



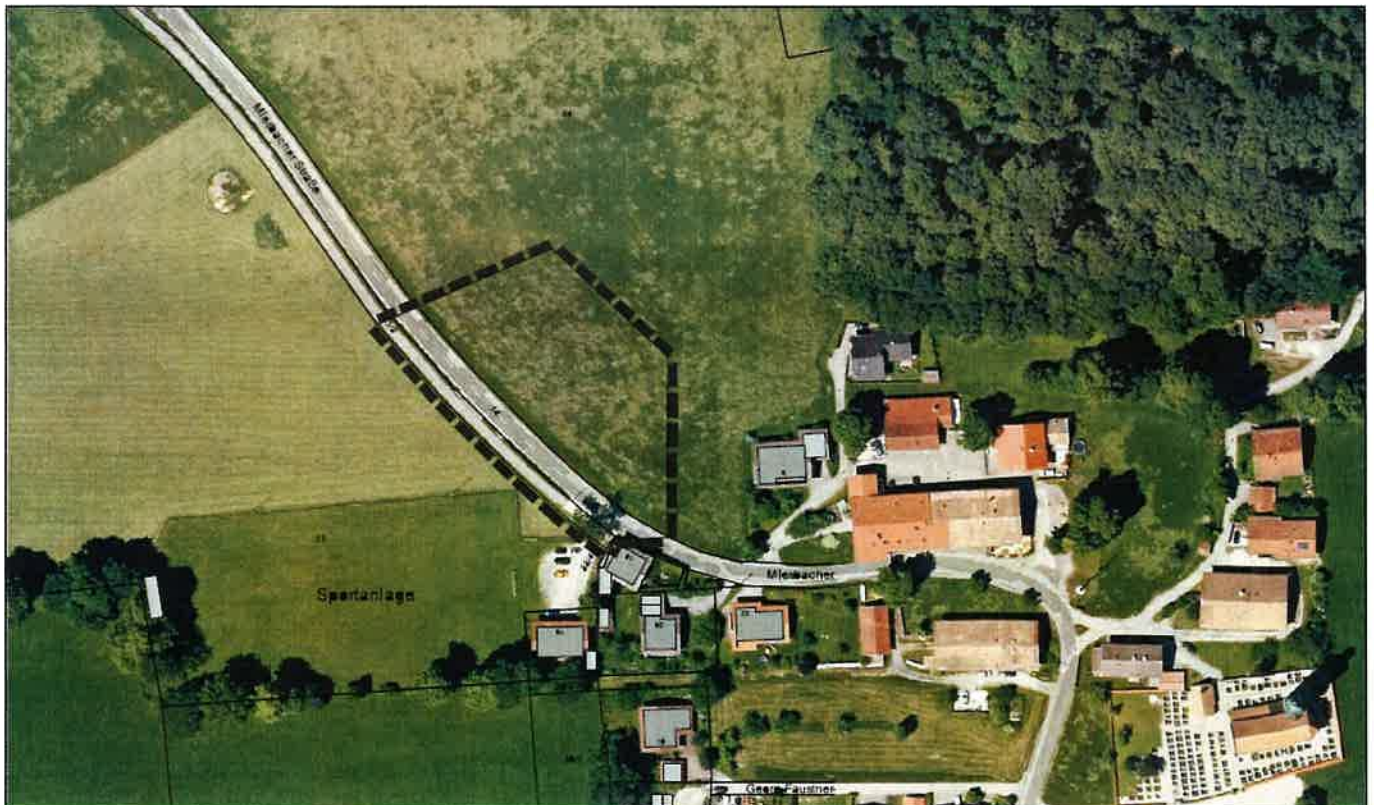
Gemeinde Warngau
in Oberbayern

BEKANNTMACHUNG

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

Der Gemeinderat hat am 14.02.2023 beschlossen, einen
Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“
aufzustellen sowie
den Flächennutzungsplan Warngau zu ändern (20. 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 am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wall. Es umfasst die Fl.Nrn. 14 Tfl., 33/3 Tfl. und 34 Tfl. der Gmkg. Wall. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,51 ha.



Die Planentwürfe sind vom Planungsbüro werkbureau_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, ausgearbeitet worden.

Die Unterlagen hierzu wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.10.2025 gebilligt sowie die Veröffentlichung bzw. Auslegung der Planungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ geschaffen.

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

Die Entwürfe zu

- Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ mit Begründung (Stand: 01.09.2025)
- 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau mit Begründung (Stand: 01.09.2025)
- Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan, Königsdorf (Stand: 01.09.2025)
- Kampfmittelsondierung, Bericht v. 23.07.2024
- Untersuchungsbericht v. 02.04.2025 (Altlasten)

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

vom 07.11.2025 bis einschließlich 09.12.2025

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	Die landwirtschaftliche Produktionsfläche wird zugunsten der Kindergartenfläche reduziert. Mit dem Kindergarten wird dem bestehenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen Rechnung getragen.
Tiere, Pflanzen	Im Zuge der Realisierung der Planung gehen durch den geplante Kindergartenneubau mit Erschließungs- und Nebenflächen intensiv genutzte Grünlandflächen verloren, welchen aktuell eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen beizumessen ist. Die Flächen mittlerer und höherer Bedeutung liegen außerhalb des Eingriffsbereichs und werden erhalten. Zugleich wird durch die geplante Neupflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bebauung führt somit in der Gesamtschau zu geringen Auswirkungen für Flora und Fauna.
Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft	Mit der Errichtung des Kindergartens gehen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen durch Versiegelung und Nutzungsänderung verloren. Mit der Versiegelung geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche einher, wobei aufgrund der geringen Eingriffsfläche die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes gering sein werden. Durch Pflanzmaßnahmen, die im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplans insbesondere in der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche zu verankern sind, können die Auswirkungen weiter reduziert werden. Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich der rißzeitlichen Hochterrasse und der Zusammensetzung des Bodens und Gesteins ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Auch die Vegetation zeigt keine Anzeichen eines oberflächennahen Grundwasserstandes. Das Plangebiet verfügt über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt als Kaltluftentstehungsflächen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu.
Landschaftsbild	Durch die Errichtung des Kindergartens wird das Landschaftsbild verändert, wobei die Auswirkungen aufgrund der geringen aktuellen Bedeutung, der bestehenden Vorbelastung durch umliegende Siedlungs-, Verkehrs- und Sportflächen sowie aufgrund umfassender Eingrünungsmaßnahmen gering sein werden. Von Norden wird das Gebäude zudem aufgrund bestehender Waldflächen nicht einsehbar sein.
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Bezüglich der außerhalb des Plangebiets im Ortskern Wall gelegenen Bau- und Bodendenkmale enthält die Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise.
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).

Wargau, 05.11.2025


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister



Aushang am: 06.11.2025
Abzunehmen ab: 10.12.2025

Abgenommen am: _____