



Gemeinde Warngau  
in Oberbayern

## BEKANNTMACHUNG

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

Der Gemeinderat hat am 17.06.2025 beschlossen, den

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau

zu ändern (24. Änderung)

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist. Der Änderungsbereich liegt im südlichen Gemeindegebiet südlich des Hauptortsteils Oberwarngau im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen MB 10 und MB 16. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung weist eine Größe von circa 5,810 ha auf.



Der Planentwurf ist vom Planungsbüro BEGS GmbH, Rosenheim, ausgearbeitet worden.

Die Unterlagen hierzu wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.2026 gebilligt sowie die Veröffentlichung bzw. Auslegung der Planungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist eine planungsrechtliche Klarstellung und Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

Die Entwürfe zu

- 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau (Stand: 12.03.2026)
- Begründung und Umweltbericht (Stand: 12.03.2026)

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

**vom 20.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026**

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).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

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	Mit der vorliegenden Planung wird die vorhandene Situation bestätigt. Durch die Darstellung der Bauflächen gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Es werden keine größeren Entwicklungsflächen begründet. Aus immissionstechnischer Sicht sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Hindernisse gegen die geplante Entwicklung zu erkennen.
Pflanzen, Tiere	Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Egartenlandschaft um Miesbach“. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 32 BNatSchG und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die Ausläufer der nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 befinden sich mit dem FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet „Taubenberg“ in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des überplanten Bereichs. Die überplanten und bislang unbebauten Flächen besitzen keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Flächen besitzen durch die Begrenzung durch das bestehende Siedlungsgebiet keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.
Boden, Fläche	Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut und weist daher bereits eine Vorbelastung des Schutzguts Fläche auf. Nach § 17 BauNVO liegen die Orientierungswerte der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Dorfgebieten bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Es ist somit grundsätzlich ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu erwarten. Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.
Wasser	Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und angrenzend an das Änderungsgebiet nicht vorhanden. Im Planungsgebiet befinden sich keine Stillgewässer. Im nördlichen Grenzbereich des Planungsgebiets führt parallel zur Kreisstraße MB 10 ein Entwässerungsgraben in Richtung Norden. Teile von Einhaus befinden sich damit innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern und unterliegen damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG.
Orts- und Landschaftsbild	Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit von Gebäuden und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung liegt kein Detaillierungsgrad vor zur Gebäudehöhe, Baumasse und Lage der Gebäude etc. Eine Beanspruchung von zusammenhängenden Gehölzständen als prägende Elemente in der Landschaft findet voraussichtlich nicht statt
Klima, Luft	Durch die vorliegende Planung gehen keine klimarelevanten Strukturen verloren. Die Sicherstellung einer umfassenden Ein- und Durchgrünung ist auf Ebene einer weiterführenden Planung zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf das Abfließen von Kalt- und Frischluft können dadurch minimiert werden.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich mehrere Baudenkmäler. Es handelt sich mehrheitlich um Wohnteile ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen sowie um die Kapelle St. Johann. Bodendenkmäler bzw. denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler sind nicht verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist.
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, 17.03.2026



Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister



Aushang am: 19.03.2026  
Abzunehmen ab: 27.04.2026

Abgenommen am: \_\_\_\_\_