



Gemeinde Warngau
in Oberbayern

BEKANNTMACHUNG

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

Der Gemeinderat hat am 16.07.2024 beschlossen, den
Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau
zu ändern (**23. Änderung**)

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist. Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortsteils Oberwarngau. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 177 Tfl. Gmkg. Warngau und weist eine Größe von ca. 0,697 ha auf.



Der Planentwurf ist 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 11.03.2025 gebilligt sowie die Veröffentlichung bzw. Auslegung der Planungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung durch den Kindergarten, den Pfarrhof sowie die Erweiterung des örtlichen Friedhofs. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den überplanten Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche dar. Durch eine Anpassung des FNPs mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ soll der Bestand gesichert und entsprechend der örtlichen Ausprägung in den Flächennutzungsplan als zentrales Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

Die Entwürfe zu

- 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau (Stand: März 2025)
- Begründung und Umweltbericht (Stand: März 2025)

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

vom 04.04.2025 bis einschließlich 08.05.2025

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. 6 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	Die Erholungseignung im Änderungsbereich ist aufgrund der aktuellen bestehenden Nutzung durch den Pfarrhof und den Friedhof als Rückzugsort sowie die umgebenden Grünstrukturen zu den Gebäuden hoch. Angrenzende Bereiche, die durch Bebauung geprägt sind bzw. die zur intensiven Landwirtschaft genutzt werden, werden durch die Nutzung in Ihrer Erholungseignung nicht eingeschränkt. Wesentliche Vorbelastungen durch Immissionen bestehen nicht.
Tiere, Pflanzen, Lebensräume	Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen oder nationalen Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befindet sich ca. 480 m östlich des Planungsgebiets das Natura 2000 Gebiet „Taubenberg“. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen. Besondere faunistische oder floristische Vorkommen sind aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebiets nicht zu erwarten.
Boden, Fläche	Der Änderungsbereich ist im Bestand bereits hochgradig durch Gebäude, Pflaster- und Asphaltflächen versiegelt, die verbleibenden Vegetationsflächen sind gärtnerisch bzw. wie im Bereich der Spielfläche des Kindergartens als Grünfläche mit Spielmöglichkeiten gestaltet. Nach § 17 BauNVO sind für Flächen des Gemeinbedarfs keine Obergrenze für die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ genannt. Bei der vorliegenden Nutzung ist der Versiegelungsgrad oberhalb einer GRZ von 0,35 anzunehmen. Die Flächen für den Gemeinbedarf sind bereits entwickelt. Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine neuen Beeinträchtigungen. Altlasten sind im Geltungsbereich des Änderungsbereichs nicht bekannt.
Wasser	Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und angrenzend an das Änderungsgebiet nicht vorhanden. Es befinden sich keine Fließ- bzw. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet. Entsprechend des Konzepts zum kommunalen Sturmflut-Risikomanagements befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs jedoch Anstauplätze an Gebäuden sowie Bereiche mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Entsprechend des Konzepts liegen die bestehenden Gebäude in Anstauflächen von zum Teil mehr als 0,5 m Wassertiefe. Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.
Landschaftsbild	Innerhalb des Änderungsbereichs sind Gebäude und bauliche Anlagen mit umgebenden Grünanlagen bereits hergestellt. Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit von Gebäuden und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Auf Ebene des Flächennutzungsplans liegt kein Detaillierungsgrad zur Gebäudehöhe, Baumasse und Lage der Gebäude etc. vor.
Klima, Luft	Durch die vorliegende Planung gehen keine klimarelevanten Strukturen verloren. Die Sicherstellung einer umfassenden Ein- und Durchgrünung ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf das Abfließen von Kalt- und Frischluft können dadurch minimiert werden. Im Planungsgebiet sind begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, gegeben.
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m, das nächstgelegene Bodendenkmal ca. 170 m westlich des Änderungsbereichs.
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, 02.04.2025



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Klaus Thurnhuber'.

Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister

Aushang am: 03.04.2025
Abzunehmen ab: 09.05.2025

Abgenommen am: _____