



Gemeinde Gmund am Tegernsee
Landkreis Miesbach

3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „SO Kreuzstraße II – BSA Gelände“

Begründung

**für den Bereich
Flurstück Nr. 456/2, 456/3, 461, 461/1 und 461/2 sowie
Teilflächen aus 460 und 463/1
(jeweils Gemarkung Dürnbach)**

Fassung vom 26.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Vorbemerkung.....	3
1.2	Anlass der Planung	3
1.3	Standortbewertung unter Beachtung der übergeordneten Planungen	3
1.4	Lage und Größe des Änderungsbereichs	6
1.5	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	6
1.6	Änderungsdarstellungen.....	7

PLANVERZEICHNIS

Flächennutzungsplan Gemeinde Gmund, 3. Änderung
Im Maßstab 1:2500

1.1 Vorbemerkung

Für die Gemeinde Gmund liegt ein mit Bekanntmachung vom 21.11.2016 rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „SO Kreuzstraße II – BSA Gelände“ und betrifft die Ausweisung eines Sondergebietes im äußersten Nordwesten des Gemeindegebiets.

1.2 Anlass der Planung

Die Firma Stang GmbH & Co. KG ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Gmund herangetreten, Teile ihres Unternehmens an den Standort Kreuzstraße umzusiedeln, an dem sie bereits eine Bauschutt-Sortier- und Aufbereitungsanlage (BSA) betreibt. Hier sollen auch Erweiterungsflächen für das gesamte Unternehmen geschaffen und damit auch zukünftige neue Firmenentwicklungen ermöglicht werden.

Das Vorhaben dient somit nicht nur zur wirtschaftlichen und ressourcensparenden Zusammenlegung bisher auf unterschiedliche Standorte verteilter Unternehmenszweige, sondern auch zur Zukunftssicherung des gesamten Unternehmens.

Die Regierung von Oberbayern bestätigt auf Basis der im Folgenden beschriebenen Standortanalyse der Gemeinde Gmund a. Tegernsee, dass innerhalb des Gemeindegebietes keine angebotenen Flächen für die geplante Erweiterung der Firma Stang zur Verfügung stehen.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Ziel Nr. 3.3 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind durch das Fehlen eines geeigneten angebotenen Standorts damit erfüllt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gmund hat daher beschlossen, im Flächennutzungsplan ein dementsprechendes Sondergebiet auf dem BSA Gelände auszuweisen.

In einem Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 „SO Kreuzstraße II – BSA Gelände“ aufgestellt.

1.3 Standortbewertung unter Beachtung der übergeordneten Planungen

Die Firma Stang GmbH & Co. KG, 1935 gegründet in Gmund, hat sich in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich vergrößert und ist inzwischen mit vielen Teilbetrieben in vielen verschiedenen Bereichen tätig. Hierzu gehört auch die Bauschutt-Sortier- und Aufbereitungsanlage.

Dabei ist der Marktanteil der Stang GmbH & Co. KG im Landkreis Miesbach und auch weit darüber hinaus stetig gewachsen.

In Folge daraus ist die Nutzung und Belegung des Firmengeländes am Hauptsitz in Moosrain an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen.

Dies führt nicht nur zu einer zunehmenden Beeinträchtigung der vorhandenen Arbeitsbedingungen, es stehen vor allem keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für die Fa. Stang mehr zur Verfügung.

A) Bedarfsermittlung

Die aktuell geplante Umsiedlung und Erweiterung erfordert überschlägig folgenden Flächenbedarf:

• Lagerhallen und –flächen	ca. 8.400 m ²
• Werkhalle / Werkstatt / Waschhalle	ca. 1.000 m ²
• Tanklager/Tankstelle /Tankshop	ca. 1.000 m ²
• Stellfläche für Container	ca. 300 m ²
• Stellplätze für LKW / PKW	ca. 2.800 m ²
• Verwaltung / Büros	ca. 1.800 m ²
• Wohnungen für Arbeitnehmer	ca. 1.800 m ²
 Gesamt:	 ca. 17.100 m ²

Zusammen mit den notwendigen Abstands-, Verkehrs- und Rangierflächen, der bestehenden BSA mit deren Verkehrs- und Rangierflächen, der Umsetzung eines Logistikhubs und ausreichend Reserveflächen für die weitere Betriebsentwicklung der nächsten 5-15 Jahre ist eine Gesamtfläche von 4 bis 4,5 ha erforderlich.

B) Standortprüfung und -bewertung

Die Gemeinde Gmund hat neben den Standorten „Kreuzstraße“ und „Erweiterung der Betriebsfläche (der Fa. Stang) in Moosrain“ auch die Anbindung an bestehende Gewerbegebiete in den Ortsteilen Gmund, Dürnbach, Finsterwald und Festenbach geprüft, sowie weitere mögliche Standorte in weiteren Ortsteilen.

Hierbei wurden die möglichen Standorte vor allem auch im Sinne der Ziele und Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm LEP und dem Regionalplan Oberland RP 17 auf den Prüfstand gestellt:

- neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, eine Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden (*vgl. LEP 3.3 (Z), RP 17 B II 1.6 (Z)*).
- Ausnahmen sind jedoch zulässig, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.
- unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (*vgl. LEP 3.1 (G)*).
- auf eine möglichst schonende landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen ist zu achten (*vgl. LEP 7.1.1 (G), RP 17 B II 1.6 (Z)*).

Die Prüfung der Erweiterung im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände in Moosrain hat ergeben, dass es zu einer verstärkten Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Ortsteil Moosrain kommen würde sowie zu einer massiven Beeinträchtigung des Ortsbildes und zur die Überschneidung mit mehreren kartierten Biotopen des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Die weiteren entsprechend großen Alternativstandorte im Gemeindegebiet (ausgenommen das Plangebiet an der Kreuzstraße) liegen innerhalb der Landschaftsschutzgebiete „Egartenlandschaft um Miesbach“ oder „Tegernsee und Umgebung“.

Am Standort Kreuzstraße kann einer effizienten und sparsamen Flächennutzung am ehesten entsprochen werden, da die vorhandene Topographie die Möglichkeit eröffnet, die geplanten Anlagen auf mehreren Ebenen unterzubringen.

Somit können die Anlagen an diesem Standort mit einer deutlich kleineren Gewerbeflächenausweisung verwirklicht werden als bei vergleichbaren Standorten in ebenem Gelände.

Auch dem Erfordernis einer möglichst schonenden Einbindung in die Umgebung kann am geplanten Standort auf Grund der Geländestruktur sowie der vorhandenen und im Rahmen der Planung zu erhaltenden Grünstrukturen in besonderem Maß entsprochen werden.

Die Standortbewertung „Kreuzstraße“ belegt also, dass die Voraussetzungen für die Topographieausnahme vom Anbindungsziel (vgl. LEP 3.3 (Z), Spiegelstrich 1) vorliegen. Darüber hinaus qualifiziert sich der Standort dadurch, dass er bereits mit Verordnung vom 05.08.2008 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ herausgenommen wurde.

Die Entscheidung der Gemeinde Gmund, dass der Standort „Kreuzstraße“ der einzig mögliche und damit alternativlos ist, erhält auch die Zustimmung der Regierung von Oberbayern.

1.4 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten der Gemeinde Gmund (Außenbereich), nördlich der B 472 Miesbach / Bad Tölz und beinhaltet die Flurstücke Fl.Nr. 456/2, 456/3, 461, 461/1 und 461/2, sowie Teilflächen aus 460 und 463/1, jeweils Gemarkung Dürnbach und umfasst eine Fläche von ca. 4,70 ha.

Topographisch zeichnet sich der nördliche Bereich durch eine Eintiefung von ca. 10 m gegenüber der Bundesstraße aus. Diese Eintiefung rührt aus der vorherigen Nutzung des Geländes als Kiesgrube und beherbergt derzeit bereits die baulichen Anlagen der BSA.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch einen biotopkartierten Hag
- im Norden teils durch landwirtschaftliche Fläche teils durch einen biotopkartierten Hag auf der Gemeinde Waakirchen
- im Westen durch landwirtschaftliche Fläche auf der Gemeinde Waakirchen
- im Süden durch einen Hag und folgend durch die B 472 mit den Straßenbegleitflächen.

Im Osten, angrenzend an den Hag, befindet sich die Abfüllanlage und Logistik des Herzoglich Brauhauses Tegernsee, die auf Grund einer zulässigen Ausnahme zum Anbindegebot (großflächiger produzierender Betrieb über 3 ha) genehmigt wurde.

1.5 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gmund mit integriertem Landschaftsplan enthält für das Änderungsgebiet zum einen die Ausweisung einer Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Verortung der Bauschutt-Sortier- und Aufbereitungsanlage im nördlichen Bereich. Zum anderen sind im südlichen und östlichen Bereich diverse Waldflächen ausgewiesen.

Die Teilfläche des amtlich kartiertes Biotops 26-001 bleibt unberührt und wird nicht verändert, ebenso wie die ausgewiesene Baubeschränkungszone entlang der B 472.

Der Änderungsbereich wurde bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 „Egartenlandschaft um Miesbach“ herausgenommen.

Der Abzweig vom Zufahrtsbereich zur BSA Anlage, der die östlich gelegene Abfüllanlage der Brauerei Tegernsee erschließt, ist als Bestandteil des Gewerbegebiets „Kreuzstraße“ dargestellt. Dieser Abzweig wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans in den Änderungsbereich mit aufgenommen.

Weitere Auflagen oder Planungen innerhalb des Änderungsbereichs, die der Ausweisung eines Sondergebiets entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.

1.6 Änderungsdarstellungen

Im Änderungsbereich (Gesamtfläche ca. 4,70 ha) werden folgende Flächen dargestellt:

1) **SO, Sondergebiet „Lager und Logistik sowie Ver- und Entsorgung“**

nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient dem Betrieb und der ev. Erweiterung der bestehenden BSA sowie der Umsiedlung und Erweiterung Unternehmenszweige der Stang GmbH & Co. KG

2) **Schutzzone Gehölz**

Die dargestellten Schutzzonen werden für den Erhalt der Gehölzstrukturen vor allem entlang des südlichen Sondergebietsrand ausgewiesen und tragen wesentlich zur grünordnerischen Einbindung des Sondergebiets bei.

Da der notwendige Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Änderungsbereich selbst nicht umsetzbar ist, sollte dieser so weit als möglich durch ein ökologisch optimiertes Maßnahmenkonzept im näheren Umfeld des Änderungsbereichs erfolgen. Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsflächen sollten unter Berücksichtigung des gesamtörtlichen Ausgleichsflächenkonzeptes der Gemeinde Gmund ausgewiesen werden.

Weitere Änderungsfestlegungen sind nicht vorgesehen.