



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet Photovoltaik der Gemeinde Schwabsoien

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches

Der Gemeinderat Schwabsoien hat in seiner Sitzung am 22.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabsoien (in der Grundfassung vom 08.11.2010) für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ nach § 11 BauNVO für den Bereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Agri-Energiepark Sachsenried“ mit integriertem Grünordnungsplan für die Nutzung und Förderung solarer Strahlungsenergie im Gebiet der Gemeinde Schwabsoien auf dem Flurstück mit der Fl.Nr. 850 sowie auf Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.Nrn. 837, 838, 841, 842, 843, 848, 849, 850/2, 863, 863/2, 864, 865 und 867 der Gemarkung Sachsenried gefasst.

Der Gemeinderat Schwabsoien hat am 11.03.2024 den vom Planungsbüro Neidl + Neidl, 92237 Sulzbach-Rosenberg ausgearbeiteten Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabsoien für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht – jeweils in der Fassung vom 11.03.2024 – beraten und gebilligt. Ferner wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeinderat Schwabsoien hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.11.2025 nach der Abwägung der zum frühzeitigen Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen den Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung mit den vorgenannten Planunterlagen - jeweils in der Fassung vom 17.11.2025 – beraten und gebilligt. Ferner wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung - bestehend aus einer Planzeichnung und einer Begründung mit Umweltbericht – jeweils in der Fassung vom 17.11.2025 – wurde vom Planungsbüro Neidl + Neidl, Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg erarbeitet.

Änderungen, Ergänzungen und Streichungen gegenüber dem Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung sind in roter Schriftfarbe hervorgehoben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien ist der Änderungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ (Intensivgrünland) dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung liegt ca. 850 m westlich des Ortsteiles Sachsenried und ungefähr 3,5 km westlich des Hauptortes Schwabsoien und umfasst eine Fläche von ca. 10,63 ha. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Wirtschaftswege.

Der Vorhabenträger plant auf den vorgenannten Flurstücken Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu errichten.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung und der gegenständlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit und den Betrieb dieser Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur gewerblichen Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie zu schaffen, um damit auch zur Förderung von regenerativen Energien einen Beitrag zu leisten.

Für die Abgrenzung bzw. räumliche Aufteilung des Geltungsbereiches gilt die der öffentlichen Auslegung zugrunde liegende zeichnerische Festsetzung, die als Umgriffsplan wie folgt dargestellt und Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.



Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwabsoien für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht – jeweils in der Fassung vom 17.11.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits

vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung sind in der Zeit von

Mittwoch, 08.04.2026 bis einschließlich Mittwoch, 13.05.2026

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de (**Reiter/Registrierkarte: Bekanntmachungen & Bauleitplanung - Gemeinde Schwabsoien**) sowie durch Verknüpfung über das zentrale Landesportal (Geoportal Bayern) für die Bauleitplanung unter www.bauleitplanung.bayern.de bzw. www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal - Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt - laufende Bauleitplanverfahren – öffentlich abruf- bzw. einsehbar.

Neben der Veröffentlichung im Internet sind andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, durch eine öffentliche Auslegung der vorgenannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Demzufolge liegt zusätzlich der Entwurf der 3. FNP-Änderung auch in Papierform in der Gemeinde Schwabsoien, Schongauer Straße 1, 86987 Schwabsoien während der allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden (Dienstag 09.00 Uhr bis 11.00 Uhr und Donnerstag 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr) und bei der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt, Marienplatz 2, Bauamt, Zimmer-Nr. 10 (barrierefreier Zugang), 86972 Altenstadt während der allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden (Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) öffentlich aus und kann von jedermann eingesehen werden.

Äußerungen/Stellungnahmen sollen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist elektronisch (Bauamt@altenstadt-wm.bayern.de) übermittelt werden. Bei Bedarf ist während der Dauer der Veröffentlichungsfrist eine Abgabe der Stellungnahmen auch auf anderem Weg - schriftlich per Post oder zur Niederschrift im Rathaus Schwabsoien bzw. der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zu den obengenannten Öffnungszeiten - möglich.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und sind in das weitere Änderungsverfahren eingeflossen. Die Entscheidung darüber wurde durch den Gemeinderat Schwabsoien im Billigungsbeschluss am 17.11.2025 getroffen. In der nun stattfindenden öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) kann das Ergebnis dieser Abwägung eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt:

Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches im vorgenannten Auslegungszeitraum bei vorgenannter Dienststelle mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz) eingestellt wurde.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 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).

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.11.2025 liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen vor:

Schutzgut	Urheber / Quelle	Art der vorhandenen Information
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gesetzliche Regelungen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) - gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Regionalplan der Planungsregion 17 Oberland - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - „Bayern Atlas“ der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB., vom 23.09.2024 - Stellungnahme Regierung von 	<ul style="list-style-type: none"> - Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung / zulässiger Versiegelungsgrad (s. Festsetzungen Ziffer 2 und Begründung Ziffer 9.2) - Aussagen zu Größe und Bestands- / Realnutzungssituation der in Anspruch genommenen Flächen (s. Ziffern 4 der Begründung sowie 2.1.1.8 und 2.2.1.5 des Umweltberichts) - Inhalte / Aussagen des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms zu Flächenverbrauch, Anbindung neuer

	<p>Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 09.09.2024</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme Planungsverband Region Oberland, vom 11.09.2024 	<p>Baugebietsflächen (s. Ziffer 2.1, 2.2 der Begründung)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informationen zum Bedarf der Entwicklung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien, Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme (s. Ziffer 3 der Begründung)
<p>Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - Aussagen des gemeindlichen Landschaftsplans - Kartierungen / Ortseinsichten im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung / Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Artenschutzkartierung, Biotopkartierung sowie Ökoflächenkataster des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer (FIN-Web) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) - Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) - Fachgutachten: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Energiepark Sachsenried, Büro Schwaiger und Burbach, Oktober 2024 - Fachgutachten: Grünlandkartierung Kartierungsbericht, Armin Beckmann – Büro für Landschaftsökologie, 09.11.2024 - Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, vom 23.09.2024 - Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 09.09.2024 - Stellungnahme Planungsverband Region Oberland, vom 11.09.2024 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen - Habitat-Potenziale für gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten - Schutzgebiete nicht betroffen - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (s. Ziffern 5, 6 & 7 der Begründung sowie 1.2, 2.1.1.2 und 2.2.1.1 des Umweltberichts) - Beurteilung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange (s. beiliegendes Fachgutachten) - Empfehlung von Vermeidungsmaßnahmen - Art und Weise der Kompensation / Ausgleich für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Artenschutz (s. Ziffern 9.8 der Begründung sowie 2.3.2, 2.3.3 und 2.3.4 des Umweltberichts)
<p>Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 - Geologische Karte M 1:500.000 - Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau, Umweltschutzverwaltung, vom 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (s. Ziffern sowie 2.1.1.3 und 2.2.1.2 des Umweltberichts) - Aussagen zur naturräumlichen Lage des Plangebietes und dessen Umgriff - Art des Bodenvorkommens und

	<p>29.08.2024</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 41.4 Wasserrecht, vom 28.08.2024 - Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim, vom 20.09.2024 	<p>Bodenfunktionsbewertung im Planungsgebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altlastenverdachtsflächen: Kein Hinweis auf Altlasten - Einstufung des Standortpotenzials, der Ertragsfähigkeit, des Retentionsvermögens und Rückhaltevermögens für Schwermetalle (s. Ziffer 2.1.13 des Umweltberichts)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Umwelt Atlas Bayern - Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 41.4 Wasserrecht, vom 28.08.2024 - Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim, vom 20.09.2024 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestandssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (s. Ziffern 8.2 der Begründung sowie 2.1.1.4 und 2.2.1.3 des Umweltberichts) - Hochwassergefährdete Gebiete und wassersensible Bereiche nicht im Plangebiet vorhanden - Versickerungsfähigkeit des Bodens - Aussagen zur öffentlichen Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. wild abfließendem Wasser bei Starkregen oder Schneeschmelze (s. Ziffer 2.8 der Begründung sowie textliche Hinweise auf dem Planblatt) - Aussagen zu Grund-, Hang- und Schichtwasser und zu Maßnahmen zur Verhinderung von Schäden (s. textliche Hinweise auf dem Planblatt)
Klima (-wandel) und Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Umwelt Atlas Bayern - Deutscher Wetterdienst 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (s. Ziffern 2.1.1.5 und 2.2.1.4 des Umweltberichts) - Informationen zu Lokalklima und kleinklimatischer Situation
Mensch - Immissions-schutz; Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich 41.2 Technischer Umweltschutz, vom 20.09.2024 - Stellungnahme Gemeinde Ingenried, vom 19.09.2024 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (s. Ziffern 6 der Begründung sowie 2.1.1.1, 2.2.3, 2.2.5 und 2.2.8 des Umweltberichts) - mögliche Auswirkungen durch Lärm, Blendungen (s. Ziffern 2.2.3 des Umweltberichts)

Orts- und Landschaftsbild, Erholungseignung	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Kartierungen / Ortseinsichten im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans - „Bayern Atlas“ der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Stellungnahme Gemeinde Ingenried, vom 19.09.2024 - Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 09.09.2024 - Stellungnahme Planungsverband Region Oberland, vom 11.09.2024 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietes und dessen Umgriff (s. Ziffern 5 und 6 der Begründung sowie 2.1.1.6 und 2.2.1.7 des Umweltberichts) - Bedeutung für die Naherholung (s. Ziffern 2.1.1.6 und 2.2.1.7 des Umweltberichts) - Einbindung in die Landschaft (s. Ziffern 2.3.2.1, 2.3.2.2 und 2.3.3 des Umweltberichts)
Kulturelles Erbe, Bau- und Bodendenkmäler	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht - gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan - Denkmaldaten im „Bayern Atlas“ der Bayerischen Vermessungsverwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet selbst vorhanden (s. Ziffern 2.1.1.7 und 2.2.4 des Umweltberichts) - 3 Baudenkmäler im weiteren Umkreis (s. Ziffer 2.1.1.7 des Umweltberichts) - Hinweise zur Sicherung möglicher noch nicht bekannter Bodendenkmäler (s. textliche Hinweise auf Planblatt sowie Ziffer 2.2.4 des Umweltberichts)
Landschafts- und sonstige Pläne		<ul style="list-style-type: none"> - in den Flächennutzungsplan integrierter Landschaftsplan; - weitere Pläne nicht vorhanden
Entwicklungsprognosen und Alternativen		
Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Fachgutachten: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Energiepark Sachsenried, Büro Schwaiger und Burbach, Oktober 2024 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (s. Festsetzung Ziffer 9 sowie Ziffern 7 und 9.9 Begründung sowie Ziffern 2.1.1.2, 2.2.1.1, 2.3.1 und 2.3.4 des Umweltberichts) 	
Standortalternativen	<ul style="list-style-type: none"> - Potenzielle Standorte für Photovoltaikanlagen ergeben sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie Regionalplanes, den Förderbedingungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und den natürlichen Gegebenheiten der einzelnen Flächen in Bezug auf Biotopausstattung, Ausrichtung und zu erwartende Sonnenstrahlung. (s. Ziffer 2.4 des Umweltberichts) - Flächen im Zusammenhang mit größeren Gewerbegebieten, ehemals baulich genutzte Flächen, versiegelte Flächen oder Konversionsflächen/Deponien sind im Gebiet der Gemeinde Schwabsoien aktuell nicht verfügbar. - Autobahnabschnitte und Bahntrassen sind im Gemeindegebiet Schwabsoien nicht vorhanden. 	
Planungsalternativen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der geringen inneren Erschließung von Photovoltaikanlagen sind keine großen Unterschiede zwischen Varianten erkennbar (s. Ziffer 2.4 des Umweltberichts) 	

Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Monitoring bzgl. genereller Prüfung unvorhergesehener Umweltauswirkungen infolge der Planungsumsetzung sowie bzgl. Überprüfung Realisierung grünordnerischer Maßnahmen (s. Umweltbericht, Ziffer 3.2). - Hinweise auf weitere besondere Monitoring-Erfordernisse liegen nicht vor
------------	--

Ergänzend wird auf das Fachgutachten verwiesen, das im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens bzgl. der fach- und sachgerechten Behandlung der vorliegend zu berücksichtigenden besonderen Belangen bzw. Auswirkungen auf das Umweltschutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erstellt wurde:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Energiepark Sachsenried, Büro Schwaiger und Burbach, Oktober 2024
- Grünlandkartierung Kartierungsbericht, Armin Beckmann – Büro für Landschaftsökologie, 09.11.2024

Weiterführende Ausführungen bzw. detailliertere Informationen insbesondere zu den vorgenommenen Bewertungen der einzelnen schutzgutbezogenen Auswirkungen können dem Umweltbericht mit Stand vom 17.11.2025 entnommen werden, welcher Bestandteil der Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Solarpark „Agri-Energiepark Sachsenried“ ist.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorgenannte Bauleitplanung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu dieser öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt. Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ferner die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Agri-Energiepark Sachsenried“ mit integriertem Grünordnungsplan im Parallelverfahren durchgeführt.

Diese Bekanntmachung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches und ist auf der vorgenannten Internetseite sowie an sämtlichen gemeindlichen Amtstafeln zur Einsichtnahme verfügbar.

Schwabsoien, den 07.04.2026

GEMEINDE SCHWABSOIEN




Schmid, 1. Bürgermeister

Bekannt gemacht per Aushang am: 07.04.2026

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 15.05.2026