

Flächennutzungsplan 20. Änderung für den Bereich Kindergarten Wall



Fassung	02.09.2024	01.09.2025		
---------	------------	------------	--	--

Planung:

werkbureau_Architekten & Stadtplaner
L. Hohenreiter + A. Kohwagner
Königsdorferstrasse 3, 81371 München
T. +49(0)89 _ 3195432 / F. +49(0)89 _ 20000080
E-Mail: info@werkbureau.de / http: www.werkbureau.de

I. Begründung

1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen_____	3
2.	Ziel und Zweck der Planung / Anlass der Planänderung_____	3
3.	Verfahren_____	3
4.	Änderungs- und Planungsbereiche_____	4
5.	Belange von Natur und Landschaft_____	5
6.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a BauGB)_____	5
7.	Rechtsgrundlagen _____	5
8.	Beteiligte Planer_____	5

II. Umweltbericht

III. Pläne

Flächennutzungsplan 20. Änderung M 1: 2 000 / 5 000 / 50 000 vom 01.09.2025.

I. B e g r ü n d u n g

zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Warngau

In der Fassung vom 01.09.2025

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Warngau besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 23.09.1976 genehmigt wurde. Zu diesem Plan gibt es 19 Änderungen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Auf folgende Festlegungen im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:

Siedlungsleitbild

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.

Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

2. Ziel und Zweck der 20. Änderung / Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Warngau hat in der Gemeinderatssitzung vom beschlossen, die 20. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Der Anlass des Änderungsverfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Kindergarten Wall“.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden folgende Ziele verfolgt:

Schaffung von Baurecht für Kinderbetreuung. In der Gemeinde Warngau besteht aktuell weiterer Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen. Nachdem die vorhandene Einrichtung im Ortsteil Wall am bestehenden Standort nicht erweitert werden kann, hat man sich entschieden, an einem neuen Standort die Voraussetzungen für ein zukunftsträchtiges Gesamtkonzept zu schaffen.

3. Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Die Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange werden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und in die erforderliche Abwägung eingestellt.

4. Änderungs- und Planungsbereiche

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet.

Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Wall und umfasst die Flurnummern:

14T; 33/3T; 34T der Gemarkung Wall mit einer Gesamtfläche von 0,51 ha.

Das Planungsgebiet ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Topographie

Es handelt sich um eine leicht nach Norden abfallende Fläche am Ortsrand von Wall. Die mittlere Höhenlage beträgt 744 m NN.

Vorhandene Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche.

Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Miesbacher Straße.

Technische Infrastruktur

Trinkwasser

Eine ausreichende Wasserversorgung über das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Wall ist gewährleistet.

Abwasser

Anfallende Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Regenwasser gilt die Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW). Es ist Aufgabe des Bauherrn bzw. seines Planers, die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu prüfen und zu verantworten.

Starkregenrisiko

Die Überflutung der Flächen im Änderungsbereich ist nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird für Neubauten eine hochwasserangepasste Bauweise vorgeschrieben. Rohbodenoberkante EG wird verbindlich festgelegt auf 25 cm über dem umgebenden Gelände. Gebäude und Keller sind bis zu diesem Maß wasserdicht auszuführen,- dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird vom zuständigen Versorgungsunternehmens sichergestellt.

Telefon / Datenanschluss

Telefon- und Datenanschluss erfolgt über des vorhandene Ortsnetz.

Denkmäler

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich gemäß Festlegung in der Bayerischen Denkmalliste keine Bau und Bodendenkmäler. Die Denkmäler in der näheren Umgebung sind im zeichnerischen Teil markiert und die verwendeten Planzeichen in der Legende erläutert.

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß **Art. 6** und **Art. 7 BayDSchG**. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß **Art. 8 BayDSchG** unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

5. Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht mündet.

6. Eingriffsregelung in die Bauleitplanung (§ 1a BauGB)

Die Gemeinde Warngau wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ([BGBl. I S. 2414](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 ([BGBl. I S. 394](#)) m.W.v. 01.01.2024 Stand: 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#), ber. Nr. 214)
- Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ([BGBl. I S. 132](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#)) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

8. Beteiligte Planer Bauleitplanung

werkbureau_Architekten & Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstrasse 3, 81371 München
T 49(0)89_3195432 / F 49(0)89_20000080
info@werkbureau.de / www.werkbureau.de

Umweltprüfung und Umweltbericht

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 | Fax 08179/925545
mail@buero-u-plan.de | www.buero-u-plan.de