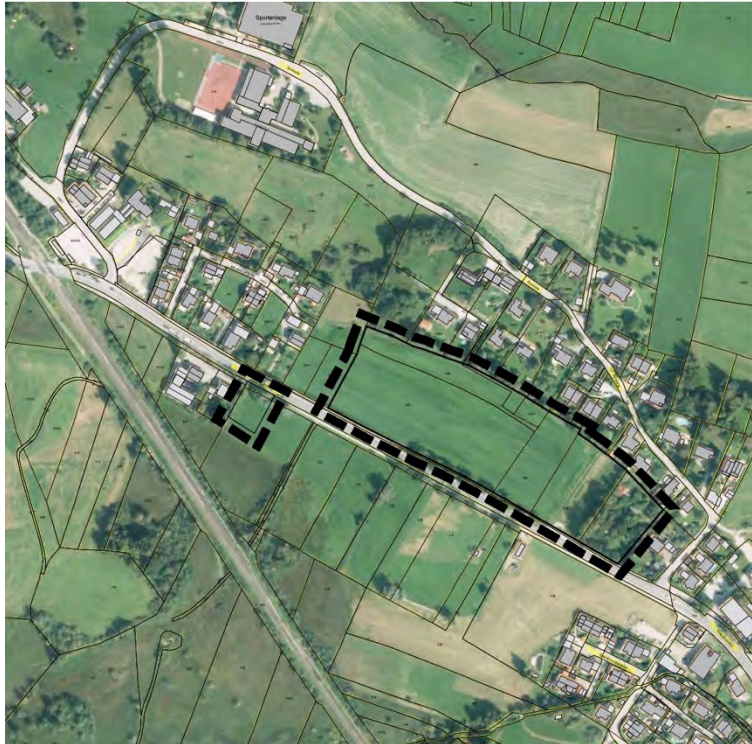
**Nördlich**, (2,73 ha Wohnbaufläche entfällt)

Diese Wohnbaufläche mit einer Größe von 2,73 ha wird aus dem Flächennutzungsplan gestrichen und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund des erforderlichen Lärmschutzes zur Weilheimer Straße und der von der Ortsmitte abgesetzten Lage hat sich der Gemeinderat im Vergleich mit anderen Flächen dazu entschieden, auf diese Ausweisung zu verzichten.

**Südlich**, (0,11 ha Gemeinbedarfsfläche entfällt)

Südlich der Weilheimer Straße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan über die Breite von drei Parzellen eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die westlichen Grundstücke sind mit gemischter Nutzung (Wohn- und Geschäftshäuser) bebaut.

Da die Gemeinde hier auch langfristig keinen Bedarf an einer Fläche für Gemeinbedarf hat, wird diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan gestrichen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Luftbild, o.M. (@ bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2.2 Salzstraße, Wohnbaufläche 0,55 ha



Luftbild, o.M. (@ bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung)



Zwischen Salzstraße und Bahnlinie wird eine 0,55 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen, die bisher als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt ist. Erforderlich werden in der konkreten Bauleitplanung **eine schalltechnische Untersuchung sowie eine erschütterungstechnische (auch Sekundärschall) Untersuchung**. Da diese Fläche jedoch durch die Salzstraße bereits einseitig erschlossen ist, hat sich der Gemeinderat für eine Ausweisung als Wohnbaufläche entschieden.

### 2.3.1 Sankt-Johann-Straße, Wohnbaufläche 0,79 ha



Luftbild, o.M. (@ bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Diese ca. 0,79 ha große Wohnbaufläche rundet den Siedlungskörper zur Sankt-Johann-Straße ab. Zentrumsnah sieht der Gemeinderat hier auch Potential für besondere Wohnformen oder seniorengerechtes Wohnen.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind im Flächennutzungsplan als öffentliche und private Grünflächen dargestellt.

### 2.3.2 Westenrieder Straße (Wohnbaufläche 0,28 ha entfällt)

Im Flächennutzungsplan zwar als Wohnbaufläche dargestellt, ist diese 0,28 ha große Fläche aufgrund der Topographie nicht für eine Siedlungswicklung geeignet und wird **gemäß tatsächlicher Nutzung als landwirtschaftliche Fläche** dargestellt.





Luftbild, o.M. (@ bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2.4 Am Sportplatz, gemischte Baufläche 0,90 ha



Luftbild, o.M. (@ bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung)

„Am Sportplatz“ entsteht derzeit ein neues Wohngebiet mit kommunalem Wohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhäusern. Östlich daran anschließend befinden sich derzeit noch Sportanlagen, die langfristig jedoch verlagert werden sollen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind sie als öffentliche Grünfläche für Sportanlagen dargestellt, die südlich anschließende Fläche befindet sich im Außenbereich.

Hier könnte nach Vorstellung des Gemeinderates eine gemischte Baufläche mit einer Größe von 0,90 ha entwickelt werden. Zu beachten sind bei der konkreten Bauleitplanung die Lärmeinwirkungen durch die B 472 und die schalltechnische Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung sowie das nördlich angrenzende Naturdenkmal „Kalkmoorquellgebiet“.

In Bezug auf das Naturdenkmal sowie die darin vorkommenden geschützten Arten und Lebensräume sind in der verbindlichen Bauleitplanung Beeinträchtigungen auszuschließen.

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.

## **2.5 Weidenstraße, gewerbliche Baufläche 1,18 ha**

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 mit einer Größe von 1,18 ha neu ausgewiesen. Eine Teilfläche der Fl.Nr. 2053 wird bereits als Parkplatz benutzt, obgleich die Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt ist.

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 dringend erforderlich.

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.

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.

Die 20-kV-Freileitung existiert nicht mehr und wird im Bereich der Änderung aus der Planzeichnung entnommen





Luftbild, o.M. (@ bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. **Ausgleichsflächen und Umweltbericht**

Hier wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl und Kloyer, Weilheim, verwiesen.

Huglfing, den

Markus Huber, Erster Bürgermeister