



Gemeinde Gmund am Tegernsee  
Landkreis Miesbach

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 mit Grünordnungsplan „SO Kreuzstraße II – BSA Gelände“**

**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	Satzung.....	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	Bauweise, Baugrenzen.....	7
2.4	Verkehrsflächen .....	8
2.5	Grünordnung / Freiflächengestaltung .....	9
2.6	Sonstige Festsetzungen .....	11
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBo	11
4	Hinweise.....	12
5	Begründung.....	18
5.1	Anlass der Planung .....	18
5.2	Geltungsbereich .....	18
5.3	Rahmenbedingungen .....	19
5.4	Vorhabenbeschreibung mit Standortermittlung .....	21
5.5	Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	24
5.6	Planungsbericht.....	25
5.6.1	Planinhalt und Festsetzungen .....	25
5.6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	25
5.6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
5.6.1.3	Bauweise, Baugrenzen.....	27
5.6.1.4	Verkehrsflächen.....	27
5.6.1.5	Grünordnung / Freiflächengestaltung.....	28
5.6.1.6	Sonstige Festsetzungen .....	28
5.6.1.7	Geländemodellierung .....	28
5.6.1.8	Stellplätze.....	29
5.6.1.9	Genehmigungspflicht.....	29
5.6.2	Zusammenfassung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	30
5.6.3	Maßnahmen zur Durchführung.....	31
5.6.3.1	Erschließung des Planungsgebiets.....	31
5.6.3.2	Ver- und Entsorgung .....	31
5.6.3.3	Maßnahmen der Bodenordnung .....	32
5.7	Umweltbericht.....	33
5.8	Flächenbilanzierung .....	33

# 1 Satzung

Die Gemeinde Gmund am Tegernsee erlässt gemäß § 12 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

## 1.1 Rechtsgrundlagen:

- 1.1.1 Baugesetzbuch: BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- 1.1.2 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern: GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.1.3 Bayerische Bauordnung: BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.1.4 Baunutzungsverordnung: BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- 1.1.5 Bundesnaturschutzgesetz: BNatSchG Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022
- 1.1.6 Bayerisches Naturschutzgesetz: BayNatSchG vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

## 1.2 Bestandteile der Satzung

1.2.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr 45 „SO Kreuzstraße II – BSA Gelände“ besteht aus:

- a. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Übersichts- und Lageplan
- b. Der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 13.04.2022 im Maßstab 1:1000 mit Verfahrensvermerken
- c. Dem Textteil mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen

1.2.2 Beigefügt sind:

- a. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- b. Das saP - Gutachten vom 23.12.2021
- c. Der Umweltbericht vom 07.03.2022
- d. Das Schallschutzgutachten vom *(ist in Bearbeitung)*
- e. Die Altlastenuntersuchung und das geotechnische Gutachten vom 07.01.2022

## 1.3 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr 45 „SO Kreuzstraße II – BSA Gelände“ der Gemeinde Gmund tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft, gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 und 3 BauGB.

Gemeinde Gmund a. Tegernsee, den ...

1. Bürgermeister Alfons Besel

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1  Sonstiges Sondergebiet, nummeriert; hier SO1 gemäß § 11 BauNVO, Sondergebiet „Lager und Logistik sowie Ver- und Entsorgung“
- Zugelassen sind ausschließlich Nutzungen für die bestehende BSA GmbH, die Betriebsan- bzw. -umsiedlung der Stang GmbH & Co. KG sowie den dazu jeweils zugehörigen erforderlichen Verkehrsflächen.
- SO1, SO2 Nutzungen der Stang GmbH & Co. KG mit Flächen und Gebäude für Lager, Logistik sowie deren Verwaltung; u.a. Lagerhallen, Werkhallen, Werkstatt, Waschanlage, Tankstelle, Tanklager; sowie Anlagen zur Energiever- und entsorgung
- Aufgrund der identischen Nutzungsarten in SO1 und SO2 ist hier eine grenzübergreifende Bebauung zugelassen (siehe auch Ziffer 2.2.4)
- SO3 Nutzungen mit Flächen und Gebäuden der bestehenden Bauschutt-Sortier- und Aufbereitungsanlage.  
Nutzungen mit Flächen für Container.
- SO4 Nutzungen mit Flächen und Gebäuden der bestehenden Bauschutt-Sortier- und Aufbereitungsanlage.  
Nutzungen mit Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie Anlagen zur Energiever- und entsorgung
- Innerhalb des festgesetzten Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche ... *(Schallschutzgutachten ist in Bearbeitung, Festsetzung wird nachgereicht)*
- 2.1.2 Wohnungen In SO1, SO2 und SO4 sind ausnahmsweise Unterbringungsmöglichkeiten bzw. Wohnungen für Firmenangehörige der Firmengruppe Stang und deren Rechtsnachfolger zulässig, solange diese in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundfläche Die zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie 17 BauNVO wird für den Planungsbereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die GRZ bezieht sich auf eine Fläche von 4,61 ha.

2.2.2 

FH <sub>max</sub> 779m üNN
-------------------------------

 Maximale Firsthöhe in m ü. NN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Firsthöhe bezieht sich bei Satteldächern und Pultdächern auf den höchsten Punkt des Firstes, bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise nur von folgenden Anlagen überschritten werden:

In SO2 / SO3 ist die Oberkante von Silos und technischen Förderanlagen bis zu einer Höhe von 791,00 m ü. NN zulässig. Diese Höhe darf dabei durch kein Bauteil überschritten werden.

Die Oberkante von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und gebäudetechnische Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2 m über der Dachhaut von geneigten Dächern bzw. über der Attika von Flachdächern zulässig. Diese Höhe darf dabei durch kein Bauteil überschritten werden.

2.2.3 

WHSüd <sub>max</sub> 9,50m
-------------------------------

 Maximale Wandhöhe in m, differenziert nach Himmelsrichtung; hier 9,50 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die nach Himmelsrichtungen differenzierte maximale Wandhöhe kommt ausschließlich im SO1 zum Tragen

Für die maximalen Wandhöhen gelten folgende Bezugspunkte:

SO1	Süd (Richtung Bundesstraße):	768,00 ü. NN
	Nord (Richtung BSA):	761,00 ü. NN

2.2.4  Maximale Wandhöhe in m, hier 13,00 m  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs.  
1 BauNVO

Für die maximalen Wandhöhen gelten folgende Bezugspunkte:

SO2 gesamt: 761,00 ü. NN

Bei Gebäuden, die teils in SO1 und teils in SO2 positioniert sind (siehe auch Ziffer 2.1.1), sind hinsichtlich der Wandhöhe die Festsetzungen des SO anzusetzen, in dem der größere Anteil des Gebäudes zum Liegen kommt.

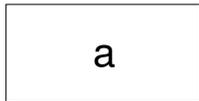
SO3 gesamt: 761,00 ü. NN

Bestandsgebäude der BSA sind hiervon ausgenommen; ebenso wie deren evtl. erforderliche Wiederherstellung auf Basis der entsprechenden Bestandsgenehmigungen.

SO4 gesamt: 768,00 ü. NN

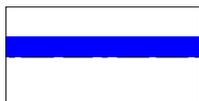
2.2.5 Wandhöhe SO4 West  
Ausnahmsweise dürfen die Wandhöhen auf der Westseite von Gebäuden in SO4 gemäß den Festsetzungen für die Wandhöhen SO1 Nord ausgeführt werden.

### 2.3 Bauweise, Baugrenzen

2.3.1  Abweichende Bauweise  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass als abweichende Bauweise auch folgende bauliche Maßnahmen zulässig sind:

- Gebäude über 50 m Gesamtlänge
- Vollflächige Überbauung / Überspannung des Freiraums zwischen Gebäuden mit einer Dachkonstruktion oder einem befahrbaren Plateau in SO1 und SO2

2.3.2  Baugrenze  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ergänzend zu Art. 6 BayBO ist die Errichtung von Dachkonstruktionen bzw. befahrbaren Plateaus, die den Freiraum zwischen Gebäuden überspannen, in den Abstandsflächen der Gebäude zulässig, auch wenn diese selbst Abstandsflächen erzeugen.

2.3.3 Dachformen in SO1 bis SO4 sind Satteldächer und Flachdächer zugelassen, Pultdächer sind ausnahmsweise zugelassen (siehe auch Ziffer 2.2.5)

Satteldächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 1,20 m auszuführen.

2.3.4



maximal zulässige Dachneigung

## 2.4 Verkehrsflächen

2.4.1



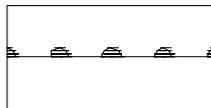
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.4.2



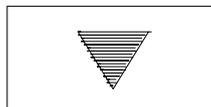
Straßenbegrenzungslinie  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.4.3



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.4.4



Ein- bzw. Ausfahrt  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.4.5



Öffentliche Parkfläche  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

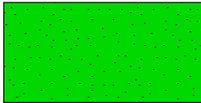
2.4.6 private Verkehrserschließung

Die Verkehrsflächen für die private interne Erschließung und Wegeführung dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen gem. Ziffer 2.3.2 errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der unter Ziffer 2.5.2 festgesetzten Schutzzone Gehölzstreifen.

Die Verkehrsflächen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen versiegelt werden, unter Beachtung der Festsetzung der zulässigen Grundfläche gem. Ziffer 2.2.1

## 2.5 Grünordnung / Freiflächengestaltung

2.5.1



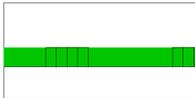
Öffentliches Grün / Straßenbegleitgrün

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ausführung in Rasen bzw. mit Bepflanzung für Straßenbegleitgrün, Randflächen mit Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.

Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe Auswahlliste unter Ziffer 4.17)

2.5.2

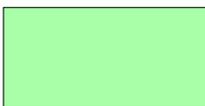


Schutzzone Gehölzstreifen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Schutzzonen sind von Bebauung freizuhalten.

2.5.3



zu erhaltende Gehölze

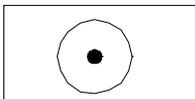
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Die Gehölzstrukturen sind, soweit möglich, zu erhalten.

Baume und Gehölze, die aus Alters- und / oder Sicherheitsgründen bzw. aufgrund der Bauarbeiten nicht zu erhalten sind, sollen artengleich und in einer Mindestpflanzqualität (H 3xv, STU 10-12) ersetzt werden.

(siehe Auswahlliste unter Ziffer 4.17)

2.5.4



zu erhaltender Baum

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Nicht artgerechter Baumschnitt oder Baumkappungen sind unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind aus den festgesetzten Arten zu ersetzen. (siehe Auswahlliste unter Ziffer 4.17)

*(Baumbestandsplan ist in Bearbeitung, Planzeichnung wird entsprechend ergänzt)*

2.5.5



Entwicklung von extensiven artenreichen Hochstaudenfluren

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen gem. Ziffer 2.5.3 und zur Erhöhung des Lebensangebots für Tiere und Pflanzen sollen den Gehölzen vorgelagerte Flächen, die

nicht überbaut werden,

nicht als Geh- und Fahrflächen bzw. als Stellplätze und

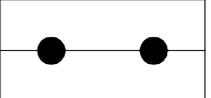
Lagerflächen dienen,

als extensive artenreiche Hochstaudenfluren entwickelt werden, Mindestbreite 1,50 m.

Bei Neuansaat ist auf eine Düngung zu verzichten.

- 2.5.6 Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen In Bereichen, die nicht überbaut oder nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind standortgerechte heimisch Laubbäume (Mindestpflanzqualität H 3xv, STU 10-12) und Sträucher (Mindestpflanzqualität v. Str. 3 Tr. 60-100) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Auswahlliste unter Ziffer 4.17)
- 2.5.7 Ansaat von Mager- und Halbtrockenrasen Flächen, die nicht überbaut werden, nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze und Lagerflächen dienen, sollen als Mager- und Halbtrockenrasen entwickelt werden. Bei Neuansaat ist auf eine Düngung zu verzichten.
- 2.5.8 Fassadenbegrünung Fassaden und Stützmauern sind – soweit möglich – mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Zur Unterstützung werden ggf. Kletterhilfen angebracht. (siehe Auswahlliste unter Ziffer 4.17)
- 2.5.9 Dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern Flachdächer, die nicht als Flächen für die Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind mindestens extensiv zu begrünen. (siehe Auswahlliste unter Ziffer 4.17)
- 2.5.10 Lager- und Stellplätze dauerhafte Lagerplätze sind mit freiwachsenden Hecken einzugrünen. Offene PKW-Stellplätze, die mit dem Erdreich verbunden sind, sind mit Bäumen zu durchgrünen und mit Hecken gemäß der, unter den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste, mit Sträuchern der I und II. Ordnung einzupflanzen. Für die Stellplätze sollen sofern möglich, wasserdurchlässige (z.B. Kieswege, Rasenpflaster) verwendet werden.
- 2.5.11 Unterirdische Bauliche Anlagen unter der Erde liegende geplante bauliche Anlagen sind – soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

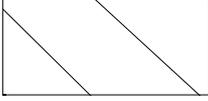
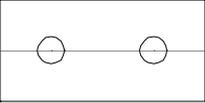
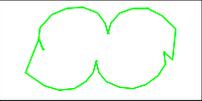
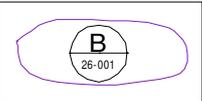
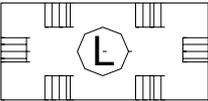
## 2.6 Sonstige Festsetzungen

- 2.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- 2.6.2  Maßangabe in m, z.B. 20,00 m
- 2.6.3  Abgrenzung („Nutzungskordel“) von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 2.6.4 Immissionsschutz *(Schallschutzgutachten ist in Bearbeitung, Festsetzung wird nachgereicht)*

## 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBo

- 3.1 **Gelände-modellierung** innerhalb der gem. Ziffer 2.1.1 festgesetzten Sondergebiete dürfen Veränderungen des Geländes in, für das Bauvorhaben erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden, jedoch nicht in der festgesetzten Schutzzone Gehölzstreifen.  
  
Zur Überbrückung des Höhenunterschieds sind innerhalb des gesamten SO (SO1 bis SO4) Stützmauern bis zu 8 m Höhe zulässig.
- 3.2 **Stellplätze** Die Stellplatzermittlung für Büronutzung und Wohnungen hat gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gmund a. Tegernsee zu erfolgen.  
  
Die Stellplätze für die anderen Nutzungen sind in Abhängigkeit von der Anzahl der Beschäftigten nachzuweisen.
- 3.3 **Genehmigungspflicht** Die Anwendung des Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird für gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen, gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBo

## 4 Hinweise

- 4.1  bestehende Gebäude
- 4.2  bestehende Grundstücksgrenzen
- 4.3  bestehende Flurstücksnummern, z.B. 461
- 4.4  Baubeschränkungszone 20 m, t.w. außerhalb des Geltungsbereichs
- 4.5  Bundesstraße 472 (B 472) außerhalb des Geltungsbereichs
- 4.6  Höhenlinien Bestand, z.B. 761,00 m ü. NN
- 4.7  Gehölz Bestand, außerhalb des Geltungsbereichs
- 4.8  amtlich kartiertes Biotop mit Nr,  
hier 26-001
- 4.9  Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“
- 4.10  Gemeindegrenze

4.11



CEF-Massnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion im Bereich der Eingriffsregelung des Artenschutzes. Es handelt sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.

4.12

SO1	
FH <sub>max</sub> 779m üNN	WHSüd <sub>max</sub> 9,50m
DN <sub>max</sub> 20° a	WHNord <sub>max</sub> 16,50m

Nutzungsschablone

4.13 **Oberflächen-  
wasser/  
Grundwasser/  
Wasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Plangebiets zu versickern. Können die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen und künstlichen Auffüllungen zulässig; beides liegt im Geltungsbereich an. Sollten die geplanten Sickeranlagen in diesen Bereichen liegen, ist hier der Boden vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigten Kiessand auszutauschen.

Bei der Bemessung, Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 und des Merkblattes DWA-M 153 zu beachten.

In den hergestellten Versickerungsanlagen sind Sickerversuche zur Bestätigung der Wasserdurchlässigkeit durchzuführen.

Grundwasser ist in mehr als 20 m Tiefe zu erwarten, Schichtwasserandrang kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Bodenaustausch und zur bauzeitlichen Wasserhaltung sind dem beigefügten geotechnischen Gutachten sowie den Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung, jeweils vom 07.01.2022 des Grundbaulabors München zu entnehmen.

Vor Fertigstellung müssen alle Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des

Legionellenwachstum in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

Stoffeinträge wie Öle, Treibstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser sowie die Ausbringung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngern sind zu vermeiden.

#### 4.14 **Boden**

Die Bodenbeschaffenheit im Geltungsbereich ist durch locker gelagerte Auffüllungen, weiche bis steife Decklehme und locker bis dicht gelagerte Moränenkiese geprägt.

Da diese Bodenarten vor allem für die Gründung der geplanten Hallen wenig bis gar nicht geeignet sind, hat ein in Qualität und Quantität auf die statischen Erfordernisse der Planung abgestimmter Bodenaustausch zu erfolgen; ein einschlägiges Ing.- Büro ist hinzuzuziehen.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.

Der Oberboden soll getrennt abgefahren, sofern zur Wiederverwendung geeignet, fachgerecht zwischengelagert und in den neu entstehenden Vegetationsflächen wieder lagegerecht eingebaut werden.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.- Büro durch horizontale oder vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

Bodenklassifizierung, Bodenkennwerte, Vorgaben zur Gebäude- und Verkehrsflächen Gründung und zur Bauausführung, sind dem beigefügten geotechnischen Gutachten sowie den Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung, jeweils vom 07.01.2022 des Grundbaulabors München zu entnehmen.

Bei der Verwirklichung von Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hinsichtlich des Auftretens von Bodendenkmälern und archäologischer Funde zu berücksichtigen.

#### 4.15 **Lärm**

Die Einhaltung der zulässigen Emissionen ist im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte über ein entsprechendes Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.  
*(Schallschutzgutachten ist in Bearbeitung, Hinweis wird ergänzt)*

#### 4.16 Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 hergestellt werden.  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist mit 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet.

Sollte die bauliche Nutzung und / oder die Gefahr der Brandausbreitung einen zusätzlichen Löschwasserbedarf erforderlich machen, so sind eigenverantwortlich in Abstimmung mit der Gemeinde die Optionen abzuklären, um die zusätzliche Löschwassermenge zu generieren.

#### 4.17 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte und einer Bestandsvermessung vom 02.09.2021 erstellt. Auch wenn die Genauigkeit der Planzeichnung dadurch relativ hoch ist, ist der Plan zur genauen Maßentnahme dennoch nicht geeignet.

Für Abweichungen, die sich z.B. bei der Einmessung ergeben, kann weder von der Gemeinde Gmund a. Tegernsee noch vom Architekturbüro Stürzer Gewähr übernommen werden.

Auch für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

#### 4.18 Pflanzempfehlungen

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze empfohlen:

##### Einzelbäume:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

##### Sträucher:

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	Rosa spp.

##### Fassadenbegrünung:

Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Waldreben	Clematis spec.

Flachdachbegrünung:

Hornzahnmoos	Ceratodon purpureus
Birnmoos	Bryum spec.
Flaches Rispengras	Poa compressa
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Dach-Trespe	Bromus tectorum

**4.19 Umwelt-  
baubegleitung**

Vor und während der Baumaßnahmen und der Baufeldfreimachung (inkl. Baumfällungen) ist eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Sie stellt sicher, dass die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemachten Maßnahmenvorschläge eingehalten werden. Sie ist frühzeitig vor den Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die enthaltenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Eingang in Leistungsverzeichnisse und Bauablaufpläne finden und rechtzeitig realisiert werden. Die durchgeführten Arbeiten werden von der UBB dokumentiert und bei Bedarf der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorgelegt.

**4.20 Schutzzäune**

Innerhalb des B-Plangebiet sind einige Bäume zu erhalten. Um die betreffenden Bäume während der Baumaßnahmen nicht zu beschädigen, wird um die Gehölze ein fest verankerter Schutzzaun aufgestellt. Der Abstand des Zaunes zu den Stämmen der Bäume soll zum Schutz des Wurzelraumes vor dem Befahren die Breite der Kronentraufe des vorhandenen Baumes plus 1,50 betragen. Um einen ausreichenden Schutz vor Verletzungen zu gewährleisten, ist eine Zaunhöhe von mindestens 1,80 m erforderlich, Sofern es zu einer Freilegung von Teilen der Wurzeln der zu erhaltenden Bäume kommt, ist ein Wurzelvorhang nach den gängigen Normen anzubringen.

**4.21 Insekten**

Falls Bauarbeiten in der Nacht stattfinden und die Baustelle somit beleuchtet werden muss, sollte die Beleuchtung soweit möglich reduziert werden, um die Lichtverschmutzung der Umwelt zu reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (zB. Natirumdampfhochdrucklampen oder moderne LED -Lampen) eingesetzt werden, um weniger Nachtfalter und andere Insekten aus umgebenden Biotopen anzulocken. Bei der Konzeption der Beleuchtung der Außenanlagen sollten von vornherein insektenfreundliche Leuchtmittel eingeplant werden, Auch die Lampenkörper und deren Anordnung sind insektenfreundliche und nach den derzeit besten Standards zu gestalten. Entscheiden sind hier Farbtemperatur, Leuchtwinkel, Leuchtintensität, Leuchthöhe und- abstand, Oberflächentemperatur und die Dichtigkeit des Gehäuses.

4.22 **Boden-  
versiegelung**

Die Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

4.23 **Ergänzende  
Hinweise**

Die von der Landwirtschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen sowie die von der forstwirtschaftlichen Nutzung in den angrenzenden Waldflächen ausgehenden Emissionen sind uneingeschränkt zu dulden.  
*(Schallschutzgutachten ist in Bearbeitung, Hinweis wird ergänzt)*

## **5 Begründung**

### **5.1 Anlass der Planung**

Die Firma Stang GmbH & Co. KG beabsichtigt, Teile ihres Unternehmens an den Standort Kreuzstraße umzusiedeln sowie Erweiterungsflächen für das gesamte Unternehmen zu schaffen und damit auch zukünftigen neuen Firmenentwicklungen zu ermöglichen.

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

Hierfür sollen nun die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gmund a. Tegernsee, zuletzt geändert am 12.07.2016, rechtsgültig seit 22.11.2016, der das Gebiet im nördlichen Teil als Versorgungsfläche mit Bauschutt-sortieranlage, im südlichen Teil als Waldfläche ausweist.

Die überplante Fläche wurde bereits mit Verordnung vom 05.08.2008 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ herausgenommen.

Die Regierung von Oberbayern bestätigt auf Basis der Standortanalyse der Gemeinde Gmund a. Tegernsee, dass innerhalb des Gemeindegebietes keine angebundenen 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 angebundenen Standorts damit erfüllt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gmund hat deshalb am 12.01.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „SO Kreuzstraße II – BSA Gelände“ beschlossen.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit seiner Gebietsausweisung für das Vorhabengebiet angepasst.

### **5.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes 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.

Die für die Planung vorgesehenen Flurstücke 456/2, 456/3, 461, 461/1 und 461/2 sind im Privatbesitz

Die Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün auf den Teilflächen aus Fl.Nr. 460 und 463/1 befinden sich in öffentlicher Hand.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,90 ha, wovon auf die bereits vorhandenen öffentlichen (B 472 inkl. Straßenbegleitgrün sowie Zu- und

Abfahrtsbereich „Am Kanzlerfeld“ (Richtung Abfüllanlage Brauerei) und privaten Straßenverkehrsflächen (Zu- und Abfahrtsbereich „Am Kanzlerfeld“ Richtung BSA Gelände) ca. 0,34 ha entfallen.

Die Fläche des Baulandes beträgt ca. 3,46 ha.

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Gemeindegrenze von Gmund a. Tegernsee und ist direkt durch die überregionale Bundesstraße B 472 (Miesbach – Bad Tölz) erschlossen, von der aus beiden Richtungen jeweils eine Abbiegespur auf das BSA-Gelände führt.

Naturräumlich ist das Gebiet in der Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes verortet.

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

Der Geltungsbereich 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.

### 5.3 Rahmenbedingungen

#### 5.3.1 Infrastruktur

Südöstlich des Plangebiets folgt in ca. 800 m Entfernung der Gemeindeteil Moosrain, der durch kleinörtliche Einrichtungen einer Fremdenverkehrsgemeinde geprägt ist. Der Ortskern von Gmund a. Tegernsee, als „staatlich anerkannter Erholungsort“ ausgestattet mit der entsprechenden technischen und sozialen Infrastruktur einer mittelgroßen Gemeinde (mehr als 6000 Einwohner), liegt einen weiteren Kilometer südöstlich und ist über die B 318 zu erreichen.

#### 5.3.2 Baugrund, Geologie

In geologischer Hinsicht liegt das Plangebiet im Bereich würmeiszeitlicher Moränenablagerungen.

Hierbei handelt es sich um Lockerböden, die während der Vereisung Süddeutschlands durch den nach Norden vordringenden Isartalgletscher herantransportiert und abgelagert worden sind.

Derartige eiszeitliche Sedimente zeichnen sich entsprechend den wechselhaften Entstehungsbedingungen durch ihren sowohl in horizontaler als auch vertikaler Richtung sehr intensiven Wechsel unterschiedlicher Bodenschichten aus.

Feinkörnige, tonig-schluffige Bodenbereiche mit Kies- und Steinbeimengungen (Geschiebemergel) wechseln mit sandigen Kiesschichten. In örtlichen Rinnen und Mulden innerhalb dieser Moränenlandschaft finden sich Schmelzwasserkiese oder feinkörnige Beckentonablagerungen. Sehr häufig sind Findlinge und grobes Blockwerk eingelagert.

Weiterhin ist die Bodenstruktur durch verschiedenartige künstliche Auffüllungen geprägt.

Gemäß den geotechnischen Gutachten des Grundbaulabors München vom 07.01.2022 sind die vorhandenen bindigen Einschlüsse und die künstlichen Auffüllungen für die Gründung nicht geeignet, daher sind Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich, siehe Ziffer 4.14

Der Grundwasserstand wird innerhalb des Plangebiets in einer Tiefe von mehr als 20 m erwartet. Es ist jedoch zeitweise mit Schichtwasserandrang zu rechnen.

### 5.3.3 Altlasten

Das Plangebiet liegt nicht in einer Altlastverdachtsfläche. Die künstlichen Auffüllungen nach der der Auflassung der Kiesgrube (Vornutzung des BSA-Geländes) lassen jedoch ein Vorkommen von etwaigen Altlasten vermuten, siehe hierzu auch Ziffer 4.14

### 5.3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften zum Denkmalschutz anzuwenden (siehe hierzu auch Ziffer 4.14).

### 5.3.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen. Außerhalb des Geltungsbereiches besteht das Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ (siehe Ziffer 4.9) Im Osten und Norden ist ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8236-0026-001) vorhanden, das zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt. (siehe Ziffer 4.8).

### 5.3.6 Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Trinkwasser- oder Heilwasserschutzgebiete ausgewiesen.

### 5.3.7 Ökologie

Dem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der GFN-Umweltplanung vom 23.12.2021 ist die im Planungsgebiet vorkommende artengeschützte Flora und Fauna zu entnehmen.

Die im Gutachten dargelegten Maßnahmen zum Erhalt des artengeschützten Vorkommens sind uneingeschränkt zu beachten und auszuführen.

## 5.4 Vorhabenbeschreibung mit Standortermittlung

### 5.4.1 Historie

Die Firma Stang GmbH & Co. KG wurde im Jahr 1935 in Gmund gegründet und betreibt neben dem Hauptsitz in Moosrain noch 2 Niederlassungen in Miesbach und München.

Dabei hat sich die Firma Stang in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich vergrößert und ist inzwischen mit vielen Teilbetrieben in vielen verschiedenen Bereichen tätig, u.a.:

- Baustoffhandel im Vollsortiment
- Baufachmarkt für Fliesen, Parkett, Naturstein, Fenster, Türen und Tore
- Brennstoffhandel wie Heizöl, Diesel und Holzpellets
- Entsorgungsbetrieb
- Containerservice
- Spedition
- Tankstelle

Die BSA GmbH Bauschuttrecycling, eine 100%igen Tochter der Stang GmbH & Co. KG ist auf dem Plangebiet an der Kreuzstraße angesiedelt.

### 5.4.2 Aktuelle Situation

Der Marktanteil der Stang GmbH & Co. KG ist im Landkreis Miesbach und auch weit darüber hinaus kontinuierlich 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.

### 5.4.3 Bedarfermittlung

Die aktuell geplante Umsiedlung und Erweiterung erfordert überschlägig folgenden Flächenbedarf:

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

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.

### 5.4.4 Grundlagen

Um den geeigneten Standort für die Erweiterung der Fa. Stang GmbH & Co. KG zu ermitteln, hat die Gemeinde Gmund a. Tegernsee verschiedene Liegenschaften im Gemeindegebiet auf deren Eignung hin überprüft und sich diesbezüglich auch mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt.

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)).

#### 5.4.5 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.

Die ausführliche Standortprüfung und -bewertung ist dem Schriftstück „Ausweisung bzw. Erweiterung der Gewerbeflächen für die Fa. Stang GmbH & Co. KG“ der Gemeinde Gmund a. Tegernsee vom 09.06.2020 zu entnehmen.

#### 5.4.6 Ergebnis

Die Gemeinde Gmund hat durch die umfassende Analyse den Standort „Kreuzstraße“ als einzig möglichen und damit alternativlosen Standort bewertet.

Die Regierung von Oberbayern hat mit dem Schreiben vom 09.10.2020 der Standortwahl der Gemeinde Gmund zugestimmt:

„Mit den vorgelegten Unterlagen hat die Gemeinde Gmund differenziert nachgewiesen, dass für die Überplanung des avisierten Standortes die Voraussetzungen für die Topographieausnahme vom Anbindungsziel (vgl. LEP 3.3 (Z), Spiegelstrich 1) vorliegen. Gemäß den eingereichten Unterlagen sind im Gemeindegebiet keine angebundenen Standorte vorhanden, die für die Ausweisung einer passenden Gewerbefläche geeignet wären. ...

... Insbesondere wurde eingehend eine Erweiterung im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände in Moosrain geprüft und belegt, dass dieser Standort aus nachvollziehbaren Gründen nicht als Alternative für die Erweiterung der Fa. Stang genutzt werden kann. Dazu gehören u.a. die mit einer Erweiterung verbundene verstärkte Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Ortsteil Moosrain, eine massive Beeinträchtigung des Ortsbildes am östlichen Rand und die Überschneidung mit mehreren kartierten Biotopen des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Nicht zuletzt ist festzustellen, dass alle denkbaren, entsprechend großen Alternativstandorte im Gemeindegebiet – anders als das Plangebiet an der Kreuzstraße – innerhalb der Landschaftsschutzgebiete „Egartenlandschaft um Miesbach“ oder „Tegernsee und Umgebung“ liegen würden.

In der o.g. Standortprüfung und -bewertung hat die Gemeinde darüber hinaus dargelegt, wie dem Erfordernis einer effizienten und sparsamen Flächennutzung am geplanten Standort Kreuzstraße entsprochen werden kann. ...

... Die vorhandene Topographie des Standortes eröffnet die Möglichkeit, die geplanten Anlagen auf mehreren Ebenen unterzubringen.

Damit kann die geplante Anlage 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. ...

... Unter diesen Voraussetzungen steht die geplante Gewerbeflächenausweisung für die Ansiedlung von Teilen der Firma Stang auf den Grundstücken mit den Flurnummern 461, 461/1 und 461/2 (Gmkg. Dürnbach) den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“<sup>1</sup>

## 5.5 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Gemeinde Gmund a. Tegernsee hat mit Beschluss vom 12.01.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Baubauungsplans beschlossen.

Zum einen, um die Rahmenbedingungen zur Nutzung der Grundstücke für die Umsiedlung und Erweiterung der Stang GmbH & Co. KG inkl. der erforderlichen Infrastruktur und Nebenanlagen zu definieren und dabei die privaten Nutzungs- und Bauwünsche des Vorhabensträgers zu erfüllen.

Zum anderen, um Belange des öffentlichen Interesses wie Erschließung, Schallschutz, landschaftliche Einbindung und andere Umweltbelange verbindlich zu regeln.

Bei den Umweltbelangen werden auch die Maßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung rechtsverbindlich festgesetzt.

---

1 Robert Kolbeck, Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.10.2020  
„Gemeinde Gmund am Tegernsee, Landkreis Miesbach; Ausweisung bzw. Erweiterung einer Gewerbefläche an der Kreuzstraße; Standortprüfung und -bewertung, Voranfrage“

## 5.6 Planungsbericht

### 5.6.1 Planinhalt und Festsetzungen

#### 5.6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Eine Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist wegen der bestehenden BSA-Anlage nicht möglich, da diese einen erheblich belästigenden Gewerbebetrieb darstellt.

Das Plangebiet unterscheidet sich somit wesentlich von den Baugebieten gem §§ 2 bis 10 BauNVO.

Es werden ausschließlich Nutzungen für die bestehende BSA GmbH (Tochterfirma der Stang GmbH & Co. KG) und die Betriebsan- bzw. -umsiedlung der Stang GmbH & Co. KG zugelassen.

Die Nutzungen der BSA GmbH umfassen dabei alle Anlagen, Einrichtungen und Verkehrsflächen der bestehenden Bauschutt-Sortier- und Aufbereitungsanlage. Die Nutzungen der Stang GmbH & Co. KG umfassen im Wesentlichen Lager-, Logistik-, Prozess- und Werkgebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude und Verkehrsflächen.

Mit der Unterteilung des Sondergebiets in die Zonen **SO1 bis SO4** wurde dem Wunsch der Gemeinde Gmund nach Konkretisierung der Planung Rechnung getragen, ohne dabei die für die Betriebsentwicklung erforderliche planerische Bewegungsfreiheit zu stark einzuschränken:

**SO1** und **SO2** nehmen den südlichen, der Bundesstraße zugewandten Bereich des Baufeldes ein und sind beide für die Nutzungen der Stang GmbH & Co. KG mit Gebäuden für Lager und Logistik, wie Lagerhallen, Werkhallen, Werkstätten, Waschanlage, Tanklager, Tankstelle inkl. der hierfür erforderlichen Verwaltungs- und Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen.

Um die Gebäudestruktur für diese Nutzungen möglichst flexibel zu halten, ist die Möglichkeit einer „grenzüberschreitenden“ Bebauung hier ausdrücklich zugelassen. Diese beiden Zonen stellen den Kern für die Betriebsan- und umsiedlung der Stang GmbH & Co. KG dar.

Die Zone **SO3** im Norden des Plangebiets ist für die - größtenteils bereits bestehenden - Nutzungen der BSA GmbH vorgesehen.

Die topographisch ideal gelegene Bauschutt-Sortier- und Aufbereitungsanlage (10 m tiefer gegenüber der Bundesstraße) kann sich hier optimal weiterentwickeln. Darüber hinaus sind in dieser Zone Abstellflächen für Container möglich, die von beiden Firmen genutzt werden können.

Im Osten des Baufeldes und somit im Übergangsbereich zum benachbarten Gewerbegebiet befindet sich die Zone **SO4**, deren Nutzung vornehmlich auf Büro- und Verwaltungsstrukturen der Stang GmbH & Co. KG festgelegt ist.

Da sich in dieser Zone aber bereits kleinere Anlagen der BSA GmbH befinden (Bürocontainer, Lkw Waage), sind hier aus Bestandsschutzgründen auch Nutzungen der BSA GmbH zulässig.

Um vor allem der Logistiksparte der Firmengruppe Stang Rechnung zu tragen, sind in den Zonen **SO1**, **SO2** und **SO4** ausnahmsweise auch Unterbringungsmöglichkeiten bzw. Wohnungen für die Firmenangehörigen zulässig, solange diese in Grundfläche und Baumasse der restlichen Bebauung untergeordnet sind. Auf diese Weise können z.B. Lkw Fahrer auf dem Betriebsgelände übernachten, um am nächsten Tag ohne den Zeit- und Energieaufwand einer Anfahrt die erste Fahrt zu starten.

#### 5.6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Firsthöhe (FH) und der Wandhöhen (WH) in den einzelnen SO-Zonen bestimmt.

Entgegen § 19 BauNVO Abs. 1 wird die Grundflächenzahl auf Basis einer Gesamtfläche von 4,61 ha berechnet (Fläche Geltungsbereich ausschließlich der öffentlichen Straße mit dessen Begleitgrün und dem Zu- und Abfahrtsbereich „Am Kanzlerfeld“).

Eine Berechnung gem. § 19 BauNVO Abs. 1 würde aufgrund der Vielzahl der Flurstücke innerhalb der Baugrenze mit deren unterschiedlicher Ausformung und Größe eine flexible und logistisch optimierte Positionierung der Hallen und Gebäude zu sehr einschränken.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gewählt. Somit ist eine wirtschaftliche Bebauung des Plangrundstückes möglich, die auch der erforderlichen Versiegelung der internen Verkehrswege für den Schwerlastverkehr Rechnung trägt.

Die maximale Firsthöhe ist für alle SO Zonen einheitlich und deswegen der Übersichtlichkeit halber in m ü. NN festgesetzt.

Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich dabei an der festgesetzten Dachhöhe des angrenzenden Gewerbegebiets (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44).

In SO2 und SO3 ist die Errichtung von Silos und technischen Förderanlagen zulässig, die die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 12 m überschreiten.

Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sowie weitere gebäudetechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) sind zudem bis zu einer Höhe von 2 m über der jeweiligen Dachhaut zulässig.

So ist die erforderliche technische Ausstattung für die geplanten Nutzungszonen gewährleistet.

Die maximalen Wandhöhen sind individuell für die einzelnen Nutzungszonen festgesetzt.

Dabei wurden die Wandhöhen (in Meter) und deren untere Bezugspunkte nicht nur unter Berücksichtigung der vorliegenden Topographie definiert, sondern auch speziell auf die zulässige Nutzung und den sparsamen Umgang mit Natur und Boden in der jeweiligen Zone ausgelegt.

Dies wird besonders in Zone SO1 deutlich:

Hier wurde für den südlichen Bereich (Richtung Bundesstraße) eine geringere Wandhöhe mit einem höher gelegenen Bezugspunkt festgesetzt als für den nördlichen Bereich (Richtung BSA).

So wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Hallen so in das Gelände eingepasst werden können, dass deren untere Ebene von Norden aus angedient werden kann, die obere Ebene von Süden. Durch die unterschiedlichen Andienungsebenen ist die vertikale Staffelung von Nutzungsbereichen möglich (z.B. unten Werkstatt, oben Lagerhalle), wodurch der Bodenverbrauch erheblich reduziert wird.

Auch in Zone SO4 kann die vertikale Staffelung der Nutzungen durch die Integration der baulichen Anlagen in die vorhandene Topographie umgesetzt werden. Hierfür ist es ausnahmsweise zulässig die Wandhöhen der Gebäudewestseiten nach den entsprechenden Festsetzungen des SO1 Nord auszuführen.

Der Standortvorteil Topographie kann hierdurch optimal ausgeschöpft werden.

#### 5.6.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Um die Unterbringung der vielfältigen Unternehmensbereiche umsetzen zu können und diese gleichzeitig möglichst effektiv untereinander zu vernetzen, muss die Größe und Positionierung der einzelnen Hallen und Gebäude unter Beachtung deren jeweiliger funktioneller Wechselwirkung trotz der Festsetzung der Nutzungszonen möglichst flexibel gestaltbar sein.

Daher wurde das Plangebiet bewusst mit nur einem großzügig bemessenen Baufenster belegt, innerhalb dessen die Nutzungszonen nur grobe Vorgaben zur Positionierung und / oder Größe der einzelnen Gebäude und Hallen machen. Die abweichende Bauweise erlaubt zudem Gebäude über 50 m Gesamtlänge.

Innerhalb des vorbenannten Maßes der Bebauung (GRZ, Firsthöhe und Wandhöhen) ist somit die Optimierung der baulichen Anlagen hinsichtlich deren Funktion und Anbindung möglich.

Die Festsetzung von verschiedenen Dachformen (Flachdach, Satteldach, Pultdach,) mit flexibler Dachneigung bis 20° soll dies noch unterstützen.

Eine Überdachung der Freiräume zwischen den einzelnen Hallen bzw. Gebäuden ist ausdrücklich zulässig, ebenso wie das Einziehen von Plateaus.

Diese Festsetzung dient der Optimierung der internen Verkehrsführung und der Be- und Entladeprozesse, die so witterungsunabhängig ausgeführt werden können und reduziert den Flächenverbrauch, indem man die Plateaus beispielsweise als Parkdeck für das Personal nutzt.

#### 5.6.1.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen für die private interne Erschließung und Wegeführung dürfen auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Schutzzone Gehölzstreifen.

Hintergrund für diese Festsetzung ist die Schaffung der Möglichkeit, die zu errichtenden Hallen und Gebäude umfahren zu können.

So kann der Verkehrsfluss von Anlieferung und Abholung durch die Minimierung von zeitraubenden Wendemanövern und Gegenverkehr „am Laufen gehalten“ und somit optimiert werden.

Dabei dürfen die Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen versiegelt werden, um den Anforderungen durch den Lkw- und Schwerlastverkehr zu genügen. Um einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegenzuwirken, ist auch diese Versiegelung in die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 mit einzurechnen.

Mit der Ansiedlung der vorbeschriebenen Unternehmensbereiche der Stang GmbH & Co. KG geht ein Anstieg des Verkehrsaufkommens einher, vor allem in Bereich des Lkw- und Schwerlastverkehrs.

Die bestehende Zufahrt „Am Kanzlerfeld“ sowie die vorhandenen Abbiegespuren auf der B 472 sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Um den zu- und abfließenden Verkehr auf das Gelände des Plangebiets insbesondere zu Stoßzeiten zu entzerren und auch zur Optimierung der internen Verkehrsführung, ist die Option angedacht, eine zusätzliche Abfahrt einzurichten.

Diese wäre an die bestehende Parkbucht der B 472 angegliedert und würde somit keinen Eingriff in die Bundesstraße erfordern.

Die Umsetzbarkeit dieser zusätzlichen Abfahrt ist noch zu klären.

#### 5.6.1.5 Grünordnung / Freiflächengestaltung

Im Süden, Südwesten und Osten des Plangebiets sind bestehende Gehölzstreifen als zu erhaltende Schutzzonen ausgewiesen.

Innerhalb dieser Zonen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Alle weiteren Maßnahmen und Erläuterungen zur Grünordnung und zu Artenschutz sind dem Umweltbericht vom 07.03.2022 und dem saP-Gutachten vom 23.12.2021 der GFN-Umweltplanung zu entnehmen.

#### 5.6.1.6 Sonstige Festsetzungen

*(Schallschutzgutachten ist in Bearbeitung, Festsetzung wird nachgereicht)*

#### 5.6.1.7 Geländemodellierung

Das Plangebiet weist im jetzigen Zustand einen Höhenunterschied von ca. 10 m zwischen dem Zufahrtsbereich und den baulichen Anlagen der BSA auf.

Dies ist einer der Standortfaktoren, die das Gelände für eine Ansiedlung der weiteren Unternehmensbereiche der Stang GmbH & Co KG auszeichnet, da die gegebene Topographie eine flächensparende Planung ermöglicht.

Um jedoch die Hallen und Gebäude effektiv in das Gelände integrieren zu können und um bei der internen Erschließung die Steigungen, Neigungen und Radien der Verkehrsstrassen an

den Lkw- und Schwerlastfuhrpark anpassen zu können, sind je nach Planung und Ausbaustufe Anpassungen im Geländeverlauf notwendig.

Daher dürfen innerhalb des gesamten Plangebiets Veränderungen des Geländes in für das entsprechende Bauvorhaben erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden.

Dabei sind zur Überbrückung von Höhenunterschieden innerhalb des Sondergebiets Stützmauern bis zu 8 m Höhe zulässig.

Von den vorbeschriebenen Geländeveränderungen ausgenommen sind die festgesetzten Schutzzonen.

#### 5.6.1.8 Stellplätze

Die unterschiedlichen geplanten Nutzungen generieren einen äußerst unterschiedlichen Bedarf verschiedener Stellplatzarten.

Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen erfordern eine Vielzahl von Pkw-Stellplätzen, im Gegensatz zu einer reinen Schüttgutlagerhalle.

Andererseits erfordern Lager- und Werkhallen Lkw- Aufstellflächen für die Be- und Entladung sowie für auf die Abfertigung wartende Kraftfahrzeuge. Hier werden aber keine Besucherstellplätze generiert im Gegensatz zu den vorbenannten Büro- und Verwaltungsräumen.

Eine Festsetzung eines allgemeinen Stellplatzschlüssels bzw. einer festen Anzahl von Stellplätzen ist ohne konkretes Nutzungskonzept mit klaren Flächenzuordnungen unrealistisch und würde zudem die Flexibilität der Planung stark einschränken.

Daher ist der Stellplatzermittlung von Wohnungen und Büros die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gmund zugrunde zu legen.

Der Stellplatznachweis für alle weiteren Nutzungen ist in Abhängigkeit von der Anzahl der Beschäftigten zu führen.

#### 5.6.1.9 Genehmigungspflicht

Um die Gemeinde in den Planungs- und Umsetzungsprozess für die gewerblichen Nutzungen einzubinden, wird die Notwendigkeit zur Durchführung von Genehmigungsverfahren durch die Anwendung von Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO sichergestellt.

## 5.6.2 Zusammenfassung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in keiner im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Altlastverdachtsfläche. Die Vornutzung des Geländes als Kiesgrube verursachte jedoch massive Erdbewegungen in deren Folge auch diverse künstliche Auffüllungen, z.T. in der Mächtigkeit von mehreren Metern, stattfanden.

Daher wurde vorsorglich eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Bei 2 von 8 entnommenen Bodenproben wurden in Bereich der künstlichen Auffüllungen Belastungswerte festgestellt. Diese Belastungen liegen im Wesentlichen noch im Bereich der Verwertung nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz. Die genauen Werte sind dem Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung des Grundbaulabor München vom 07.01.2022 zu entnehmen.

Da die entnommenen Bohrproben nur punktuelle Aufschlüsse liefern, können weitere Verunreinigungen an anderen Stellen weder mit Sicherheit bestätigt noch ausgeschlossen werden.

Von einer Festsetzung von Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebiets wurde demzufolge Abstand genommen.

Vielmehr muss im Rahmen der Aushubarbeiten auf sensorisch auffälliges Material geachtet werden.

Wenn Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.- Büro durch horizontale oder vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

Der weitere Aushub ist dann entsprechend der vorgenannten Beurteilung durchzuführen, das verunreinigte Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Über das vermutete Auftreten von Altlasten (v.a. in den locker gelagerten Auffüllungen) hinaus sind die Eigenschaften der im Plangebiet anliegenden Bodenbeschaffenheit eher ungünstig für den Bau der geplanten Anlagen.

Die locker bis dicht gelagerten Moränenkiese sind aufgrund Ihrer Frostempfindlichkeit für Gründungen nicht geeignet.

Die weichen bis steifen Decklehme sind nicht nur für die Gründung ungeeignet, sondern auch für die erforderliche Niederschlagswasserversickerung.

Demzufolge hat ein in Qualität und Quantität auf die Erfordernisse der Planung (hinsichtlich Statik und Versickerungsfähigkeit) abgestimmter Bodenaustausch zu erfolgen.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bekannt.

Es wird als selbstverständlich vorausgesetzt, dass die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hinsichtlich des Auftretens von Bodendenkmälern und archäologischer Funde berücksichtigt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen. Außerhalb des Geltungsbereiches besteht das Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Im Osten und Norden ist ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8236-0026-001) vorhanden, das zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt.

### 5.6.3 Maßnahmen zur Durchführung

#### 5.6.3.1 Erschließung des Planungsgebiets

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden, von der Bundesstraße B 472 abzweigenden Einmündungsbereich „Am Kanzlerfeld“, der bereits zur Erschließung der ehemaligen Kiesgrube diente und im Zuge der Errichtung der BSA ausgebaut wurde, um dem anfallenden Schwerlastverkehr gerecht zu werden.

Im Zuge der Errichtung der Abfüllanlage des Herzoglichen Brauhauses Tegernsee (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44) wurde deren Zufahrt an den Einmündungsbereich „Am Kanzlerfeld“ angegliedert und die B472 mit einer weiteren Abbiegespur versehen.

Mit der Ansiedlung der vorbeschriebenen Unternehmensbereiche der Stang GmbH & Co. KG geht ein Anstieg des Verkehrsaufkommens einher, vor allem in Bereich des Lkw- und Schwerlastverkehrs.

Es ist anzunehmen, dass die bestehende Zufahrt „Am Kanzlerfeld“ sowie die vorhandenen Abbiegespuren auf der B 472 hierfür ausreichend dimensioniert sind.

Im Süden des Geltungsbereichs kommt die Baubeschränkungszone von 20 m entlang der Bundesstraße 472 zum Liegen.

Die jeweiligen Auflagen der zuständigen Straßenverwaltungsbehörde sind zu beachten.

#### 5.6.3.2 Ver- und Entsorgung

##### I) Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer aus dem geplanten Sondergebiet können durch den Anschluss an das öffentliche Abwassernetz des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee abgeführt werden.

Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit befindet sich im Nordwesten des benachbarten Gewerbegebiets (Bebauungsplan Nr. 44) auf dem Flurstück Nr. 463/4, Gmkg. Dürnbach.

##### II) Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich gem. den Angaben unter Ziffer 4.12 auf den privaten Grundstücken im Plangebiet zu versickern.

Sollte dies mit allen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten von Versickerungsanlagen nicht effektiv umsetzbar sein, ist zu prüfen, ob ein Anschluss an den Regenwasserkanal der Gemeinde Gmund durchführbar ist.

Eine Anschlussmöglichkeit liegt in der B 472 auf Höhe des Zu- und Abfahrtsbereichs „Am Kanzlerfeld“ an.

##### III) Trinkwasserversorgung

Durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Gmund kann das Sondergebiet entsprechend versorgt werden.

Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit befindet sich im Südwesten des benachbarten Gewerbegebiets (Bebauungsplan Nr. 44) auf dem Flurstück Nr. 463/4, Gmkg. Dürnbach.

#### IV) Energieversorgung

Das Sondergebiet liegt im Netzbereich von Bayernwerk / E.ON Bayern AG. Strom liegt im Plangebiet im Bereich der Nutzungszone SO4 bereits an.

Ein Erdgasanschluss an die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG ist möglich. Die nächstgelegenen Mittel- und Hochdruckleitungen befinden sich im Nordwesten des benachbarten Gewerbegebiets (Bebauungsplan Nr. 44) auf dem Flurstück Nr. 463/2, Gmkg. Dürnbach.

#### V) Telekommunikation

Ein Anschluss an das Netzwerk der Telekom ist im Plangebiet im Bereich der Nutzungszone SO4 bereits vorhanden.

#### VI) Brandschutz

Ein Oberflurhydrant ist im benachbarten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 44) vorhanden.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist mit 48 m<sup>3</sup>/h kann hierdurch abgedeckt werden.

#### VII) Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch das Kommunalunternehmen für Abfallvermeidung (VIVO).

### 5.6.3.3 Maßnahmen der Bodenordnung

Die Flurstücke 456/2, 456/3, 461, 461/1 und 461/2 befinden sich im Privatbesitz der Stang GmbH & Co. KG

Für die Flurstücke 456/2 und 456/3 sind momentan noch mit Geh- und Fahrtrechten belastet. Hierfür wurde jedoch bereits ein Entwidmungsverfahren eingeleitet.

Weitere bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5.7 Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 07.03.2022 der Ing.-Büro GFN-Umweltplanung liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.

Diesem sind neben den grünordnerischen Maßnahmen alle erforderlichen Ausgleichmaßnahmen (CEF) zu entnehmen.

## 5.8 Flächenbilanzierung

Flächenkennzahlen Sondergebiet Kreuzstraße II (Angaben gerundet):

Geltungsbereich	4,95 ha
davon Verkehrsflächen:	
öffentliche Parkbucht mit Straßenbegleitgrün	0,25 ha
öffentlicher Anteil Zu- und Abfahrt „Am Kanzlerfeld“	0,05 ha
privater Anteil Zu- und Abfahrt „Am Kanzlerfeld“	0,04 ha
verbleibende Fläche = Bezugsfläche für GRZ	4,61 ha
davon überbaubare Fläche (Baufeld):	3,46 ha
davon Grün-Schutzzonen:	0,66 ha