



Gemeinde Warngau
in Oberbayern

BEKANNTMACHUNG

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Internetveröffentlichung und öffentlicher Auslegung

Der Gemeinderat hat am 12.03.2024 beschlossen, einen
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Solarpark Warngau“
aufzustellen sowie
den Flächennutzungsplan Warngau zu ändern (21. Änderung)

- P a r a l l e l v e r f a h r e n -

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist. Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Gemeindebereich nordöstlich des Ortsteils Einhaus. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.Nr. 891 Gmkg. Wall. Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 3,270 ha.



Die Planentwürfe sind vom Planungsbüro PLG Strasser GmbH, Rosenheim, ausgearbeitet worden.

Die Unterlagen hierzu wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.07.2025 gebilligt sowie die Veröffentlichung bzw. Auslegung der Planungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Errichtung einer Freiflächen-Agri-Photovoltaikanlage. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 36 „Solarpark Warngau“ geschaffen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

Die Entwürfe zu

- Bebauungsplan Nr. 36 „Solarpark Warngau“ mit Begründung und Umweltbericht (Stand: Juli 2025)
- 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau mit Begründung und Umweltbericht (Stand: Juli 2025)
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Solarpark Warngau“ (PV-Planungen Eckl GmbH & Co.KG, Stand: 05.08.2025)
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) v. 15.04.2024

und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Zeit

vom 08.08.2025 bis einschließlich 10.09.2025

im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen können auf unserer Internetseite der Gemeinde unter <https://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung> eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Warngau, Taubenbergstraße 33, EG, Zimmer 7 während der allgemeinen Dienststunden für jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen vorzugsweise elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Zusätzlich zum Umweltbericht nach § 2 und § 2a BauGB sind im Rahmen der Internetveröffentlichung und öffentlichen Auslegung folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	Durch den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden keine Emissionen oder erheblichen Störwirkungen hervorgerufen. Gefährdungen durch Stromschläge sind nicht angezeigt. Aufgrund der Einzäunung der Anlage ist die Fläche zudem vor unbefugtem Zutritt geschützt.
Tiere, Pflanzen, Lebensräume	Im Rahmen der Vorbereitung der vorliegenden Planung wurde im April 2024 eine Relevanzprüfung (saP) erstellt, mit dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben nach derzeitiger Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden können. Die überplanten Anlageflächen besitzen auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt. Besondere faunistische und floristische Vorkommen sind nicht bekannt. Die Eingriffsflächen stellen derzeit keine ökologisch wertvolle Fläche dar und für die wenigsten Tier- und Pflanzenarten liegt ein artenspezifisches Habitat vor. In der Umgebung sind ausreichend Flächen mit gleicher Nutzung vorhanden.
Boden, Fläche	Der Bebauungsplan sieht als Vermeidungsmaßnahme die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und eine Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ unterhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO vor. Eine externe Ausgleichsfläche wird durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.
Wasser	Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Es befinden sich keine Fließ- bzw. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete innerhalb des Planungsgebiets. Durch die Planung ist keine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Eine Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers ist ermöglicht. Nach der Aufstellung der Modulreihen ergibt sich höchstens eine ungleichmäßige Verteilung von Niederschlägen für den Boden. Eine Austrocknung der Böden im verschatteten Bereich ist jedoch nicht wahrscheinlich, da Niederschlagswasser seitlich nachsickern kann.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Egartenlandschaft um Miesbach“. Die geplante Photovoltaikanlage stellt in ihrem Umfang grundsätzlich eine optische Überprägung und technischen Überformung des Landschaftsbildes dar. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung der Anlage und zur besseren Eingliederung in das Landschaftsbild werden an den offenen Flanken Ausgleichsflächen festgesetzt. Durch diese geplanten freiwachsenden Hecken- elemente wird eine visuelle Abschirmung der geplanten Anlage geschaffen. Auf diese Weise wird der direkte Sichtbezug auf die Module stark eingeschränkt und die Auswirkungen minimiert.
Klima, Luft	Durch die Errichtung der PV-Anlage werden größere Bereiche verschattet. Durch die Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Anlage wird Frischluftbildung begünstigt und es erfolgt eine CO ² -Bindung. Anlagenbedingt kann der Betrieb der Photovoltaik-Module zu mikroklimatischen Veränderungen führen, insbesondere im Hinblick auf die flächenhafte Verschattung des Bodens. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Ein- und Ausstrahlung sowie der Verdunstung auf der gesamten Fläche des Planungsgebiets, wodurch die nächtliche Kaltluftproduktionsleistung verringert wird. Insgesamt ist die CO ² -Minderung durch die Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie als positiv für den Klimaschutz zu bewerten.
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Baudenkmale befinden sich in einer Entfernung von mindestens 400 m zum Planungsgebiet.
Wechselwirkungen	Hinweis auf Erläuterungen und Darstellungen im Umweltbericht.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Warngau, 06.08.2025



Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister



Aushang am: 07.08.2025
Abzunehmen ab: 11.09.2025

Abgenommen am: _____