



34. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl.
naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 25.01.2024

Projekt: 21110

Bearbeitung:



Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49 (0)861/98987 - 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
B. Eng. Lea Baumer, Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	2
3. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen	2
3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Bebauungspläne.....	3
4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	5
4.1 Bestand	5
4.2 Planung.....	7
4.2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept	7
4.2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes	11
4.3 Auswirkungen der Planung	11
4.3.1 Ortsbild	11
4.3.2 Technische Infrastruktur.....	11
4.3.3 Niederschlagswasser	12
4.3.4 Verkehr	14
4.3.5 Immissionsschutz	18
4.4 Alternativen.....	18
5. Umweltbericht.....	21
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	22
5.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	23
5.3 Merkmale des geplanten Vorhabens.....	25
5.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung.....	26
5.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch.....	26
5.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung.....	27
5.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	27
5.3.5 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	28
5.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG.....	29
5.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	30
5.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	34
5.6.1 Schutzgut Mensch: Immissionen / Emissionen.....	35
5.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation	35
5.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen	35

5.6.1.3	Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen	36
5.6.1.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen	36
5.6.2	Schutzgut Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	37
5.6.2.1	Beschreibung der Ausgangssituation	37
5.6.2.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	37
5.6.2.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum.....	38
5.6.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	38
5.6.3.1	Beschreibung der Ausgangssituation	38
5.6.3.2	Baubedingte Auswirkungen	53
5.6.3.3	Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen	55
5.6.3.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere	57
5.6.4	Schutzgut Fläche	58
5.6.4.1	Beschreibung der Ausgangssituation	58
5.6.4.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	58
5.6.4.3	Baubedingte Auswirkungen	58
5.6.4.4	Anlagebedingte Auswirkungen	58
5.6.4.5	Betriebsbedingte Auswirkungen	59
5.6.4.6	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche	59
5.6.5	Schutzgut Boden / Hydro-Geologie	59
5.6.5.1	Beschreibung der Ausgangssituation	59
5.6.5.2	Baubedingte Auswirkungen	62
5.6.5.3	Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen	62
5.6.5.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden / Hydro-Geologie.....	63
5.6.6	Schutzgut Wasser	63
5.6.6.1	Beschreibung der Ausgangssituation	63
5.6.6.2	Baubedingte Auswirkungen	68
5.6.6.3	Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen	68
5.6.6.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser	70
5.6.7	Schutzgut Klima / Lufthygiene.....	70
5.6.7.1	Beschreibung der Ausgangssituation	70
5.6.7.2	Baubedingte Auswirkungen	71
5.6.7.3	Anlagebedingte Auswirkungen	71
5.6.7.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	71
5.6.7.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Klima / Lufthygiene.....	72
5.6.8	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	72

5.6.8.1	Beschreibung der Ausgangssituation	72
5.6.8.2	Baubedingte Auswirkungen	74
5.6.8.3	Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen	74
5.6.8.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	75
5.6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	75
5.6.9.1	Beschreibung der Ausgangssituation	75
5.6.9.2	Baubedingte Auswirkungen	76
5.6.9.3	Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen	76
5.6.9.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur- / Sachgüter	77
5.6.10	Wechselwirkungen	77
5.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- Durchführung der Planung (Basis-Szenario)	78
5.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zur Kompensation von nachteiligen Auswirkungen	79
5.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	80
5.9.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	81
5.9.1.1	Gebietskategorie.....	81
5.9.1.2	Eingriffstyp/Eingriffsschwere	83
5.9.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	83
5.9.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	84
5.10	Forstrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	84
5.10.1	Ermittlung Ausgleichsflächen Forst.....	86
5.10.2	Flächen für den forstrechtlichen Ausgleich.....	86
5.11	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	88
5.12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	89
5.12.1	Standortalternativen im Raum.....	89
5.12.2	Standortalternativen im engeren Umfeld und bauliche Alternativen (Nutzungsstapelung).....	91
5.13	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	92
5.14	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	94
5.15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	94
Literatur- und Quellenverzeichnis		98

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Wurzeln der Adelholzener Alpenquellen reichen ins Jahr 1907 zurück. Damals wurde das ehemalige Kurbad Bad Adelholzen als Erholungsareal für die in München arbeitenden Schwestern der Kongregation der barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul erworben. Sie begannen das Wasser aus der Primus Quelle abzufüllen und zu vertreiben. Die Primusquelle ist seit 1939 staatlich anerkannte Heilquelle.

1972 wurde am jetzigen Standort unterhalb des Schwesternwohnheimes eine erste moderne Abfüllanlage in Betrieb genommen. Seit 1977 wird Wasser aus dem Bergener Moos bezogen. In den Jahren 2019 - 2020 erfolgte die letzte Erweiterung, bei der auch das Hochregallager entstanden ist.

Der Betriebsstandort beschränkte sich ursprünglich auf das Gemeindegebiet Siegsdorf, im Jahr 2014 stellte auch die Gemeinde Bergen einen Bebauungsplan für die Anlage der dringend benötigten Leergutlagerflächen auf.

Die Gemeinden Siegsdorf und Bergen haben für die Entwicklungen der Vergangenheit immer wieder Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderungen durchgeführt. Um Klarheit für künftige Entwicklungen zu bekommen und darauf aufbauend vorausschauend Bauleitplanung betreiben zu können, hat die Adelholzener Alpenquellen GmbH auf Veranlassung der beiden Gemeinden ein Zukunftsprojekt bis zum Zeithorizont 2040 erarbeitet.

Grundlage des Konzeptes ist die Fortschreibung eines jährlichen Wachstums von 2 - 3 Prozent.

Dieses Konzept zeigt darauf aufbauend die Entwicklungs- und Modernisierungsstufen der kommenden Jahrzehnte auf. Ziel ist es, den Betrieb des Unternehmens zu sichern und gleichzeitig durch den Einsatz hochmoderner Technik so ökologisch und nachhaltig wie möglich zu arbeiten. Der Standort soll dabei autark und klimaneutral aus eigener Kraft sein. Dafür muss das Unternehmen dauerhaft ertüchtigt werden. Gleichzeitig sichern diese Zukunftsinvestitionen die bestehenden ca. 680 Arbeitsplätze und sind die Perspektive für weitere rund 200 hochqualifizierte Mitarbeiter, die hier künftig arbeiten können.

Das Konzept ist skalierbar und kann je nach tatsächlicher Entwicklung angepasst werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Ausgleich dadurch eventuell aufgeworfener Konflikte ist hierzu der bereits mehrfach geänderte Bebauungsplan neu aufzustellen. Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, bestehende wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern und zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen. Die Planung dient damit der langfristigen Sicherung des bestehenden Betriebes und dessen Entwicklungsmöglichkeiten und damit auch der Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft nicht nur in der Gemeinde, sondern auch in der Region. In § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen genannt. Auch wenn es sich hier um eine langfristig angelegte Planung handelt, die in einzelnen Bauabschnitten realisiert werden soll, hält es die Gemeinde für erforderlich, bereits jetzt einen Bebauungsplan für die Gesamtentwicklung aufzustellen, um in diesem Zuge eine umfassende Gesamtabwägung treffen zu können.

Da sich das Betriebsgelände sowohl im Gebiet der Gemeinde Siegsdorf als auch im Gebiet der Gemeinde Bergen befindet, wird die Bauleitplanung parallel durch beide Gemeinden durchgeführt.

Die Pläne sind so gestaltet, dass jeweils das Gebiet der Nachbargemeinde mit abgebildet ist, um immer auch den Gesamtzusammenhang darzustellen.

2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Bergen ist im Regionalplan der Planungsregion 18 (Südostoberbayern) als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum und im Alpenraum.

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. (RP14 BII Z 4.1).

In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (RP14 BIV G2.1).

Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (RP14 BIV G2.4).

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1 G).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die Erweiterung des Betriebes erfolgt unmittelbar angrenzend an das derzeitige Betriebsgelände.

3. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich liegt südwestlich von Siegsdorf zwischen Bergen und Siegsdorf im Bereich Bad Adelholzen und hat im Bereich der Gemeinde Bergen eine Größe von 11,5 ha.

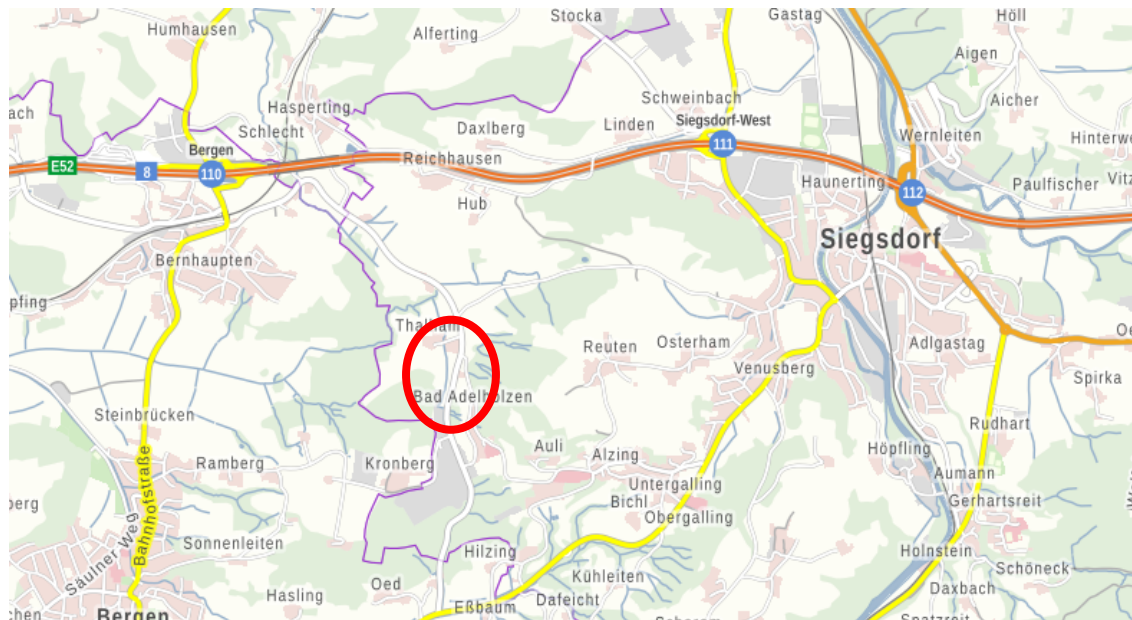


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – o. M.
Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Betriebsflächen in der Fassung der 29. und 32. Änderung als Sondergebiet „Mineralwasser- & Brunnenbetrieb“ dar

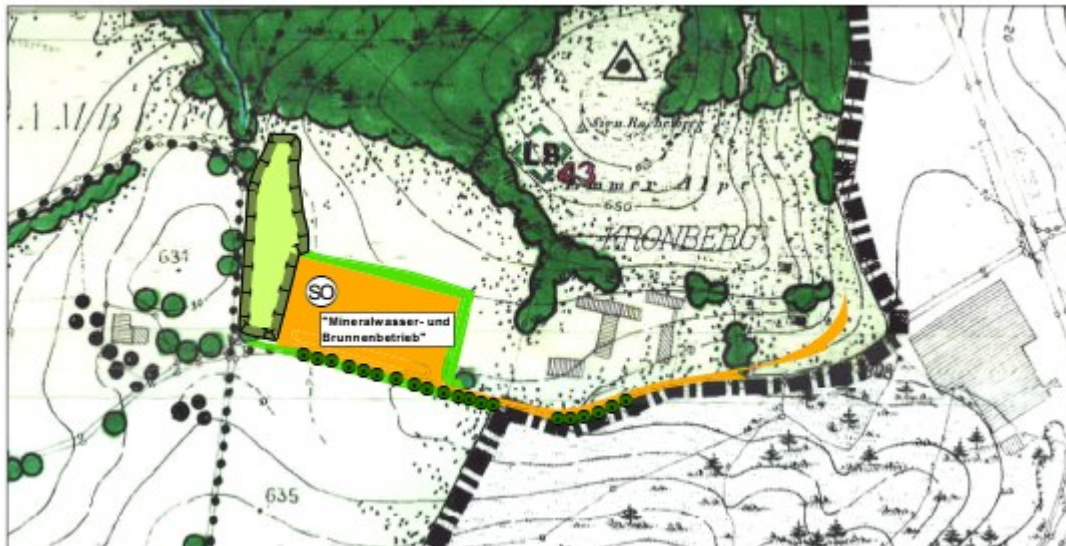


Abb. 2 Auszug 29. Änderung Flächennutzungsplan Bergen 2014 – o. M.
Quelle: Gemeinde Bergen



Abb. 3 Auszug 32. Änderung Flächennutzungsplan Bergen 2019 – o. M.
Quelle: Gemeinde Bergen

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb östlich der Betriebsflächen ist als privilegierter Betrieb nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.3 Bebauungspläne

Für das Betriebsgelände liegt der Bebauungsplan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ aus dem Jahr 2014 vor.

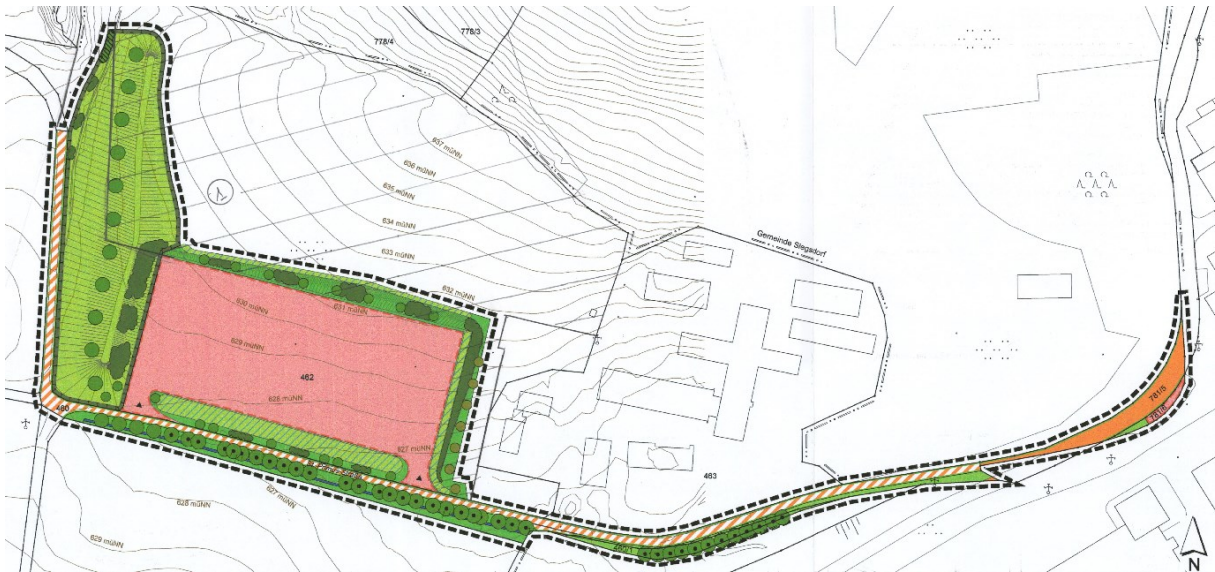


Abb. 4 Auszug Urbebauungsplan „SO Mineralwasser- und Brunnenbetrieb“ – o. M.
Quelle: Gemeinde Bergen

Dieser wurde im Jahr 2019 geändert und nach Norden erweitert.



Abb. 5 Auszug 1. Änderung BP „SO Mineralwasser- und Brunnenbetrieb“– o. M.
Quelle: Gemeinde Bergen

Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet „Mineralwasser- und Brunnenbetrieb“ fest und lässt Freilagerflächen zu. Diese dürfen im Geltungsbereich des Urbebauungsplanes eine Lagerhöhe von bis zu 6,80 m und im Bereich der 1. Änderung bis zu 7,70 m erreichen.

Der Bebauungsplan setzt auf der Westseite einen Wall als Sichtschutz fest, der gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient.

4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

4.1 Bestand

Die Adelholzener Alpenquellen GmbH gehören zur Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul mit Mutterhaus in München. Die Primus Quelle als Ursprung des Unternehmens ist seit 1907 im Besitz der Kongregation. 1907 wurde ebenfalls das Kurbad Bad Adelholzen als Erholungsareal für die in München arbeitenden Schwestern durch die Kongregation erworben.

Ab 1972 wurde unterhalb des Schwesternwohnheims die erste moderne Abfüllanlage in Betrieb genommen. Die größte Erweiterung erfolgte 2019/ 2020 mit einem Hochregallager und einer neuen Glasabfüllanlage.

Für die Produktion wird Wasser aus der Primusquelle (staatl. anerkannte Heilquelle) in der Gemeinde Siegsdorf sowie seit 1977 auch aus Brunnen im Bergener Moos in der Gemeinde Bergen bezogen.

Das Betriebsgelände erstreckt sich auf das Gebiet der Gemeinden Siegsdorf und Bergen. Die Gemeindegrenze (in nachfolgend abgebildetem Plan lila dargestellt) liegt etwa im Bereich der St. Primus-Straße.

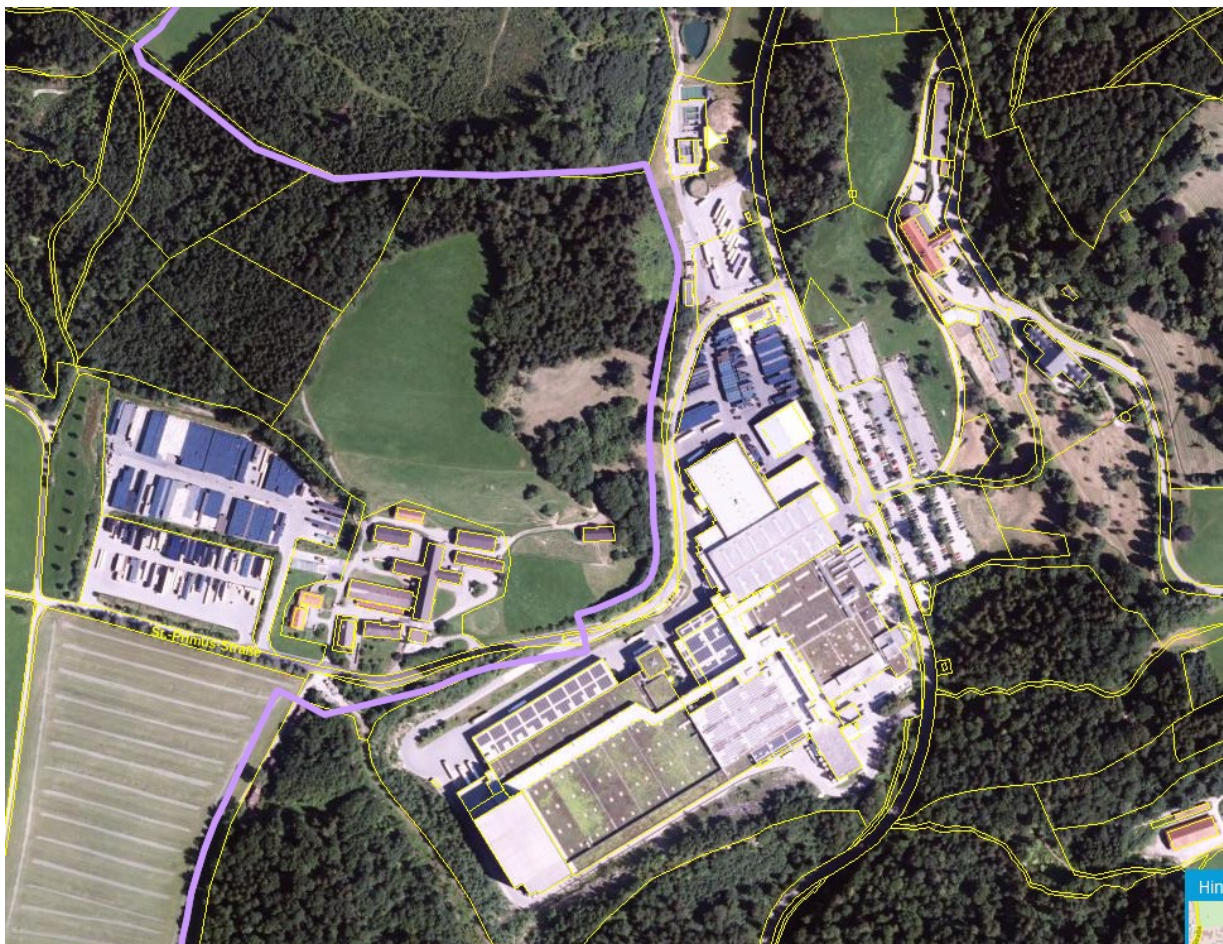


Abb. 6 Auszug Luftbild mit Gemeindegrenze (lila) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung



Abb. 7 Luftbild – o. M.

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung



Abb. 8 Luftbild – o. M.

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

Im Gemeindegebiet Bergen liegen große Freilagerflächen für Leergut. Zwischen den Lagerflächen und dem eigentlichen Betrieb liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher zwar ebenfalls der Kongregation gehört, mit dem Werk aber in keinem Zusammenhang steht.

Die Hauptbetriebsteile liegen auf dem Gebiet der Gemeinde Siegsdorf. Diese umfassen die eigentliche Produktion und Abfüllung, überdachte Lager- und Hochregallager, Logistikflächen für LKW, die Kläranlage sowie Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher. Bestandteil

des Gesamt- Änderungsbereichs ist auch das ehemalige Schwesternwohnheim östlich oberhalb des Standortes, das mittlerweile leer steht. Südlich des ehemaligen Schwesternwohnheims erstreckt sich bis zum Parkplatz des Werkes ein parkartig gestalteter Freibereich. Im Schwesternheim befindet sich ein Bäckereibetrieb, der das Werk und die Kongregation beliefert. Zum Betrieb gehört das Besucherzentrum Wasserwelt.

Die Erschließung des Betriebes erfolgt über die Kreisstraße TS 3, die unmittelbar am Betrieb vorbeiführt. Sie ist im Norden an die Kreisstraße TS 6 und dann direkt auch an die Autobahn A8 (Anschlussstelle Bergen) angebunden. Im Süden ist die TS 3 an die TS 5 angebunden. Somit ist eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die St.-Primus-Straße ist eine öffentlich gewidmete Straße in Besitz der Kongregation und führt von der Kreisstraße nach Westen, über diese sind die Freilagerflächen im Bereich der Gemeinde Bergen angebunden. Die St.-Primus-Straße führt weiter nach Bergen. Die Werkszufahrt für LKW erfolgt unmittelbar südlich der Kläranlage in einen Aufstell- und Wartebereich. Bei der Ausfahrt vom Wartebereich in das Werksgelände muss die öffentliche St.-Primus-Straße überquert werden, die das Betriebsgelände hier durchschneidet. Die Verbindung der Leergutlagerflächen St.-Primus im Gemeindebereich Bergen zum Werk erfolgt mit LKW, was zu einer hohen Zahl von internen LKW-Fahrten führt.

Ein ÖPNV-Anschluss ist nicht vorhanden.

Das Firmenareal liegt in einem engen Talbereich, das umgebende Gelände steigt auf allen Seiten an, so dass der Betrieb trotz seiner Flächengröße und zum Teil hohen Gebäudeteilen nicht exponiert und einsehbar liegt. Waldflächen im Umfeld wirken zusätzlich als einbindende Kulisse. Die Freilagerflächen im Bereich Bergen sind nach Westen durch einen Wall kaum einsehbar, auf den anderen Seiten steigt die Topografie an, so dass die Lagerfläche im Bestand nur wenig einsehbar ist, von den umgebenden Bergen aus bestehen Sichtbeziehungen. Die Leergutlagerung im Winter bei Frost führt bei Glasflaschen aufgrund von eingefrorenen Getränke- und Getränkeresten immer wieder zu einer relativ hohen Bruchquote.

Die Firma besitzt noch externe Lagerflächen außerhalb des Werks. Dort wird insbesondere Leergut gelagert. Die Verbindung vom Werk zu den Lagerflächen erzeugt LKW-Verkehr.

Die einzelnen Betriebsteile sind unterschiedlich hoch, das Hochregallager erreicht eine Höhe von etwa 43 m. Die Dächer sind ganz überwiegend als flach geneigte Dächer ausgeführt, ein Teil der Dachflächen ist begrünt oder mit Photovoltaikmodulen belegt. Im Bereich der Leergutlagerfläche wird das Leergut bis auf eine Höhe von etwa 7,70 m gestapelt.

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Wald. Westlich der Lagerfläche liegt ein Wohngebäude im Außenbereich. Dieses steht in Teilen unter Denkmalschutz (D-1-89-113-51).

Der Standort liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet der Gefährdung HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}, er liegt in Teilen in einem wassersensiblen Bereich. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei wassersensiblen Bereichen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Dies ist dann im Einzelnen zu prüfen.

4.2 Planung

4.2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Zur künftigen Betriebsentwicklung haben die Adelholzener Alpenquellen ein Zukunftskonzept erarbeitet, das schrittweise umgesetzt werden soll. Dieses ist mit seinen einzelnen Entwicklungsschritten im Anhang abgebildet.

Dieses Konzept zeigt die Entwicklungs- und Modernisierungsstufen der kommenden Jahrzehnte auf. Ziel ist es, den Betrieb des Unternehmens zu sichern und gleichzeitig durch den Einsatz hochmoderner Technik so ökologisch und nachhaltig wie möglich zu arbeiten. Der Standort soll dabei autark und klimaneutral aus eigener Kraft sein. Dafür muss das Unternehmen dauerhaft ertüchtigt werden. Gleichzeitig sichern diese Zukunftsinvestitionen

die bestehenden ca. 680 Arbeitsplätze und sind die Perspektive für weitere rund 200 hochqualifizierte Mitarbeiter, die hier künftig arbeiten können.

Das Konzept ist skalierbar und kann je nach tatsächlicher Entwicklung angepasst werden.

Standorterweiterung und Verlegung Kreisstraße

Aufgrund einer umfangreichen Alternativenprüfung wurden mehrere Erweiterungsoptionen geprüft und bewertet. Aus Umwelt-, Nachhaltigkeits-, MTVO (Mineral- und Tafelwasserverordnung) und wirtschaftlichen Gründen ist eine sinnvolle Erweiterung der Produktion nur in Richtung Osten möglich.

Daher muss als Voraussetzung für alle weiteren Schritte die Kreisstraße nach Osten verlegt werden, hiervon sind auch die bestehenden Parkplätze betroffen. Es ist vorgesehen, für diese bisher auf großen Freiflächen untergebrachten Stellplätze Ersatz in Form einer neuen Mobilitätsdrehscheibe mit deutlich geringerem Flächenverbrauch zu schaffen.

Im Anschluss daran sollen dann 2 neue Produktionshallen sowie eine neue Energiezentrale errichtet werden.

Energieversorgungskonzept und neue Energiezentrale

Die neue Energiezentrale dient als Ersatz für das bestehende Kesselhaus Werk 1, welches im Zuge des Neubaus der Verwaltung komplett rückgebaut werden muss.

Mit steigender Ressourceneffizienz neuer Produktionsanlagen muss auch die Wärme- und Stromversorgung neu aufgestellt werden:

- Effizientes Wärmenetz

Die Basis des neuen Systems ist die Aufteilung der aktuellen Heißwasserversorgung in ein Heißwasser- und ein Warmwassernetz. In der Heizungszentrale wird momentan 135°C heißes Wasser erzeugt und über ein mehrere 100 Meter langes Leitungsnetz zu den Anlagen transportiert. Zwischengeschaltete Wärmetauscher sorgen dann für die jeweils benötigten Temperaturen. Das neue Konzept sieht künftig eine Vorlauftemperatur von 90°C vor. Über 70 % des gesamten Warmwassers kann mit dieser verminderten Temperatur bereitgestellt werden. Damit können Leitungsverluste durch Wärmeabstrahlung wesentlich reduziert werden. Die restlichen 30 % verbleiben bei Heißwasser, für Prozesse, die Temperaturen über 90°C benötigen.

- Blockheizkraftwerk und Wärmepumpe

Das Herzstück der zukünftigen Wärmebereitstellung bilden zwei „H2-ready“-Blockheizkraftwerke mit einer Leistung von jeweils 1,9 MWth und 2,0el MW. Dabei nimmt eines der BHKW eine besondere Rolle ein. Es ist mit einer Hochtemperaturwärmepumpe verbunden, die mit einem hohen Wirkungsgrad (COP) Heißwasser bereitstellt. Die Blockheizkraftwerke stellen nicht nur die Wärmeversorgung bereit, sondern decken mit der Technik der Kraft-Wärme-Kopplung ca. 88 % des Strombedarfs des Werkes. Die Motoren der BHKW können zukünftig auf den Betrieb mit 100 % Wasserstoff umgestellt werden.

Zur Abdeckung der Grund- und Spitzenlast werden 3 Kombikessel mit je 5 MW thermischer Leistung eingesetzt. Das Konzept ist zukunftsfähig: der Bau der sogenannten Nahwärme-Ringleitung um das Werk wird in Zukunft dezentrale Wärmelösungen mit Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung und Power to Heat ermöglichen.

- Photovoltaik

Die Photovoltaik ist eine zentrale Säule der zukünftigen Energieversorgung. Die Adelholzener Alpenquellen GmbH haben bereits seit Langem erste Anlagen installiert. Mit dem Neubau von Produktionshallen werden alle statisch unbedenklichen Flächen mit Photovoltaik belegt und die Gesamtkapazität von derzeit ca. 700 kWp auf mehrere MWp erhöhen. Somit kann das Werk mit erneuerbarem Strom selbst versorgt werden und zukünftige elektrifizierte Wärme- und Speicherlösungen realisiert werden.

Zusammengefasst kann das Unternehmen auf ein dynamisch aufgebautes System mit verschiedenen innovativen Technologien eine sichere und zu jeder Zeit anpassbare umweltfreundliche Strom- und Wärmeversorgung bereitstellen.

In der neuen Energiezentrale sollen auch eine Sprinklerzentrale, 2 Notstromaggregate und Trafostationen untergebracht werden.

Verlegung St.-Primus-Straße

Geplant ist auch eine Verlegung der St.-Primus-Straße, um die Aufstellflächen für LKW neu zu ordnen und künftig Querungen der öffentlichen Straße durch werksinternen Verkehr auszuschließen, wodurch sich die Verkehrssicherheit erhöht. Der Rückbau des Primushofes soll ebenfalls in diesem Zeitraum erfolgen, um Platz für die spätere Neuordnung der Leergutlogistik zu schaffen.

Neues Verwaltungsgebäude

In einem nächsten Bauabschnitt wird ein neues Verwaltungsgebäude errichtet und dann in Folge der bestehende Verwaltungsbereich rückgebaut, gleichzeitig wird die Kantine erweitert. Die bestehende Energiezentrale muss vorher rückgebaut werden.

2 weitere Produktionshallen

Als weiterer Bauabschnitt entstehen 2 weitere Produktionshallen. Dadurch fallen bestehende offene Lagerflächen weg, so dass die komplette Leergutlogistik mit einer Sortieranlage neu in Hallen errichtet wird. Das Verladungskonzept wird optimiert, so dass die bestehende Halle mit Palettentauschanlage erweitert wird. Ziel ist es hierbei, nur noch 1 Haltepunkt der LKW für die Be- und Entladung zu haben und dadurch die internen Betriebsabläufe effektiver zu gestalten. Hierzu wird auch der Automatisierungsgrad deutlich erhöht.

Erweiterung Hochregallager

In der letzten Stufe bis zum Jahr 2040 wird dann das Hochregallager erweitert sowie im Leergutbereich eine weitere Lagerhalle errichtet. Hierzu muss auch die Elektrohängebahn erweitert werden.

Warenlieferung/-abholung, Werkslogistik

Alle am Werk anliefernden und abholenden LKW fahren zentral über die Kreisstraße / St.-Primus-Straße in die neu zu gestaltende Wartezone. Auf Basis einer elektronischen Voranmeldung erfolgt die Zufahrt der LKW ins Werk, so dass eine möglichst gleichmäßige Verteilung der LKW-Ankünfte erfolgen kann. Die An- und Abfahrzeiten sind von Montag 6 Uhr bis Samstag 6 Uhr. In Ausnahmefällen können die Zeiten am Samstag bis 14 Uhr verlängert werden.

Ziel ist es, das angelieferte Leergut nicht mehr im Freien abzuladen, sondern in der erweiterten Be- und Entladehalle. Lärm- und Lichtemissionen werden dadurch deutlich reduziert.

In der Be- und Entladehalle werden die LKW entladen und die Ladung automatisiert an die jeweiligen Stellen im Werk transportiert. Fertige Paletten mit Getränkeproduktion werden über Fördertechnik zur Verladung bereitgestellt. Diese werden an gleicher Stelle auf die LKW gesetzt.

Da Be- und Entladung an gleicher Stelle stattfinden sollen, muss die Halle erweitert werden. Der bestehende Verwaltungsbau wird im Zuge der Baumaßnahmen rückgebaut und durch einen neuen Verwaltungsbau ersetzt.

Über eine Elektrohängebahn werden die entladenen Leergutpaletten von der Be- und Entladehalle zu dem neu zu errichtenden Leergutbereich am Primushof transportiert. Dort durchlaufen die Paletten zunächst eine Sortieranlage, bei der Fremdfaschen entnommen und durch eigene Flaschen ersetzt werden. Die sortierten Paletten können dann über die Elektrohängebahn direkt zu den Produktionslinien transportiert oder in die neuen Leergutlagerhallen eingelagert werden.

Durch die Verlagerung der Leergutlagerung, -abladung und -transporte in Innenräume reduzieren sich die Lärmemissionen gegenüber der heutigen Handhabung sehr deutlich. Dabei lassen sich Leerguthallen durch eine geeignete Fassadengestaltung besser in die Landschaft einbetten als die heute im Freien lagernden Leergutpaletten. Durch eine geeignete Lagertechnik wird die Flächenversiegelung gegenüber einer heute üblichen Blocklagerung verringert. Auch die Lichtemissionen reduzieren sich erheblich, da die umfangreiche Ausleuchtung der heutigen Freiflächen nicht mehr notwendig ist.

Die Leergutpaletten werden über eine automatische Fördertechnik von den Leerguthallen bzw. Sortieranlagen zu den Produktionshallen transportiert, in denen die jeweiligen Abfüllanlagen stehen. Dort werden zuerst die Kisten von der Palette genommen und dann die Flaschen aus den Kisten gehoben. In der Folge werden die Flaschen gereinigt und erneut befüllt (Mehrwegsystem), bevor sie in Kisten eingesetzt und zu Paletten gebaut werden. In den Einweganlagen werden sog. Preforms mit Luftdruck zu Flaschen aufgeblasen und gefüllt. Sie werden mit entsprechendem Verpackungsmaterial in Trays oder Karton gefüllt und dann auf Paletten gestapelt.

Neue Abfüllanlagen

Im Bereich der heutigen Mitarbeiterparkplätze und der bestehenden Kreisstraße sollen vier zweistöckige Hallen für Abfüllanlagen entstehen, die eine modulare Anordnung der Anlagen zulassen und Synergieeffekte in der Produktion nach sich ziehen.

Elektrohängebahn

Die Anbindung der Be- und Entladung von Paletten auf LKW zu den Leerguthallen sowie von diesen zu den Produktionsanlagen erfolgt über die bestehende und eine neu zu errichtende Elektrohängebahn. Diese wird auch in Richtung Fertigwarenlager verlängert, um palettierte Fertigwaren aus den Produktionsanlagen zum Lager transportieren zu können, dabei verläuft sie in Teilen parallel zur heute bereits bestehenden Elektrohängebahn.

Durch die Erweiterung der Elektrohängebahn und die Verlängerung der bestehenden im Werk werden die bisherigen Staplertransporte und damit Lärmemissionen im Freien deutlich reduziert.

Die palettierten Fertigprodukte werden in verschiedene Lagerarten eingelagert:

- 1) Blocklagerung: Hier werden die einzulagernden Paletten durch Stapler in Hallen übereinandergestellt. Für die Verladung werden sie ebenso manuell abgenommen und zur Verladung bereitgestellt.
- 2) Vollautomatisches Hochregallager: Die Paletten werden über die Fördertechnik zum Hochregallager transportiert und dort mit automatischen Regalbediengeräten ein- und wieder ausgelagert.
- 3) Kommissionierlager: Um für Kunden Kisten individuell zusammenstellen zu können, befindet sich im Bereich oberhalb der Heckverladung ein Kommissionierlager. Die Bevorratung des Lagers und die Einlagerung fertig kommissionierter Paletten erfolgt über das Hochregallager.

Ehemaliges Schwesternwohnheim – Wasserwelt – Kindergarten – Gesundheitsförderung - Fortbildung

Bestandteil des Konzeptes ist auch das ehemalige Schwesternwohnheim, das derzeit weitgehend leer steht. Dieses soll Besucherzentrum mit Ausstellung, Shop und Cafe/Bistro für die Besucher werden und damit die Wasserwelt ersetzen, aber auch betrieblich für Gesundheitsförderung, Seminarräume, Büroräume, Nebenräume, einem Kindergarten für Betriebsmitarbeiter sowie bei Bedarf für die Gemeinden Siegsdorf und Bergen genutzt werden. Eine Haltestelle für Besucherbusse wird auf der Nordwestseite des Schwesternheimes ermöglicht.

Zentrale Leergutlogistik

Im Gemeindebereich Bergen entsteht die komplette Leergutlogistik. Diese wird mit der Elektrohängebahn an den Betrieb angebunden. Zusätzlich gibt es Zufahrtsmöglichkeiten

von Süden, die gleichzeitig Feuerwehranfahrtsbereiche sind. Zur Sicherung des Brand-schutzes ist auf der West- und entlang der gesamten Nordseite eine Feuerwehrezufahrt geplant. Diese hat an der Nordostseite der neuen Hallen eine Wendemöglichkeit, da auf-grund der Topografie keine Umfahrt möglich ist.

4.2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich wird für die Betriebsflächen als sonstiges Sondergebiet i. S. § 11 BauNVO dargestellt, da er sich von den anderen Baugebieten der §§ 2 – 10 BauNVO we-sentlich unterscheidet. Es hat die Zweckbestimmung Mineralwasser- und Brunnenbetrieb.

Die zu verlegende St.-Primus-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Die Flächen für die Ortsrandeingrünung im Süden sind als Grünfläche dargestellt.

Zusätzlich sind auch die Ausgleichsflächen in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Ortsbild

Es ist bereits ein großflächig bebauter Betrieb mit großer Baumasse und Hochregallager vorhanden, der jetzt insbesondere nach Osten erweitert wird.

Durch die Erweiterung des Betriebes verändert sich das Ortsbild lokal. Die bebaubare Flä- che und die Baumasse vergrößern sich, durch die Verschiebung der Kreisstraße nach Osten und der St.-Primus-Straße nach Nordwesten werden weitere Veränderungen des Ortsbildes begründet.

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, da der Standort durch die Lage im Talbereich und die umgebende Topografie und die Waldbereiche nur wenig einsehbar ist. Durch die an- steigende Topografie wird die Wirkung ebenfalls gemindert, da diese wie eine Kulisse wirkt. Dennoch verbleibt ein Eingriff in das Ortsbild, der nur minimiert werden kann.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes müssen die Auswirkungen näher bestimmt und Fest- setzungen zur Minimierung getroffen werden.

4.3.2 Technische Infrastruktur

Das Trinkwasser wird aus den Quellen im Bergener Moos bezogen. Adelholzen hat keinen Trinkwasseranschluss und strebt für die Zukunft eine Alternativwasserversorgung an, um zukünftig einen Teil des Trinkwassers aus anderen Quellen zu beziehen und somit die Brun- nen im Bergener Moos zu entlasten.

Die Abwasserreinigung erfolgt über die betriebliche Kläranlage, die in den Schlagbach als Vorfluter einleitet.

Die Stromversorgung übernehmen die Voglinger und Angrenzer mit 3 20kV Zuleitungen, eine eigene Energiezentrale erzeugt den größten Teil der benötigten Energie. Bereits jetzt wird auch schon Strom mit PV-Anlagen auf den Dächern erzeugt.

Die Müllabfuhr übernehmen externe Firmen, die Wertstoffe recyceln.

Die Gasversorgung erfolgt über die ESB.

Die geplante Energiezentrale versorgt das gesamte Werk mit Warm- und Heißwasser (Heiz- wärme, Prozesswärme), Dampf, Strom und Druckluft. Hierzu entsteht eine BHKW-Anlage mit 2 Gasmotoren. Der in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugte Strom dient der Eigennutzung in der Zentrale und im Werksnetz. Der Überschuss wird in das öffentliche Stromnetz ein- gespeist.

Eine Hochtemperatur-Wärmepumpe deckt die Grundlast des Heißwassernetzes ab, diese wird für die Spitzenlast mit gasbetriebenen Heißwasserkesseln ergänzt.

Bei Ausfall der öffentlichen Stromversorgung steht eine Notstromversorgung bereit. Die Aggregate werden mit leichtem Heizöl betrieben.

Mit der BHKW-Anlage in Kombination mit der Hochtemperatur-Wärmepumpe werden ca. 6.000 t CO₂-Äquivalent pro Jahr gegenüber dem aktuellen Konzept (keine Kraft-Wärme-Kopplung, überwiegender Strombezug aus dem öffentlichen Netz) gespart.

4.3.3 Niederschlagswasser

Das Dachflächenwasser sowie das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen des Betriebsgeländes kann auf dem gesamten Gelände aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vor Ort versickert werden.

Die Bauingenieur-Gemeinschaft Trauntal GmbH wurde im Rahmen der Gesamtplanung der Betriebserweiterung mit der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Betriebsgeländes beauftragt. Im Bebauungsplan sollen die Randbedingungen der Abführung des Oberflächenwassers der befestigten Flächen des Betriebsgeländes ermittelt werden, um eine gesicherte Niederschlagswasser-beseitigung im Endausbaustadium zu gewährleisten.

Das aquasoli Ingenieurbüro wurde mit einer hydrologischen und hydraulischen Untersuchung zu Auswirkungen der Erhöhung der Einleitungsmenge von Wasser aus versiegelten Flächen in Gewässer III. Ordnung in Folge des Planungsvorhabens beauftragt. Im Zuge der Untersuchung sollen gegebenenfalls wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden.

Die BG Trauntal kommt hierbei zu folgenden Ergebnissen:

Für die Planungstiefe des Bebauungsplanverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung aufzustellen, das zunächst die quantitativen und qualitativen Grenzwerte der Wasserableitung festlegt und die Art der möglichen Einleitungen untersucht. Außerdem ist auf die baulichen Möglichkeiten der Wasserbehandlung und Wasserrückhaltung einzugehen und die Auswirkung auf die bestehende Bebauung zu bewerten. Zusätzlich ist ein Überflutungsnachweis des Betriebsgeländes zu führen, um auch die Auswirkungen eines Starkregenereignisses beurteilen zu können. Das Konzept richtet sich maßgeblich nach den bestehenden Verhältnissen des Betriebes. Hierzu sind auch mögliche Verbesserungen der bestehenden Entwässerungsanlagen zu untersuchen und die Anlagen entsprechend zu ertüchtigen, so dass sie dem Stand der Technik entsprechen.

Das Ziel des Entwässerungskonzepts ist, den lokalen Wasserhaushalt des Plangebiets (Betriebsgelände) nicht zu verschlechtern bzw. in Teilen wo möglich auch zu verbessern. Die durch die Erweiterung des Betriebs unabdingbar einhergehende Vergrößerung der abflusswirksamen, befestigten Flächen darf keine nachteiligen Folgen für die Umgebung und die Abflüsse der Vorfluter haben. Dies ist durch die maßvolle Planung von technischen Einrichtungen auf dem Betriebsgelände sicherzustellen.

Für das Konzept der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung müssen zum einen die bestehenden Anlagen einbezogen werden und zum anderen auch Alternativen untersucht werden. Eine grundlegende Alternative ist die Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund. Diese Möglichkeit wurde im Zuge der Planung nochmals untersucht. Für die geplanten Neubauten wurden ergänzende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Hier zeigt sich ebenfalls wie schon vom Bestand her bekannt, dass im gesamten Planungsgebiet nur sehr lokal kleine Bereiche mit ausreichend sickerfähigen Bodenschichten vorhanden sind, die eine Versickerung des Oberflächenwassers zulassen würden. Deshalb wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass nur eine Ableitung in oberirdische Gewässer möglich ist. Sollte es im Zuge der Detailplanung in Teilbereichen möglich erscheinen, in den Untergrund zu versickern, so wird dies in der Planung berücksichtigt und würde die vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen und Vorfluter entlasten.

Die Zusammenfassung der BG Trauntal lautet wie folgt:

Das bisher ausgearbeitete Werkskonzept 2040 wird als Grundlage für die Entwicklung des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung im Endausbau herangezogen.

Aus dem Werkskonzept 2040 ergibt sich, dass sich die befestigten Flächen im Plangebiet um ca. 3,5 ha erhöhen werden. Durch den geplanten Bau von Gründächern (Abflussbeiwert $\psi \leq 0,60$) wird sich die tatsächlich abflusswirksame Fläche nur um ca. 1,9 ha erhöhen.

Bereits im Zuge der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Erhöhung der befestigten Flächen durch geeignete Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Hochwasserabflüsse der Vorfluter und auf das abfließende Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet auf die Unterlieger hat.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass auch bei einem 100-jährigen Niederschlagsereignis Auswirkungen auf Flächen Dritter im Bereich von bestehender Bebauung ausgeschlossen werden können.

Für das Werk selbst muss auf der nachfolgenden Planungsebene ein Schutzkonzept erarbeitet werden.

Da sich die Erweiterung des Betriebs auf einen Zeitraum von ca. 15 – 20 Jahre belaufen wird, sind bereits bei den ersten Bauabschnitten die notwendigen Entwässerungseinrichtungen zu planen und zu erstellen.

Das anfallende Niederschlagswasser aller Verkehrsflächen ist behandlungsbedürftig gemäß DWA-A 102 und muss über entsprechend dimensionierte und zugelassene Sedimentations- und Filteranlagen vor der Einleitung vorgereinigt werden.

Als maximale Drosselabflüsse aus dem gesamten Plangebiet werden folgende Werte für die Vorfluter festgelegt:

- Rumgraben 22 l/s
- Schlagbach 90 l/s
- Höllgraben 1.200 l/s

Für den Rückhalt des Oberflächenwassers sind mehrere Rückhaltebecken bzw. Stauraumkanäle innerhalb des Werksbereiches anzulegen und geregelte Drosseleinrichtungen zu erstellen. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 1.920 m³. Gemäß dem Planstand für das Konzept 2040 ergibt sich für den Höllgraben derzeit ein Drosselabfluss von 1.060 l/s. Somit sind noch Reserven bis zum festgelegten Drosselabfluss von 1.200 l/s vorhanden."

Das aquasoli Ingenieurbüro wurde mit einer hydrologischen und hydraulischen Untersuchung zu Auswirkungen der Erhöhung der Einleitungsmenge von Wasser aus versiegelten Flächen in Gewässer III. Ordnung in Folge des Planungsvorhabens beauftragt.

Dabei wird zum einen die Bestandsituation im 100-jährlichen Hochwasserfall der Wildbäche Schlagbach und Höllgraben festgestellt. Zudem wird in die Abflusssituation im Planungszustand unter Berücksichtigung einer veränderten Einleitungsmenge ermittelt. Im Zuge der Untersuchung sollen gegebenenfalls wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden.

Das Ingenieurbüro aquasoli kommt zu folgenden Ergebnissen

Im Rahmen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen" ist die Betriebserweiterung der Adelholzener Alpenquellen GmbH in mehreren Bauabschnitten geplant. Dabei wird als Planungszustand des vorliegenden Gutachtens der finale Planungszustand nach Umsetzung aller Bauabschnitte betrachtet.

Das aquasoli Ingenieurbüro wurde mit der hydrologischen und hydraulischen Untersuchung zu Auswirkungen der Erhöhung der Einleitungsmenge von Wasser aus versiegelten Flächen

in die Gewässer Schlagbach und Höllgraben (Gew. III. Ordnung) in Folge des Planungsvorhabens beauftragt.

Das raumrelevante Gewässersystem des Schlagbachs, ist mit seinen bestehenden Verrohrungen bereits im Ist-Zustand durch den Hochwasserabfluss aus dem natürlichen Einzugsgebiet überlastet. Es wird empfohlen von einer zusätzlichen Einleitung im Zuge der Entwässerungsplanung abzusehen.

Die geplante Entwässerung der versiegelten Flächen wurde daher durch das Ingenieurbüro BG Trauntal angepasst. Eine Erhöhung der Einleitungsmengen in den Schlagbach ist nicht vorgesehen. Für das, infolge des Planungsvorhabens zusätzlich abzuleitende Wasser, wurde der leistungsfähigeren Höllgraben als Vorfluter gewählt.

Die Untersuchungen zeigen, dass die Einleitung von Wasser aus versiegelten Flächen in den Höllgraben, ohne eine Herstellung von wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen eine unwesentliche Erhöhung des maximalen Abflussscheitels bewirken.

Im vorliegenden Gutachten werden wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von zusätzlichen Wasserrückhaltevolumen konzeptioniert, um die Erhöhung des maximalen Abflussscheitels nach Unterstrom zu vermeiden. Es ist geplant, das, infolge des Planungsvorhabens, anfallende zusätzliche Volumen, mit Hilfe einer Geländemodellierung auf der bestehenden natürlichen Rückhaltefläche zusätzlich zurückzuhalten. Um eine Füllung entsprechend dem Bestand und eine Entleerung der Rückhaltefläche sicher zu stellen, ist die Herstellung eines Einlaufschacht im Tiefpunkt der Rückhaltefläche geplant, der mit einer Drosselleitung DN200 auf die bestehende Drainageleitung DN600 schließt.

Das Planungsvorhaben mit Ausgleichsmaßnahmen hat eine Dämpfung des maximalen Abflussscheitels um ca. 1,3 m³/s von 16,7 m³/s auf 15,4 m³/s zur Folge. Was einer prozentualen Reduzierung des maximalen Abflussscheitels nach Unterstrom um ca. 7,8 % entspricht. Das Planungsvorhaben mit Ausgleichsmaßnahmen hat im Bemessungslastfall keine nachteiligen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen für die Unterlieger zur Folge. Im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses hat die Planung mit Ausgleichsmaßnahmen eine Reduzierung des Wasservolumens während des Ganglinienscheitels im Vergleich zum Bestand zur Folge.

4.3.4 Verkehr

Zur Ermittlung und Bewertung des durch die Umsetzung des Konzeptes zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde durch gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, 891549 München, eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Hierzu liegt der Bericht „Verkehrsaufkommen Masterplan Adelholzener Alpenquellen GmbH“ vom Dezember 2023 vor.

Als Grundlage wurde die amtliche Straßenverkehrszählung herangezogen, die durch eine Verkehrszählung ergänzt wurde, um genaueres Datenmaterial zu haben.

Auf dieser Grundlage wurde der Analysefall 2023 errechnet, welcher die Ausgangsdaten darstellt.

Um die Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2035 zu ermitteln, wurden diese Daten zum Prognose-Nullfall 2035 hochgerechnet, der noch nicht die geplante Entwicklung berücksichtigt.

Die zu erwartende Verkehrsentwicklung des Vorhabens wurde in dieses Modell eingerechnet, so dass sich daraus die Prognose-Planfälle 2025, 2030, 2035 und 2050 vorhersagen lassen, die mit dem Prognose-Nullfall verglichen werden können, um die Verkehrsentwicklung aus der geplanten Entwicklung beurteilen zu können.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Gesamtverkehr im Straßennetz 2040 – 2050. In dieser Berechnung sind die vorherigen Bauabschnitte enthalten, so dass die hier angegebenen Zahlen das gesamte Verkehrsaufkommen berücksichtigen.

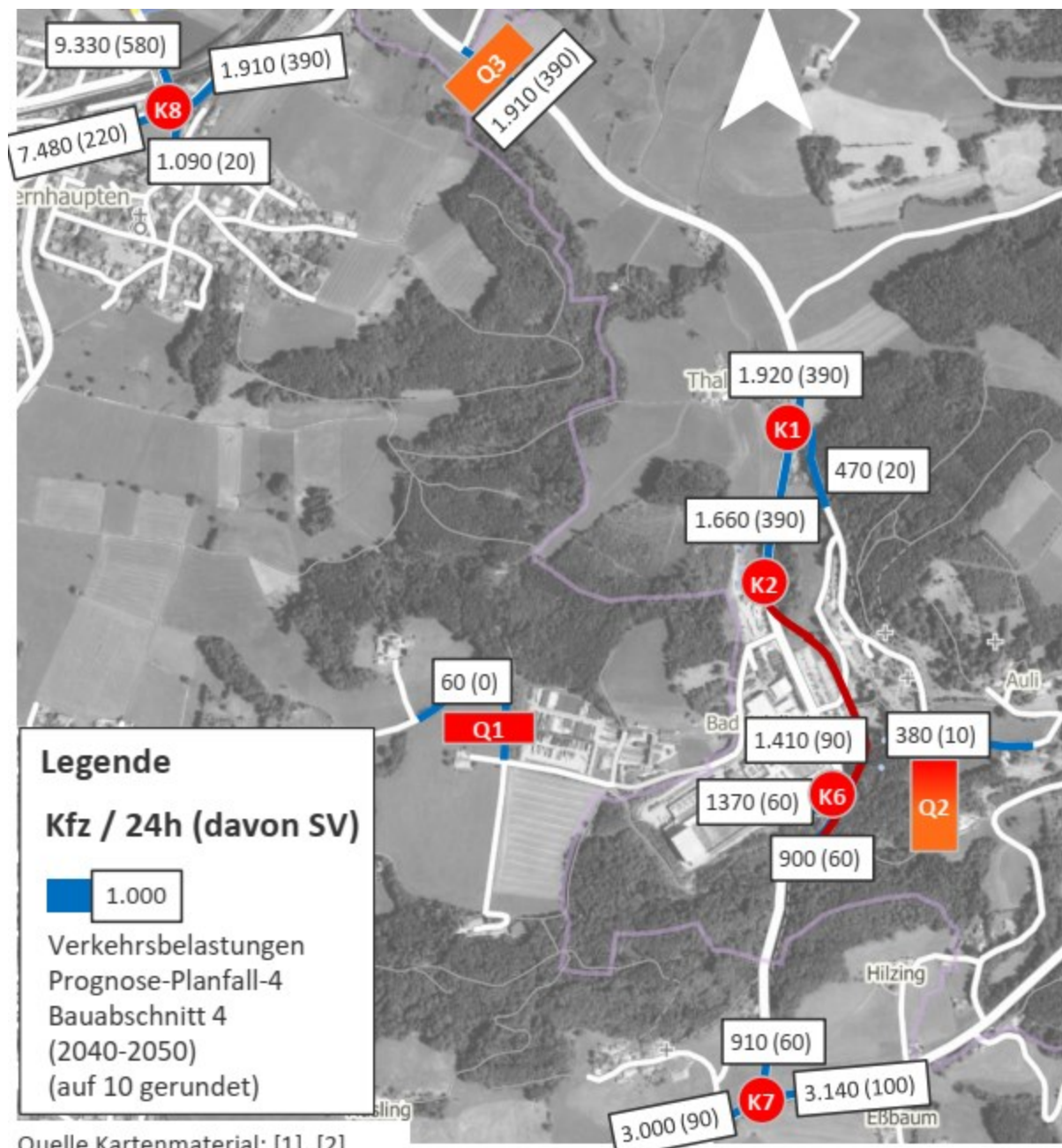


Abb. 9 Prognose Planfall 4 (2040 – 2050)

Quelle: gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

In der nachfolgenden Abbildung ist die Verkehrszunahme durch die geplante Entwicklung im Vergleich zur Prognose 2035 ohne Entwicklung dargestellt.

Der ganz überwiegende Teil des LKW-Verkehrs fährt wie bisher von und zur Autobahn.

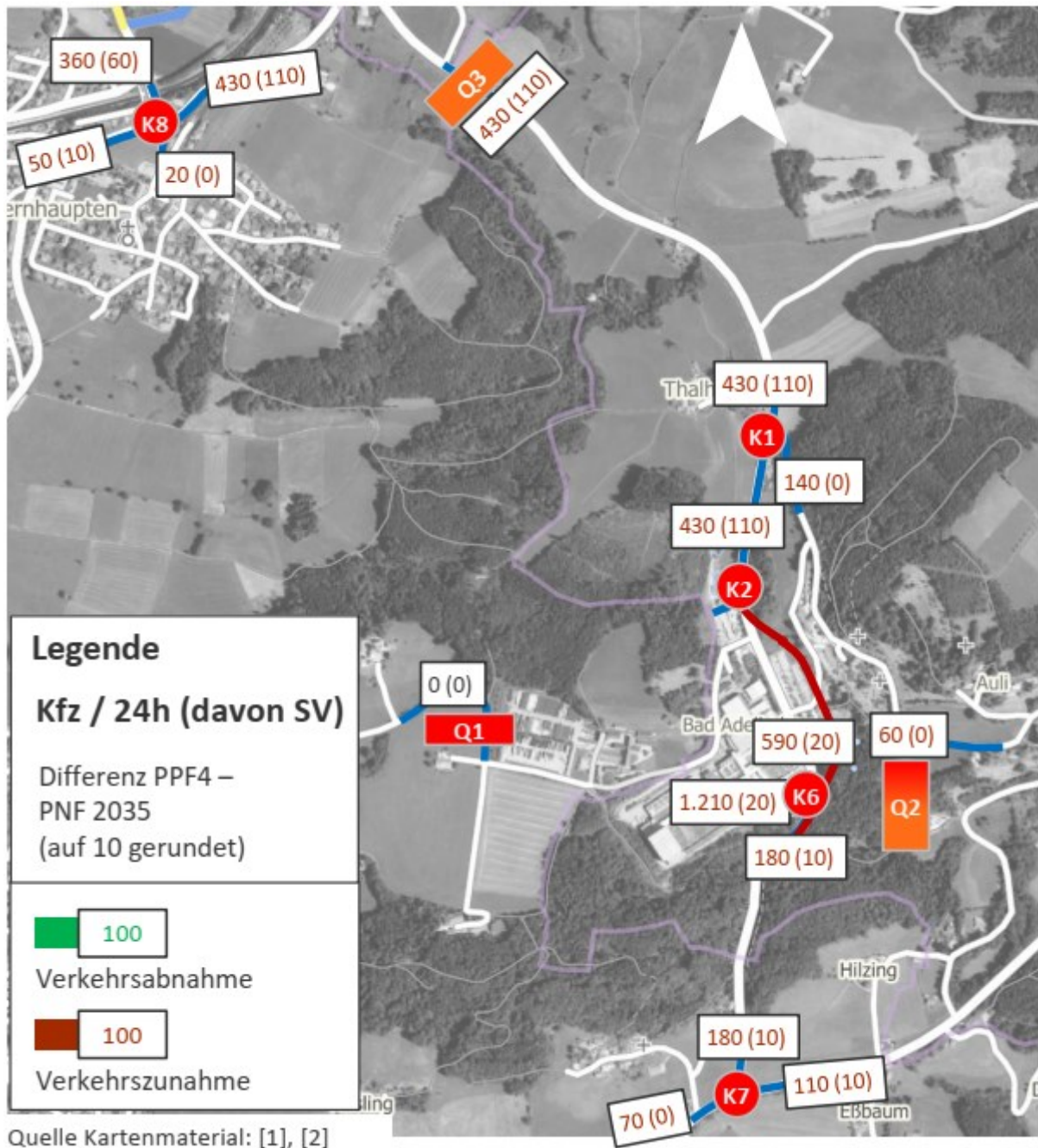


Abb. 10 Differenz Prognose Planfall 4 zu PNF

Quelle: gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

Neben der Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurde zusätzlich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Süden des Plangebietes an der Kreisstraße TS 3/TS 5 sowie nördlich des Änderungsbereichs an der TS 6/TS 3 untersucht. Maßgeblich sind hierbei die mittlere Wartezeit und der Auslastungsgrad.

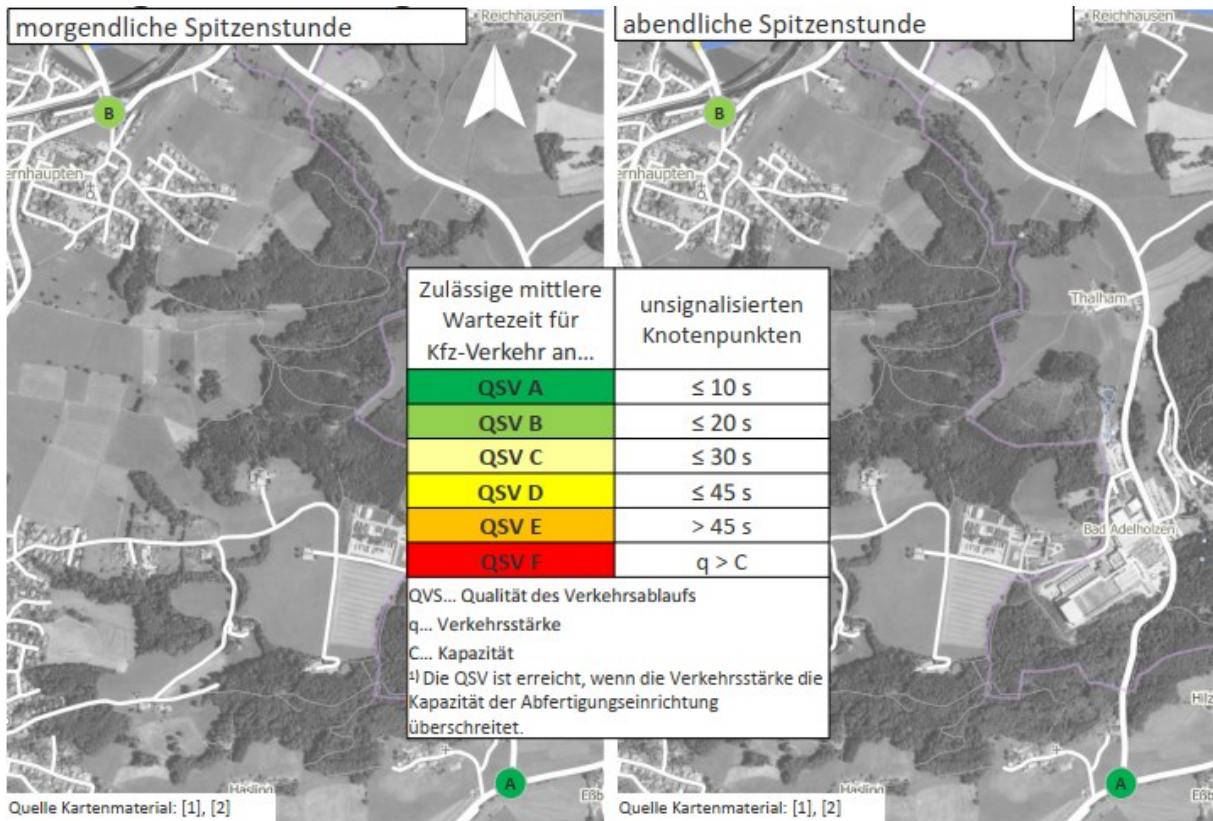


Abb. 11 Leistungsfähigkeit Knotenpunkte PNF 2035 – Ergebnisse Prognose-Nullfall 2035
 Quelle: gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

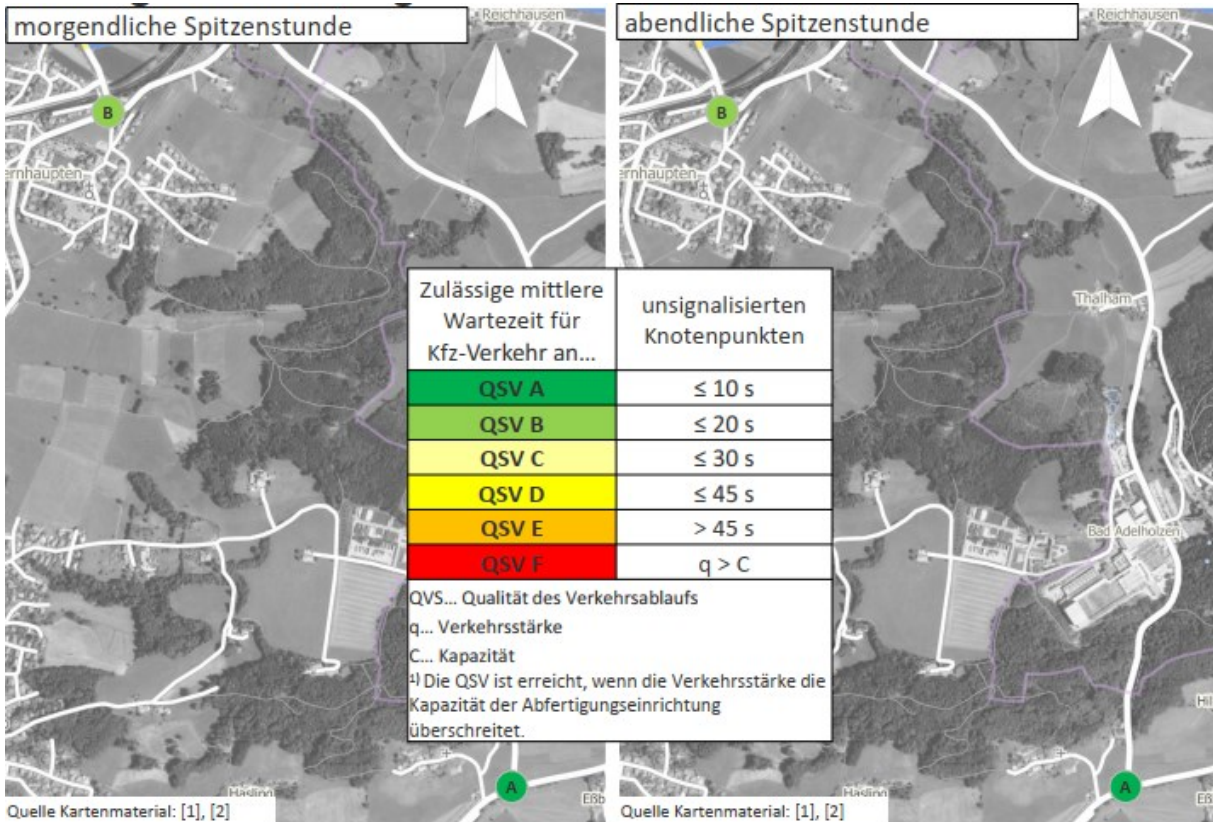


Abb. 12 Leistungsfähigkeit Knotenpunkte PPF 4 – Ergebnisse Prognose-Planfall-4 (2040-2050)
 Quelle: gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

Aus den beiden vorstehenden Abbildungen ist ersichtlich, dass sich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im übergeordneten Straßennetz durch das aus der Entwicklung resultierende Mehrverkehrsaufkommen nicht ändert.

Insgesamt ist also nicht von negativen Auswirkungen auf den Verkehr auszugehen.

4.3.5 Immissionsschutz

Zur Untersuchung möglicher schalltechnischer Konflikte und deren Lösungsmöglichkeit wird zum Bebauungsplan ein Immissionsschutzgutachten durch die Steger + Partner GmbH erstellt. Im Gemeindebereich Bergen ist der nächstgelegene Immissionsort ein westlich gelegenes Wohngebäude im Außenbereich.

Durch die Planung wird sich die schalltechnische Situation langfristig verbessern, da bisher offene Schallquellen wie Parkplätze und Lagerflächen überbaut werden. Mit der Elektrohängenbahn entfällt LKW Verkehr auf dem Betriebsgelände. Insgesamt wird wie im Bestand eine Einhaltung der anzusetzenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionswerten erreicht.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine grundsätzlichen Hindernisse erkennbar, die gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sprechen.

4.4 Alternativen

Eine grundsätzliche Variante ist die Nullvariante, also die Beibehaltung des jetzigen Zustandes. Aus betrieblicher Sicht würde das bedeuten, dass eine Betriebserweiterung nicht möglich wäre.

Die Beibehaltung dieses Zustandes hätte damit keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die weiteren Schutzgüter.

Geprüft wurde bereits im Zusammenhang mit der Errichtung des Hochregallagers, ob die Vollgutlogistik an einem grundsätzlich anderen Standort (auch mehrere 100 km entfernt) untergebracht werden kann. Diese Variante wurde jedoch verworfen, da sie zu einem erheblichen Mehraufwand und auch deutlich mehr internem Verkehr führen würde.

Im Zuge der Erstellung des Masterplanes wurden vorab weitere Varianten untersucht. Hierbei wurden im Umfeld des Betriebs verschiedene Szenarien der Funktionszuordnung und der neuen Inanspruchnahme von Flächen untersucht. So wurden verschiedene Standorte für einen Neubau der Produktion geprüft, unter anderem im Bereich der bestehenden Leergutlagerfläche St. Primus, auf der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Fläche und im Bereich der aktuell geplanten Hallen.



Abb. 13 Variante Neubau Produktion – o. M.
Quelle: Adelholzener Alpenquellen

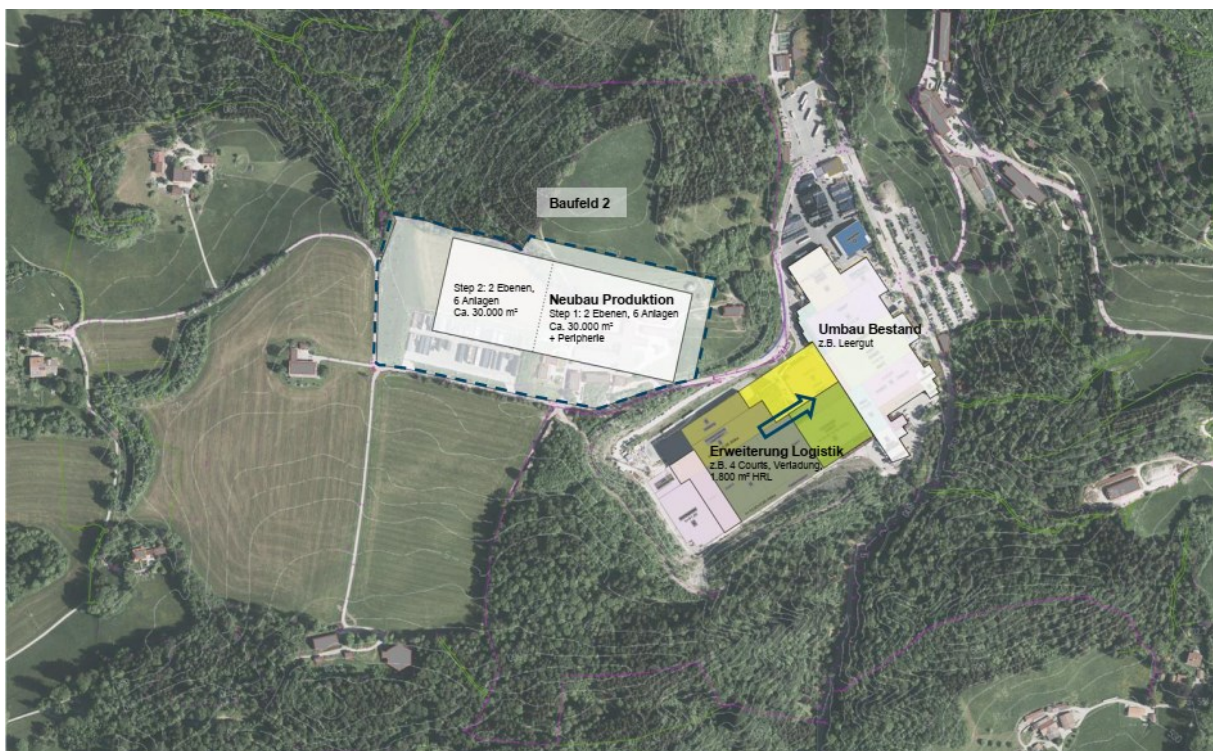


Abb. 14 Variante Neubau Produktion – o. M.
Quelle: Adelholzener Alpenquellen

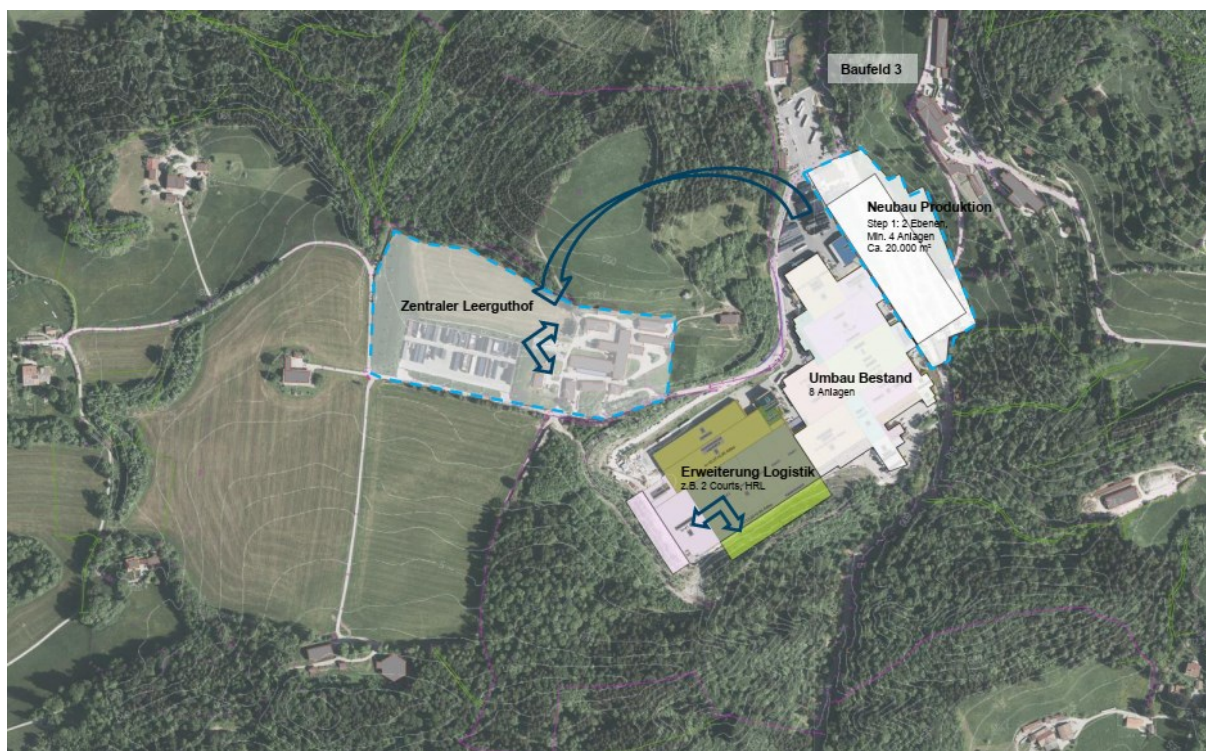


Abb. 15 Variante Neubau Produktion – o. M.

Quelle: Adelholzener Alpenquellen

Aus diesen und weiteren Vorüberlegungen wurde dann der Masterplan 2040 erarbeitet.



Abb. 16 Masterplan 2040, Stand 09/2021 – o. M.

Quelle: Adelholzener Alpenquellen

Da insgesamt aufgrund der räumlich beengten Lage im Talraum nur begrenzt Platz für die Inanspruchnahme neuer Flächen besteht, wurden Varianten mit einer niedrigeren Bebauung aber größerer Flächenausdehnung verworfen, zumal unabhängig von der zur Verfügung stehenden Fläche das Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als wichtiger Planungsleitsatz zu beachten ist. Die Höhe der Anlagen findet ihre Grenze spätestens dann, wenn der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu groß wird. Daher musste eine Planung gefunden werden, die möglichst wenig (insbesondere bisher ungenutzte) Flächen in Anspruch nimmt und sich daher in die Höhe entwickelt, andererseits

aber auch keinen zu großen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zur Folge hat. Daher wurde in der Gesamtabwägung insbesondere auf die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche gegenüber des Leegutlagers verzichtet. Die Bebauung für das Leergutlager nördlich der St-Primus-Straße wurde dadurch kompakter.

Bei der näheren Betrachtung hätte der Masterplan 09/2021 insbesondere auch einen artenschutzrechtlich unzulässigen Eingriff in einen Lebensraum einer streng geschützten Art bedeutet und einen Verbotstatbestand ausgelöst. Daher wurde der Masterplan so geändert, dass kein Eingriff mehr in den Lebensraum besteht.

Dazu wurde die Verlegung der Kreisstraße neu konzipiert und in der Folge die neuen Produktionshallen nach Norden verschoben. Folge war auch eine Verlegung der St.-Primus-Straße um Platz für die LKW-Warteräume zu schaffen.

Dieser Masterplan dient als Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan.

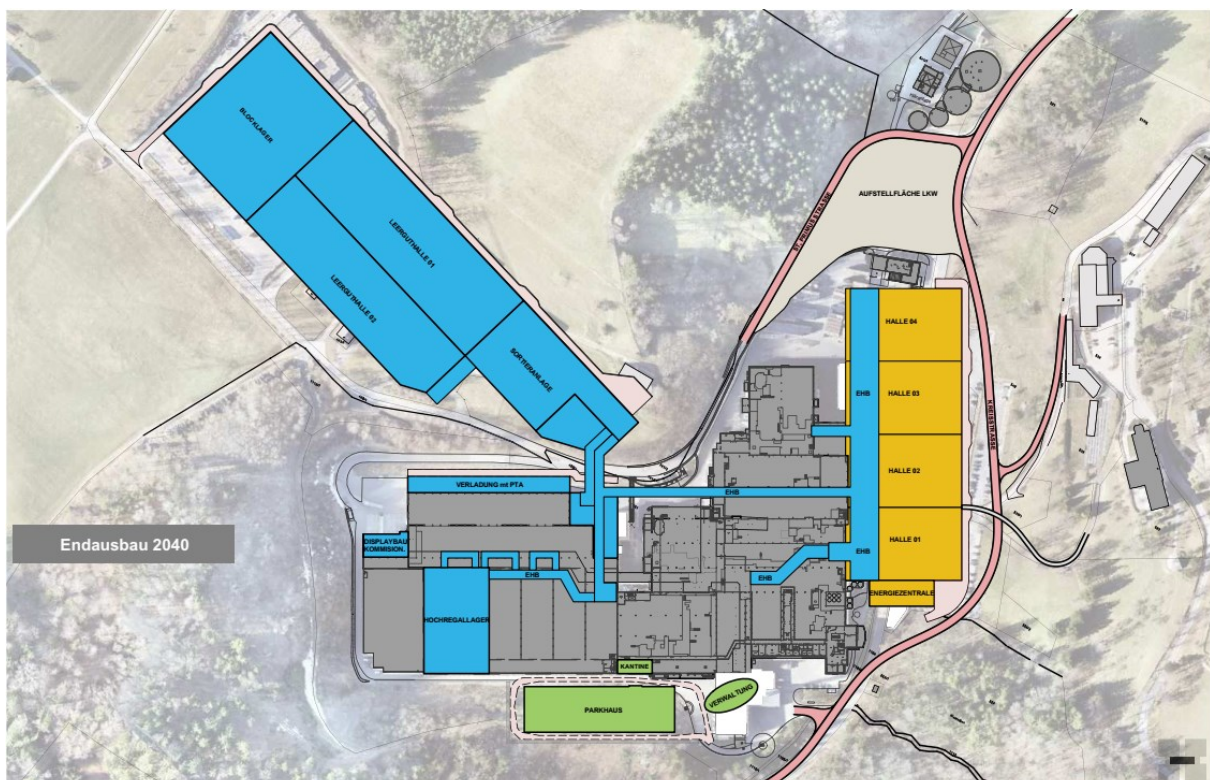


Abb. 17 Aktueller Masterplan 2040, Stand 11/2022 – o. M.
Quelle: Adelholzener Alpenquellen

5. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

In Bernhaupten, einem Gemeindeteil der Gemeinde Bergen soll das aktuell bestehende Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb der ansässigen Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH fortentwickelt bzw. erweitert werden. Im Zuge der Erweiterung des Firmengeländes wird der landwirtschaftliche Betrieb „Primushof“ aufgelöst und in ein Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb umgewandelt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu ein Bebauungsplan aufzustellen. Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzung für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in diesem Bereich.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Bernhaupten und liegt in etwa 550 m Entfernung oberhalb des Rambergs. Im Osten liegt der Änderungsbereich an der Gemeindegrenze, über dessen Grenze hinweg erstreckt sich der Änderungsbereich in die Gemeinde Siegsdorf.

Der von der Gemeinde Bergen kommende Ramberger Weg geht an der Grenze des Planungsgebietes in die St.-Primus-Straße über, verläuft durch das Gewerbegebiet und zweigt auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Siegsdorf nach Norden bzw. Süden in die Kreisstraße TS 3 ab. Die St.-Primus-Straße ist im Änderungsbereich eine Privatstraße, weist aber eine öffentliche Widmung auf.

Im Rahmen der Planung auf der benachbarten Gemeindefläche soll die Kreisstraße im Bereich des Werksgeländes verlegt werden.

Der Änderungsbereich ist umgeben von Wald und einzelnen extensiv genutzten Wiesenflächen sowie verschiedenen Hecken und Feldgehölzen. Im Nahbereich des Änderungsbereichs befinden sich mehrere Ausgleichsflächen der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH.

Der Bereich zwischen dem Firmengelände auf dem Gemeindegebiet Bergen und der Gemeinde Siegsdorf ist als Grünland ausgebildet und von mehreren Gehölzen im lockeren Verband bestanden.

Im Süden des Änderungsbereichs schließt sich ein Waldgürtel an das Gebiet an, in dessen Anschluss der Weiler Oed liegt.

Im Osten des Änderungsbereichs liegt die Gemeinde Siegsdorf. Das an der Gemeindegrenze befindliche Gewerbegebiet Bad Adelholzen wird im Osten von Waldgebieten eingrahmt.

Der überplante Bereich ist hauptsächlich geprägt durch den bestehenden Gewerbebetrieb sowie durch das Waldgebiet im Süden.

Die Topografie des Änderungsbereichs ist bewegt: Der Änderungsbereich steigt von Westen nach Osten an, das südliche Planungsgebiet liegt aber in einer Senke. Das bestehende Werksgelände ist anlagebedingt eben.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan in der Fassung der 32. Änderung als Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb dargestellt. Diese Darstellung wird im Zuge der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten 34. Änderung des Flächennutzungsplans erweitert und angepasst, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

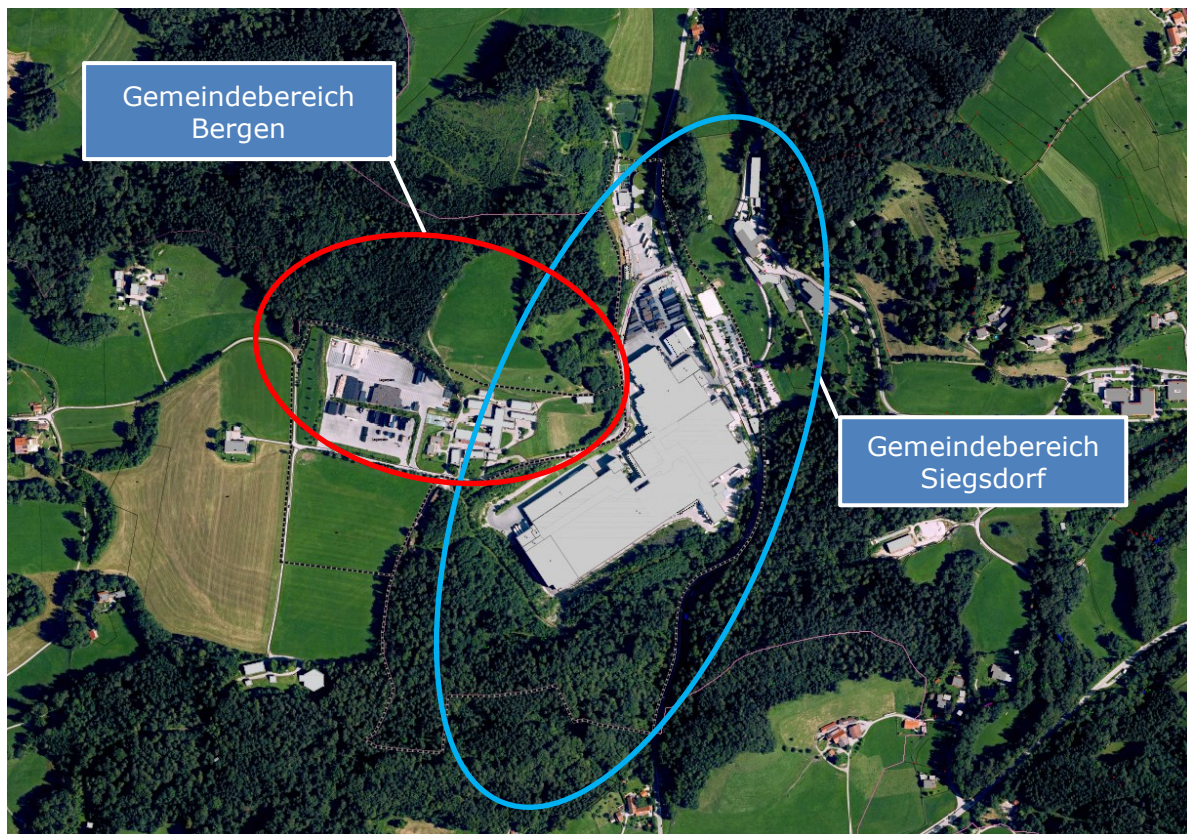


Abb. 18 Luftbild mit Darstellung des gesamten Änderungsbereichs im Gemeindegebiet (schematisch rot umrandet) und angrenzend im Gemeindegebiet Siegsdorf (schematisch blau umrandet) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Die Änderung des Flächennutzungsplans entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und wird auch der übergemeindlichen Planung gerecht.

Die Planung dient damit der planungsrechtlichen Voraussetzung einer langfristigen Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes und dessen Entwicklungsmöglichkeiten. Dadurch wird das Angebot an Arbeitsplätzen erweitert und verbessert und die Verwendung von ressourcenschonenden Materialien und Herstellungsverfahren langfristig ausgebaut.

Da die Planung sich über die Gemeindegrenze von Bergen in das Gemeindegebiet von Siegsdorf erstreckt, fand im Rahmen der Bauleitplanung eine enge interne Abstimmung zwischen den Gemeinden und dem Landratsamt statt, um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung für beide Gemeinden zu ermöglichen.

Das Planungsgebiet der gesamten interkommunalen Planung weist eine Größe von circa 68,18 ha auf, im Bereich der Gemeinde Bergen weist der Änderungsbereich eine Fläche von etwa 11,719 ha auf.

5.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemeinde Bergen im Ortsteil Bernhaupten. Das überplante Gebiet weist eine Größe von circa 11,719 ha auf.

Der zentrale Bereich des Planungsgebiets ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ (2014) und der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ (2019).

Durch vorliegende Planung werden folgende Flurstücke der Gemeinde Bergen, Gemarkung Bergen beansprucht: Fl.-Nrn.: 460, 460/1, 462, 462/1, 462/2, 462/3, 463 und 463/1.

Innerhalb der Gemarkung Holzhausen werden die Flurstücke 781 T, 781/5, 781/6 beansprucht.

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Flächen und Nutzungen:

Nutzung der Flächen		Flächengröße [ha] (circa-Werte)
1.	Änderungsbereich	ca. 11,719 ha
2.	Flächennutzung	
2.1	Grünflächen	ca. 6,331 ha
2.1.1	davon Ausgleichsflächen	ca. 2,237 ha
	davon CEF	ca. 0,124 ha
	davon sonstige Grünflächen	ca. 1,543 ha
2.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 0,441 ha
2.3	Baugrenzen	ca. 3,950 ha
2.4	Sonstige Flächen (weiß, Bestand Emeralm)	ca. 0,547 ha

Tab. 1 Tabellarische Auflistung der überplanten Flächen und deren Nutzung

Vorhandene Nutzung

Das Sondergebiet „Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ wird ausschließlich von der Adelholzener Alpenquellen GmbH genutzt. Der Änderungsbereich befindet sich an der Grenze der beiden Gemeinden Siegsdorf und Bergen im Bereich der Kreisstraße TS 3.

Innerhalb des bestehenden Firmengeländes teilt sich die Nutzung in Bereiche für Leergut, die Produktions- und Vollgutlogistikhallen, die Verwaltung sowie Parkflächen auf (siehe folgende Abbildung).

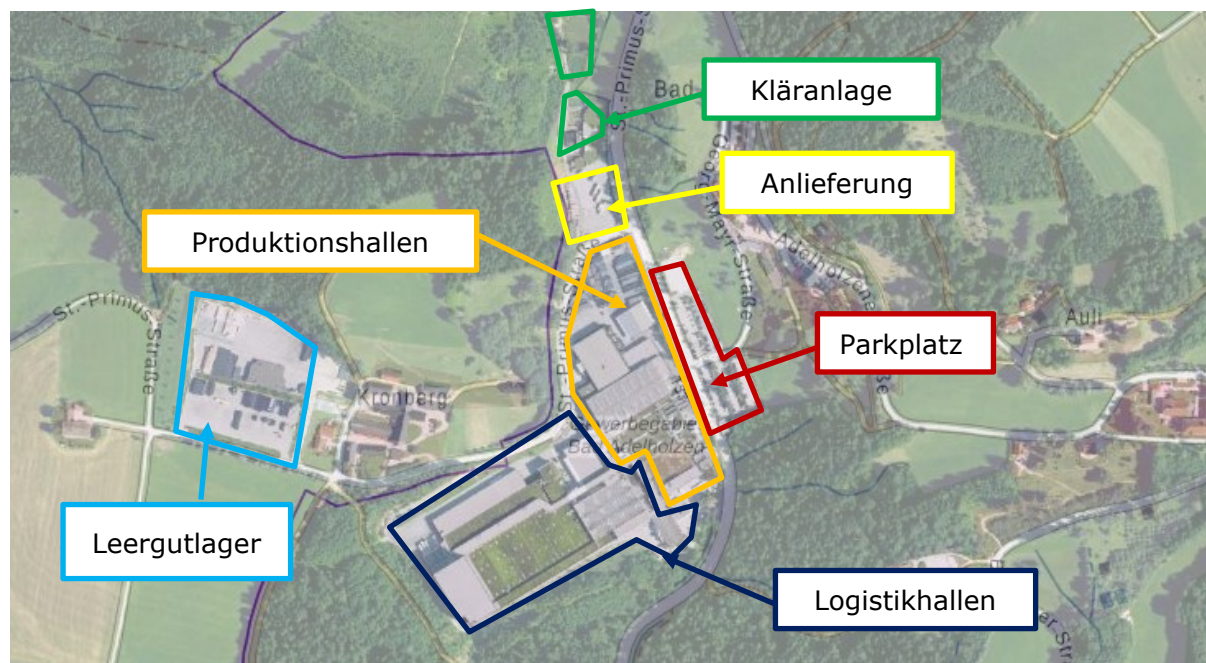


Abb. 19 Schematische Darstellung der Nutzungstypen im Betriebsgelände – o. M.

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2023 LfU. Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

Der westliche Ausläufer des Firmengeländes der Adelholzener Alpenquellen GmbH liegt im Gemeindegebiet Bergen. Der Bereich ist durch den landwirtschaftlichen Betrieb „Primushof“ vom restlichen Betriebsgelände, das im Gemeindegebiet der Gemeinde Siegsdorf liegt,

abgetrennt. Zur Anbindung des Gebiets an die Produktions- und Logistikhallen wurde eine Materialeilbahn installiert, um betriebsinterne Abläufe umweltverträglich zu ermöglichen.

Im Nahbereich der aktuellen Planung befinden sich mehrere Flächen des Ökokontoflächenkatasters (siehe folgende Abbildung).

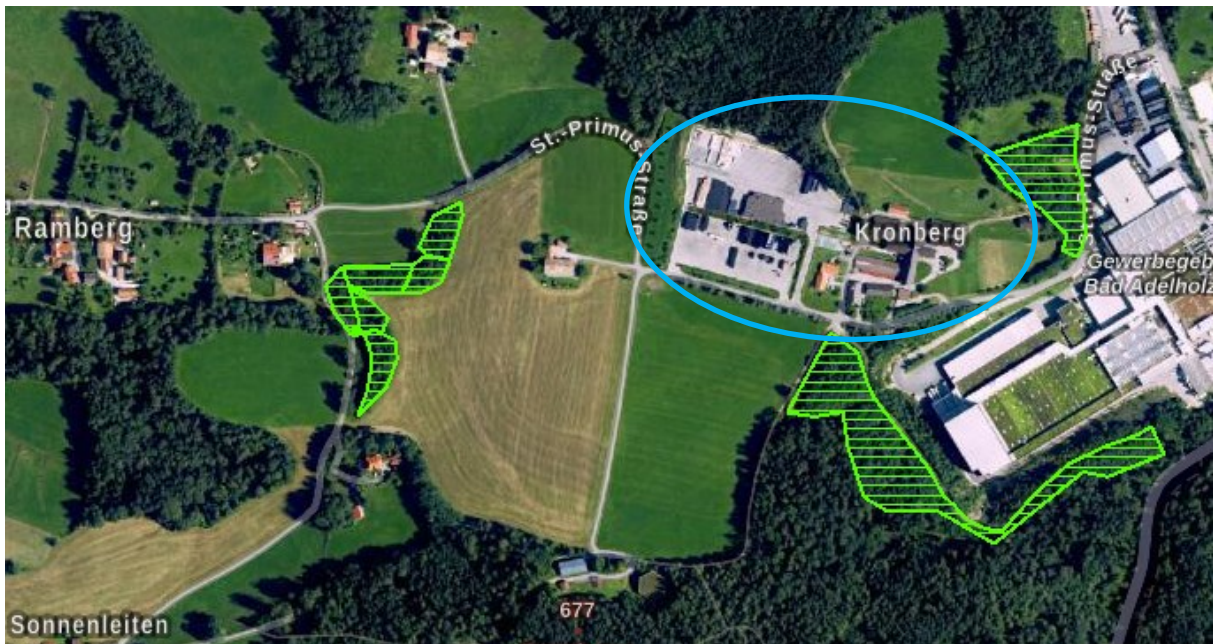


Abb. 20 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Ökokontoflächen (grüne Schraffur) und schematischer Kennzeichnung des Änderungsbereichs (blau) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2022 LfU. Geobasisdaten © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

5.3 Merkmale des geplanten Vorhabens

Zur künftigen Betriebsentwicklung hat die Adelholzener Alpenquellen GmbH ein Zukunftskonzept erarbeitet, das schrittweise bis zum Jahr 2040 umgesetzt werden soll. Das Gesamtkonzept sieht sowohl Planungen innerhalb des Gemeindegebietes als auch im Gebiet der Nachbargemeinde Siegsdorf vor.

Ziel ist es, den Betrieb des Unternehmens zu sichern und gleichzeitig durch den Einsatz hochmoderner Technik so ökologisch und nachhaltig wie möglich zu arbeiten. Der Standort soll dabei autark und klimaneutral funktionieren. Dafür muss das Unternehmen dauerhaft ertüchtigt werden. Gleichzeitig sichern diese Zukunftsinvestitionen die bestehenden ca. 680 Arbeitsplätze und sind die Perspektive für weitere rund 200 Mitarbeiter. Das Konzept ist skalierbar und kann je nach tatsächlicher Entwicklung angepasst werden.

Für das geplante Vorhaben wurde von Seiten der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH das Architekturbüro Dr. Schönheit + Partner beauftragt und ein Masterplan „Adelholzen 2040“ erarbeitet. Dieses Planungskonzept wird aktuell von der Hinterschwepfinger Projekt GmbH weiter detailliert und optimiert.

Die Ergebnisse des ergänzten Konzepts stellen die Grundlage der Bauleitplanung dar.



Abb. 21 Gesamtmasterplan Adelholzen 2040 (Stand 11/2022) überarbeitet – o. M.
Quelle: Hinterschwepfinger Projekt GmbH, 2022

5.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen und gewerblichen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und des Betreibers gesichert.

5.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen gewerblichen Bedarfs liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wurde vom Büro Dr. Schönheit + P. Consulting GmbH / Dr. Schönheit + P. Engineering GmbH ein umfassendes Energiekonzept mit dem Stand Juli 2021 für die Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH erarbeitet.

Das Energiekonzept sieht einen wesentlichen Ausbau von Photovoltaikanlagen am Standort Bad Adelholzen vor, so dass ein Teil des Strombedarfs durch selbst erzeugten Strom gedeckt werden kann.

Ergänzend wurde durch die Gammel Engineering GmbH im Rahmen der konkreten Planung einer neuen Energiezentrale ein Konzept erarbeitet, das für die Wärmeversorgung den Einsatz von Blockheizkraftwerken beinhaltet. Die Effizienz der Energieproduktion sowohl für die Wärme- als auch die Eigenstromproduktion kann damit wesentlich gesteigert werden.

Durch das umfassende Energiekonzept ist anzunehmen, dass langfristig eine Entlastung des Stromnetzes und der Umwelt (u. a. CO₂-Ausstoß) zu erwarten ist.

5.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Durch den Änderungsbereich verläuft die St.-Primus-Straße als private Straßenverkehrsfläche mit öffentlicher Widmung. Durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße bestehen Vorbelastungen durch Immissionen wie Lärm, Staub u. ä.

Das Planungsgebiet befindet sich im Wesentlichen zwischen drei Waldgebieten, die das Firmengelände sowohl optisch als auch akustisch von umgebender Bebauung abschirmen.

Durch die zukünftige Fokussierung der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH auf eine Steigerung der Abfüllmenge ist entsprechend dem Verkehrsgutachten der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, 891549 München, nur mit einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf umliegenden Verkehrswegen zu rechnen. Der geplante Wegfall der Außenlager führt gleichzeitig zu einer Reduzierung des Shuttleverkehrs, so dass dadurch ein gewisser Ausgleich entsteht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden derzeit sachverständige Untersuchungen zur Beurteilung der auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen erstellt. Im Zuge des neuen, beauftragten Schallgutachtens werden erforderliche Lösungsmöglichkeiten beziehungsweise Schallschutzmaßnahmen ermittelt und ausgearbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

Durch die Planung wird sich die schalltechnische Situation langfristig verbessern, da bisher offene Schallquellen wie Parkplätze und Lagerflächen überbaut werden. Mit der Elektrohängebahn entfällt LKW Verkehr auf dem Betriebsgelände. Insgesamt wird wie im Bestand eine Einhaltung der anzusetzenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionswerten erreicht.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen zudem beim Bau der neuen Gebäude und der Verlegung der Kreisstraße TS 3. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während des Betriebs mit erhöhter Abfüllkapazität der Adelholzener Alpenquellen GmbH ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

Im Rahmen einer langfristigen Umweltentlastung wurde durch das Büro Dr. Schönheit + P. Consulting GmbH / Dr. Schönheit + P. Engineering GmbH ein umfassendes Energiekonzept mit Stand Juli 2021 erarbeitet, dass eine CO₂-neutrale Produktion am Standort Bad Adelholzen vorsieht. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Umstellung auf elektrifizierte Beförderungstechnik (z. B. Elektrohängebahn) ist eine Reduktion von Feinstäuben und klimaschädlichen Gasen durch den Firmenstandort zu erwarten.

5.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Nach Auskunft der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist bei der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH von keinem Störfallbetrieb im Sinne der Seveso-III-RL auszugehen (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB).

Die Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH ist auf die Abfüllung von Getränken für den menschlichen Verzehr in Glas- und Kunststoffflaschen spezialisiert.

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe.

Die geplante Anlage ist so beschaffen, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu erwarten ist.

Die geplanten Bestandteile zur Erweiterung des Betriebs sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Unfall-/Störfallrisiken, zum Beispiel durch Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund topografischer und geologischer Gegebenheiten angrenzend an den Änderungsbereich bestehen im Nahbereich verschiedene Georisiken (siehe folgende Abbildung).

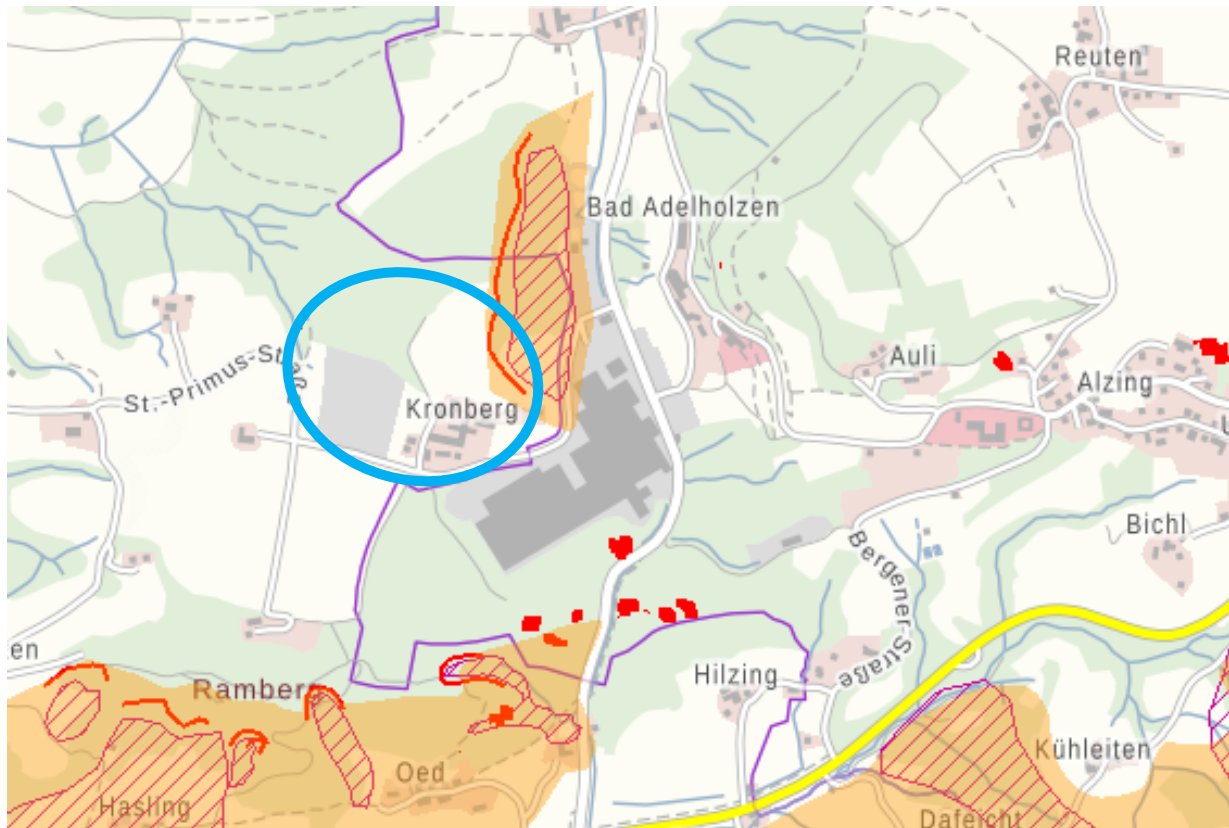


Abb. 22 Lage und Abgrenzung der Georisiken inkl. Lage des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet). Hanganbruchbereiche (rote Linie), Ablagerungsbereiche bei Hangrutschungen (pinke Schraffur), rutschanfällige Hangbereiche (orange Fläche), Gefahrenbereiche für Stein- und Blockschlag inkl. Walddämpfung (rote Bereiche) – o.M.

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2023 LfU. Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fand eine sachverständige Untersuchung zur Beurteilung der Gefahr durch Georisiken statt, welche die Risiken für den Änderungsbereich und dessen Umgebung beurteilt. Im Zuge dessen wurden erforderliche Lösungsmöglichkeiten beziehungsweise Schutzmaßnahmen ermittelt und ausgearbeitet. Die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts der Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 83278 Traunstein, sind im weiteren Planungsverlauf und auf Ebene der Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Katastrophen, wie zum Beispiel Erdbeben oder Lawinen, sind aufgrund der topografischen und geografischen Lage nicht zu erwarten.

5.3.5 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Bergen einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem.

Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung des Quartiers,
- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, sind entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans zu treffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (EnEV, GEIG) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch eine zusätzliche Versiegelung kann kleinräumig die Verdunstungsrate des Bodens verloren gehen und eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Einem möglichst hohen Grünflächenanteil, einer ausreichenden Durchgrünung und der Begrünung von Dächern und Fassaden kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Insgesamt werden durch die vorliegende Planung jedoch überwiegend bereits versiegelte und beanspruchte Flächen überplant.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen. Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die vorliegende Planung wird sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und den angrenzenden Verkehrswegensystemen entsprechend dem Verkehrsgutachten der gas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, 891549 München, mit Stand Dezember 2023, geringfügig erhöhen. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch KFZ. Negative Auswirkungen auf das Klima sind in geringem Maß vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen grundsätzlich abnehmen werden.

5.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Bei der vorliegenden Planung der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH handelt es sich um ein Vorhaben, welches innerhalb zweier Gemeindegebiete verortet ist. Die gesetzlichen Vorhaben schreiben eine flächige Betrachtung eines Vorhabens vor, bei dem die Gesamtausdehnung als Bewertungsgrundlage herangezogen wird.

Unter der Nummer 18.7.1 der Anlage 1 wird ausgeführt:

Der „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr“ ist UVP-pflichtig.

Somit ist für das Vorhaben auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

5.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, TA Licht, 16. BImSchV, 18. BImSchV	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes. 	<p>Sachverständige Untersuchung zur Beurteilung der auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen. Ausarbeiten und Ermittlung erforderlicher Lösungsmöglichkeiten bzw. Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Durch die gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, 891549 München, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten mit Stand Dezember 2023 stellt eine Verträglichkeit des Vorhabens fest. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur entspricht den Anforderungen des Vorhabens.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.</p>
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, - Begrenzung der Versiegelung, - nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen. 	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse sachverständig untersucht.</p> <p>Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Im Rahmen der Planung werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung beansprucht.</p> <p>Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes erfolgt überwiegend auf bereits versiegelten bzw. beanspruchten Flächen.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Die zusätzliche Flächenversiegelung ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich zu begrenzen, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzungen zu Ausführung etc.
BBodSchG, BBodSchV	<ul style="list-style-type: none"> - Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, - Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, - Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. 	Die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich wurden sachverständig untersucht. Ergebnisse und Empfehlungen der geotechnischen Berichte werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Altlasten sind nicht bekannt.
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge. 	<p>Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich zwei Oberflächengewässer.</p> <p>Die beiden Gräben werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht negativ beeinträchtigt.</p> <p>Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche, aber innerhalb eines wasserempfindlichen Bereichs.</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden sachverständig ermittelt. Ergebnisse und Empfehlungen werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Gewerbe- und Zufahrtsflächen wird entsprechend vorliegendem Entwässerungskonzept auf privaten Grün- und Retentionsflächen versickert bzw. gedrosselt in angrenzende Gräben eingeleitet. Eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone wird dabei angestrebt.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	<p>Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete beziehungsweise herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>Es findet kein wesentlicher Eingriff in Waldflächen statt.</p> <p>Die Planung beschränkt sich in weiten Teilen auf die Nutzung bereits anthropogen geprägter Bereiche mit bestehender Bebauung bzw.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogel- schutzrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> - Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	<p>Verkehrsflächen. Die Nutzung für das Klima bedeutsamer Flächen wird auf das geringstmögliche Maß begrenzt.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu bestimmen.</p> <p>Artvorkommen im Änderungsbereich wurden sachverständig untersucht. Ergebnisse und Empfehlungen dieser Untersuchungen sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Potenzielle Natura 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es findet nur eine kleinflächige Beanspruchung von Waldflächen statt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu treffen (Minimierungsmaßnahmen).</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan ist zur Minimierung der Auswirkungen auf den Erholungswert von Natur und Landschaft auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zu achten.</p>
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert, Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.</p>
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	<p>Es befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet. Die im Nahbereich des Planungsgebiets liegenden Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht wesentlich betroffen.</p> <p>Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		<p>der Bauarbeiten zutage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.</p>
<p>Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde Bergen ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als allgemein ländlicher Raum der Region 18 Südostbayern dargestellt. - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächensparende, organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung, ▪ wechselseitige Abstimmung der wohnbaulichen und der gewerblichen Entwicklung, ▪ Sicherung und Entwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, ▪ Erreichung einer engenverkehrlichen Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung, ▪ Nutzung von Innenentwicklungspotenzial, Vermeidung Zersiedelung der Landschaft, ▪ Erhalt der Funktion von siedlungsgliedernden Freiräumen an und zwischen Siedlungs- und Verkehrsachsen, ▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß. 	<p>Die vorliegende Planung berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p> <p>Durch gliedernde Grünzüge bzw. Grünachsen werden die allgemeinen Vorgaben der Regionalplanung berücksichtigt. Wohnbauflächen und gewerbliche Entwicklung werden aufeinander abgestimmt.</p> <p>Die überplanten Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde teilweise bereits als Sonderfläche Mineralwasser- und Brunnenbetrieb dargestellt.</p> <p>Das Anbindegebot des LEP wird eingehalten.</p> <p>Das Vorhaben bildet die Grundlage für die Sicherung und den Erhalt sowie für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze.</p> <p>Dem Flächenbedarf bestehender Gewerbebetriebe wird vorrangig Rechnung getragen werden.</p> <p>Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur wird durch die vorliegende Planung vermieden.</p>
<p>Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein</p>	<p>Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Traunstein sind folgende Ziele formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung bzw. Optimierung von Flüssen und Bächen als funktionsfähige Lebensräume und Ausbreitungsachsen für fließgewässertypische Arten, 	<p>Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.</p> <p>Die Planung führt zu keiner Verschlechterung bestehender Wildtierwandererrouten.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung, Optimierung und Wiederherstellung der Talräume als Verbundachsen für Feuchtgebietsarten, ▪ Erhaltung und Optimierung sonstiger verinselter Gewässer- und Feuchtlebensräume, ▪ Erhaltung, Optimierung und Vernetzung von Trockenstandorten und Saumgesellschaften, insbesondere in den intensiv genutzten Agrarlandschaften, ▪ Erhaltung und Optimierung aller Waldlebensräume, ▪ Erhaltung, Optimierung und Neuschaffung von Kleinstrukturen, vorrangig an erosionsgefährdeten Hängen und Steillagen und in den ausgeräumten, intensiv genutzten Agrarlandschaften, ▪ Durchführung von Artenschutzmaßnahmen für stark bedrohte Pflanzen- und Tierarten. 	<p>Lebensräume von vorkommenden Arten werden nicht durchschnitten.</p> <p>Im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung sind die Bestandssituation zu berücksichtigen und neue Trittssteinbiotop sowie kleinteilig strukturierte Bereiche für lokale Artvorkommen zu schaffen.</p>
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Planungsgebiets als Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen mit Flächen für die Eingrünung.	Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Tab. 2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

5.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Bergen. Aufgrund der Ortsrandsituation werden ergänzend auch Angaben der Gemeinde Siegsdorf hinzugezogen.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des geplanten Vorhabens. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

5.6.1 Schutzgut Mensch: Immissionen / Emissionen

5.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die St.-Primus-Straße ist als Privatstraße im Bereich des Betriebsgeländes für Verkehr allgemein aufgrund der öffentlichen Widmung zugänglich.

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen von produktionsinternen Lärmentwicklungen sowie durch den Warentransport geprägt.

Das Leergutlager ist aktuell ein Freilager ohne Einhausung. Lärm- und Lichtemissionen können sich teilweise uneingeschränkt ausbreiten.

Das Leergutmanagement zwischen Produktions-/Verladebereich und Leergutlager wird derzeit mit LKW über die St.-Primus-Straße abgewickelt. Eine Lärmvorbelastung ist dadurch gegeben.

Die Leergutflächen werden im Herbst/Frühjahr und Winter auch in den Dämmerungszeiten beleuchtet. Eine Lichtvorbelastung ist dadurch gegeben.

Die bepflanzten Erdwälle, v.a. im Westen des Änderungsbereichs und der Moränenhügel mit der nahen Waldvegetation im Norden sowie der Moränenhügel mit Waldbestand im Süden wirken sich kleinräumig vorteilhaft auf die Lärm- und Lichtverbreitung aus, so dass Schallausbreitung und Licht in ihrer Fernwirkung reduziert werden.

Trotz der kleinräumigen Reduktion der Lichtimmissionen findet derzeit eine Umgebungsaufhellung durch den Betrieb statt. Auch angrenzende Bereiche werden zur Nachtzeit erhellt. Die entstehende „Lichtkuppel“ ist auch in der weiteren Umgebung sichtbar.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster sind durch Hauptverkehrsstraßen (Kreisstraße TS 3) keine wesentlichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten (Online-Abfrage UmweltAtlas Lärmbelastungskataster vom 23.03.2023).

Lärmimmissionen auf das überplante Gebiet sowie zu erwartende Emissionen werden derzeit durch eine gutachterliche Untersuchung überprüft. Entsprechende Ergebnisse sind im Rahmen des weiteren Planungsverlaufs zu berücksichtigen.

Lichtimmissionen zur Nachtzeit im Gebiet finden durch die Beleuchtung der Verkehrs- und Lagerflächen statt. Durch den Lieferbetrieb entstehen durch ankommende und abfahrende LKW ebenfalls punktuelle kurzfristige Lichtimmissionen.

Das Betriebsgelände der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH ist aktuell in der weiteren Umgebung zur Nachtzeit durch abstrahlendes Licht weithin sichtbar.

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist die Planung in beiden Gemeindegebieten zu beurteilen.

5.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen beim Abbruch bestehender baulicher Anlagen und beim Neubau der baulichen Anlagen und der notwendigen Erschließung.

Die Bauarbeiten zur Erstellung der geplanten baulichen Anlagen finden voraussichtlich in den Tagstunden statt. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Lichtemissionen ist in diesem Zusammenhang lediglich in den Wintermonaten zu erwarten.

Eine exakte Baudauer für die einzelnen Gebäude kann nicht prognostiziert werden.

Das Planungskonzept sieht die Realisierung des gesamten Vorhabens, welches sich auch in die Nachbargemeinde Siegsdorf hinein erstreckt, in mehreren Abschnitten, verteilt über einen längeren Zeitraum vor.

Belastungen durch eine Ausleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung des Vorhabens nur eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Allerdings erfolgt der Bau des Gewerbestandortes nicht durch Nacharbeit, so dass die Lichteinwirkungen zeitlich eng begrenzt sind. Die Baufeldbeleuchtung wird zielgerichtet erfolgen, so dass eine wesentliche Umgebungsaufhellung nicht zu erwarten ist.

Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich um temporäre Störungen, welche sich jedoch über einen Zeitraum von jeweils 18 bis 24 Monaten pro Bauabschnitt erstrecken können.

Im Nahbereich des Vorhabens befindet sich ein einzelnes Anwesen im Außenbereich.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind aufgrund des Umfangs und der mit ihnen eingehenden Dauer als mittel erheblich zu bewerten.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung des Sondergebietes Mineralwasser- und Brunnenbetrieb sind aus Gründen der baubedingten Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

5.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Realisierung der Entwicklung des Sondergebietes wird geringfügig zu zusätzlichen Belastungen führen.

Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Immissionskonflikte in Bezug auf Lärm und Licht werden derzeit Gutachten erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt, um eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen.

Durch die Planung wird sich die schalltechnische Situation langfristig verbessern, da bisher offene Schallquellen wie Parkplätze und Lagerflächen überbaut werden. Mit der Elektrohängbahn entfällt LKW Verkehr auf dem Betriebsgelände. Insgesamt wird wie im Bestand eine Einhaltung der anzusetzenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionswerten erreicht.

Die Ergebnisse sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend einzuarbeiten.

Durch die Neubauten ist durch die Beleuchtung der Zuwegung allgemein eine Zunahme von Lichtquellen verbunden. Durch eine zielgerichtete Beleuchtung der Betriebsflächen ist aufgrund der bereits vorhandenen Lichtverschmutzung nicht mit einer Steigerung der Umgebungsaufhellung zu rechnen.

Die Be- und Entladung der LKW wird mit dem Zukunftskonzept in Hallen verlegt, durch den Ausbau der Elektrohängbahn wird der Staplerverkehr auf der Freifläche deutlich reduziert. Die Licht- und Lärmimmissionen werden dadurch erheblich reduziert. Im Vergleich zur Bestandssituation findet eine wesentliche Verbesserung der negativen Emissionssituation statt.

Aufgrund der im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigenden, ggf. notwendigen Maßnahme im Bereich werden die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen nach derzeitiger Einschätzung vorsorglich als mittel erheblich eingestuft.

Die Auswirkungen durch Licht werden als gering eingestuft.

5.6.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch: Licht	gering	gering	gering	gering

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch: Immissionen / Emissionen

5.6.2 Schutzgut Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum

5.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Änderungsbereich wird aktuell ausschließlich durch die Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH genutzt. Durch das Firmengelände verläuft die Kreisstraße TS 3. Der parallel zur Kreisstraße verlaufende Radweg ist Teil des überregionalen Radwegenetzes.

Über die St.-Primus-Straße verlaufen die Radwege des Landkreises Traunstein (ID.-Nr. 11974), die Adelholzener Radrunde (ID.-Nr. 23876) sowie die „WasserRadlWege Oberbayern - Salz-Schleife“ (ID.-Nr. 24760).

Die im Süden des Gebiets angrenzenden Flächen auf dem Gemeindegebiet sind durch einen Mischwald geprägt, der teilweise forstwirtschaftlich genutzt wird. Teile des Waldes wurden als Ökokontofläche hochwertig entwickelt. Die im Osten des Areals liegenden Flächen, welche sich an die Kreisstraße bzw. die Parkplatzflächen des Firmengeländes angliedern, sind als extensive Wiesen mit lockerem Baumbestand entwickelt.

Die Waldbereiche randlich des Änderungsbereichs sind entsprechend Waldfunktionskartierung als Erholungswald der Stufe II gekennzeichnet. Die Bereiche erfüllen somit eine außergewöhnliche Bedeutung für die Bevölkerung.

Das Gebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südbayern –Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2019) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Entsprechend Regionalplan RP 18 Südbayern (2019) – Karte zu B 3 A „Landschaft und Erholung – Gebiete für Tourismus und Erholung“ befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Tourismus- und Erholungsgebiets Nr. 3 „Chiemgauer Alpen“.

Die Erholungseignung im Gebiet ist aufgrund der aktuellen Nutzung durch die Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH sowie durch die nicht erschlossenen landwirtschaftlichen und forstlichen Flächen eingeschränkt.

Teile des Firmengeländes sowie die umliegenden Bereiche sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Die „Adelholzener Wasserwelt“, welche die Besichtigung der Produktions- und Abfüllstätten ermöglicht, zieht jährlich etwa 10.000 Besucher an. Durch die Nutzung des Änderungsbereichs durch die Adelholzener Alpenquellen GmbH ist eine touristische Sekundärnutzung gegeben.

Das Planungsgebiet ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

5.6.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist die Planung in beiden Gemeindegebieten zu beurteilen.

Belastungen durch Staub entstehen beim Abriss und Bau der neuen Lagerhallen sowie durch die Verlegung der Straße. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die im Wesentlichen Störungen für Anlieger mit sich bringen.

Eine exakte Baudauer für die einzelnen Gebäude kann nicht prognostiziert werden. Das Planungskonzept sieht die Realisierung des gesamten Vorhabens in mehreren Abschnitten verteilt über einen längeren Zeitraum vor. Zu erwarten sind jedoch einzelne Bauabschnitte mit einem Realisierungszeitraum von jeweils 18 bis 24 Monaten. Die Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im siedlungsnahen Freiraum als mittel erheblich zu bewerten.

Belastungen durch eine Beleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung des Vorhabens nur eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Allerdings erfolgt die Erweiterung des Gewerbestandortes nicht durch Nachtarbeit, so dass die Lichtwirkungen zeitlich eng begrenzt sind. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich um temporäre Störungen, die geringe Beeinträchtigungen für Erholungssuchende mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren.

Die Verlegung der St.-Primus-Straße wird in der Bauzeit zu einer temporären Beeinträchtigung des Radverkehrs führen. Die auf der Straße verlaufenden Radwege haben eine überregionale Bedeutung. Die Einrichtung von geringfügigen Umleitungen auf bereits bestehende Wegestrukturen im Nahbereich ermöglicht jedoch weiterhin Verbindungen und Nutzungen der Radwege.

Eine umfassende Eingrünung sowie die Abstufung von Wandhöhen an den Randbereichen des Planungsgebiets sind geplant.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum mit bereits vorhandener Vorbelastung sind daher als gering erheblich einzustufen.

Mit der Erweiterung des Betriebsgeländes inklusive Beleuchtung ist eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben.

Aktuell sind die Leergüter im Freien gelagert, aufgrund der Betriebszeiten ist vor allem im Herbst und Winter zeitweise eine Ausleuchtung der Betriebsflächen gegeben. Mit der Einhausung reduziert sich die Ausleuchtung der Betriebsflächen wesentlich, auch die Lärmsituation wird sich durch die Einhausung reduzieren. Dies wirkt sich positiv auf den Erholungsraum aus.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden nach derzeitiger Einschätzung als gering erheblich eingestuft. Hierzu tragen die geplanten Flächen zur Ortsrandeingrünung wesentlich bei, ebenso das beabsichtigte „Eingraben“ der neuen Leerguthallen.

5.6.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	mittel	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum

5.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

HINWEIS:

Allgemein wird auf die detaillierten Ausführungen der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie dem Umweltbericht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Naturräumliche Einordnung

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssybank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland

Naturraum-Untereinheit (ABSP): 038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend Regionalplan RP 18 Südostbayern (2019) nicht innerhalb eines Schwerpunktgebiets des Naturschutzes.

Übergeordnete Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms ABSP für den Landkreis Traunstein im Änderungsbereich sind

- Erhaltung bzw. Optimierung von Flüssen und Bächen als funktionsfähige Lebensräume und Ausbreitungsachsen für fließgewässertypische Arten,
- Erhaltung, Optimierung und Wiederherstellung der Talräume als Verbundachsen für Feuchtgebietsarten,
- Erhaltung und Optimierung sonstiger verinselter Gewässer- und Feuchtlebensräume,
- Erhaltung, Optimierung und Vernetzung von Trockenstandorten und Saumgesellschaften, insbesondere in den intensiv genutzten Agrarlandschaften,
- Erhaltung und Optimierung aller Waldlebensräume,
- Erhaltung, Optimierung und Neuschaffung von Kleinstrukturen, vorrangig an erosionsgefährdeten Hängen und Steillagen und in den ausgeräumten, intensiv genutzten Agrarlandschaften,
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen für stark bedrohte Pflanzen und Tierarten.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde.

Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzung von Gehölzen sollte sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV des „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“ [Legendeinheit L6bT], siehe folgende Karte.

Die natürliche Vegetation im und um den Änderungsbereich spiegelt den Moor-Hügelland-Charakter wider, wobei die Vegetation deutlich auf die hohe Wasserverfügbarkeit hindeutet.

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ (aut-09.00 EAB) zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FvVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 45 „West- und Süddeutsches Hügel- und Bergland“ bzw. „Alpenvorland“.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

In einem Umkreis von etwa 3,5 km befindet sich im Westen das FFH-Gebiet „Moore südlich des Chiemsees“ (ID: 8140-371). In diesem Bereich deckungsgleich befindet sich auch das Vogelschutzgebiet „Moore südlich des Chiemsees“ (ID: 8141-471). In diesen Schutzgebieten liegt das Naturschutzgebiet „Bergener Moos“ (ID: NSG-00107.01).

Im Nordosten liegt das FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ (ID: 8142-372) (siehe folgende Abbildung).

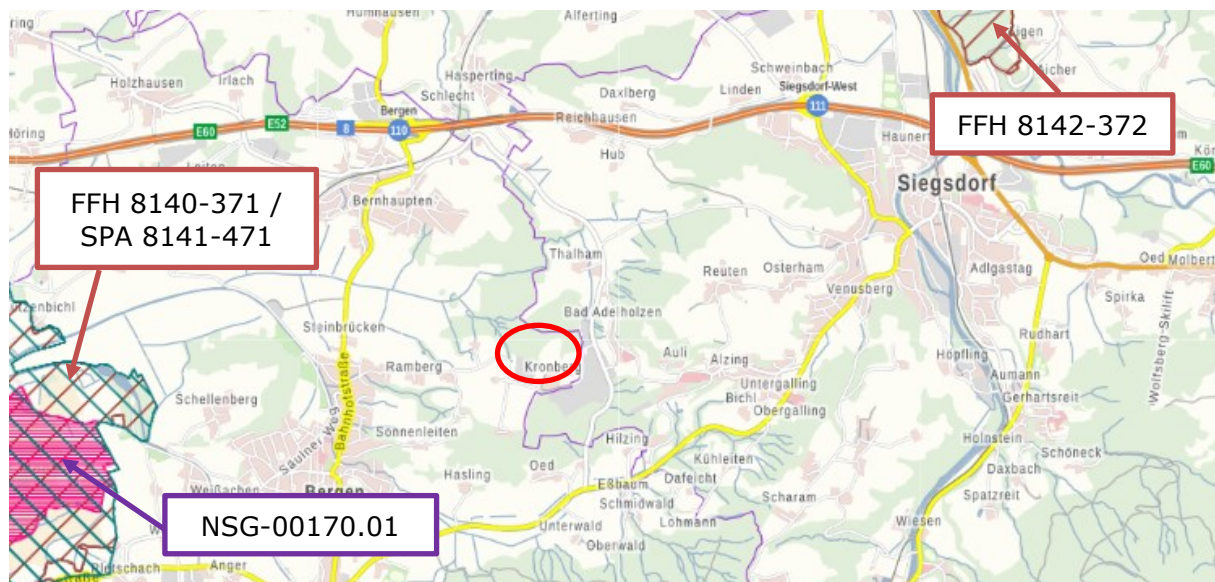


Abb. 23 Lage und Abgrenzung der FFH-Gebiete (braun schraffiert), des Vogelschutzgebiets (grün schraffiert) und des Naturschutzgebiets (pink schraffiert) im weiteren Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2024 LfU. Geobasisdaten © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern, Online-Abfrage vom 24.03.2023, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen (siehe folgende Abbildung und Tabelle). Es grenzen aber in der näheren Umgebung entsprechende Flächen an.

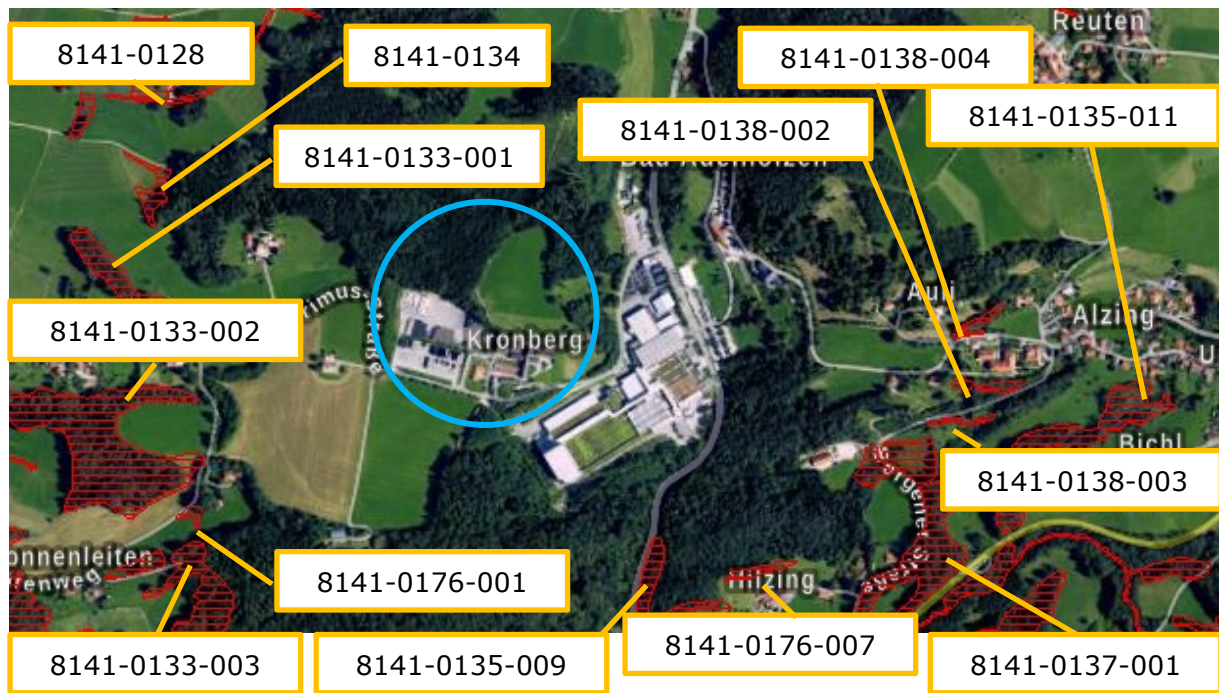


Abb. 24 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der kartierten Biotopflächen im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Biotop Nr.	Bezeichnung
8141-0128	Bach- und Grabenränder nördlich und östlich des Bergener Moores: Die 20 kartierten Teilflächen erstrecken sich über die ganze Länge der Bergener Seitenfurche des Chiemsee-Gletscherbeckens zwischen Osterbuchberg im W und Bernhaupten im O
8141-0134	Streuwiesenreste und Hochstaudenflur nördlich Bergen
8141-0133-001	Grabeneinschnitte nördlich Bergen
8141-0133-002	Grabeneinschnitte östlich Bergen
8141-0133-003	Grabeneinschnitte östlich Bergen
8141-0176-001	Kleinflächige Extensivweide- und Wiesenreste am Ramberg östlich Bergen
8141-0135-009	Abschnitte am Bergner Bach mit Quell
8141-0176-007	Kleinflächige Extensivweide- und Wiesenreste am Ramberg östlich Bergen
8141-0137-001	Quellmoor- und Streuwiesenrest südwestlich Alzing
8141-0138-003	Magere Altgrasfluren und Reste von Extensivgrünland bei Alzing
8141-0138-002	Magere Altgrasfluren und Reste von Extensivgrünland bei Alzing
8141-0138-004	Magere Altgrasfluren und Reste von Extensivgrünland bei Alzing
8141-0135-011	Abschnitte am Bergner Bach mit Quellgräben

Tab. 5 Beschreibung der umgebenden Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern: Alpen und Flachland

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2024 LfU

Ausgleichsflächen

Am südlichen Rand des aktuellen Betriebsgeländes wurden innerhalb des Waldes auf der Gemeindefläche Ausgleichsflächen für vorangegangene Bebauungspläne entwickelt. Diese befinden sich im Bereich des bestehenden, bepflanzten Erdwalls an der westlichen Grenze des Planungsgebietes sowie an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes im Übergang zum Waldrand.

Innerhalb des Planungsgebiets, unmittelbar angrenzend und in der näheren Umgebung, befinden sich mehrere Flächen des Ökoflächenkatasters ÖFK (siehe folgende Abbildung).

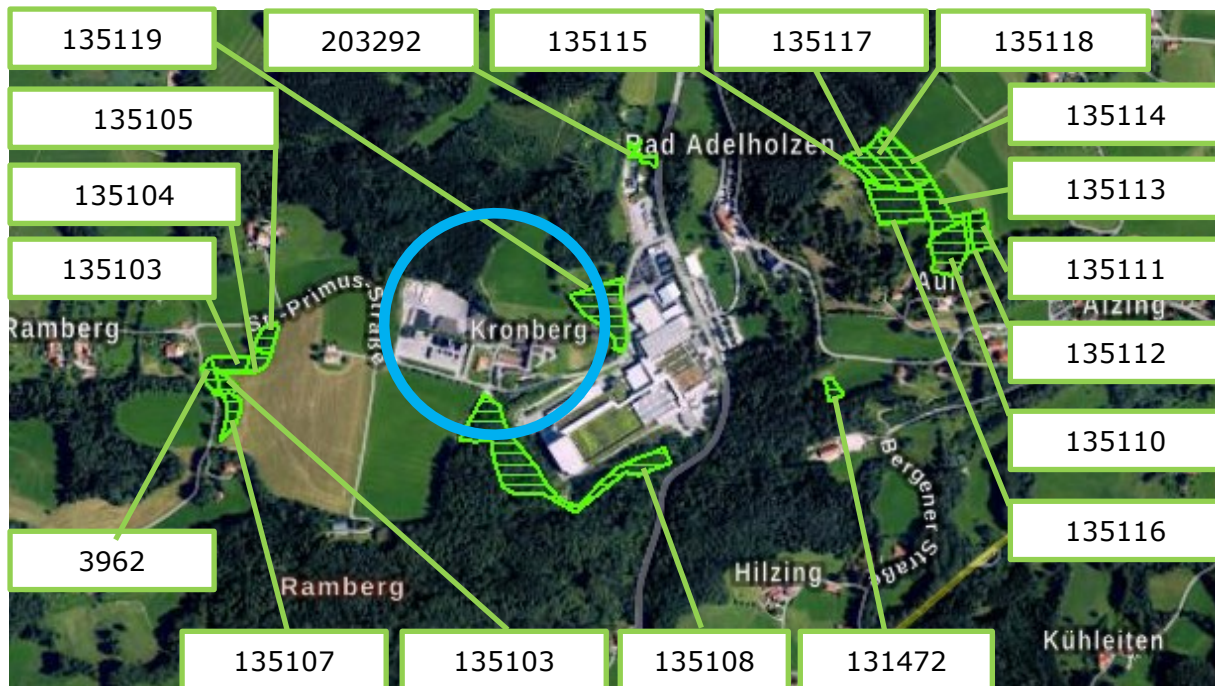


Abb. 25 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Flächen des ÖFK im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

Für die in vorstehenden beiden Karten aufgeführten Flächen der Biotopkartierung beziehungsweise des Ökflächenkatasters Bayern sind nach derzeitiger Einschätzung durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Vorkommen von Pflanzen / Vegetation

Das bestehende Betriebsgelände weist sowohl in den Randbereichen als auch innerhalb eine bestehende Ein- bzw. Durchgrünung durch Bäume und Sträucher auf. Teile der Gebäude sind zudem durch Gründächer ökologisch aufgewertet (siehe folgende Abbildung).



Abb. 26 Blick von Süden nach Norden auf das Hochregallager mit vorgelagerter Eingrünung
Quelle: Planungsgruppe Strasser GmbH

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitete spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP stellt zum Pflanzenbestand fest:

„Gemäß Abschichtungskriterien, Vegetationsausstattung des Untersuchungsgebiets und den Ergebnissen der Geländekartierung 2022 (Sichler 2022) kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie innerhalb der Eingriffsflächen vor (vgl. Listen im Anhang) oder sind anderweitig vom Vorhaben betroffen.“

Als Beurteilungsgrundlage wurde für das gesamte Planungsgebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und die Lebensraumtypen abgegrenzt. Die Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die Bearbeitung der Vegetationskartierung erfolgte als Fachbeitrag durch Dipl.-Biologen Markus Sichler, Übersee („Vegetationskartierung Bebauungsplan Adelholzener Alpenquellen Siegsdorf“, Sichler 2022).

Die nachfolgende Abbildung zeigt diesen Bestandsplan in der Übersicht.

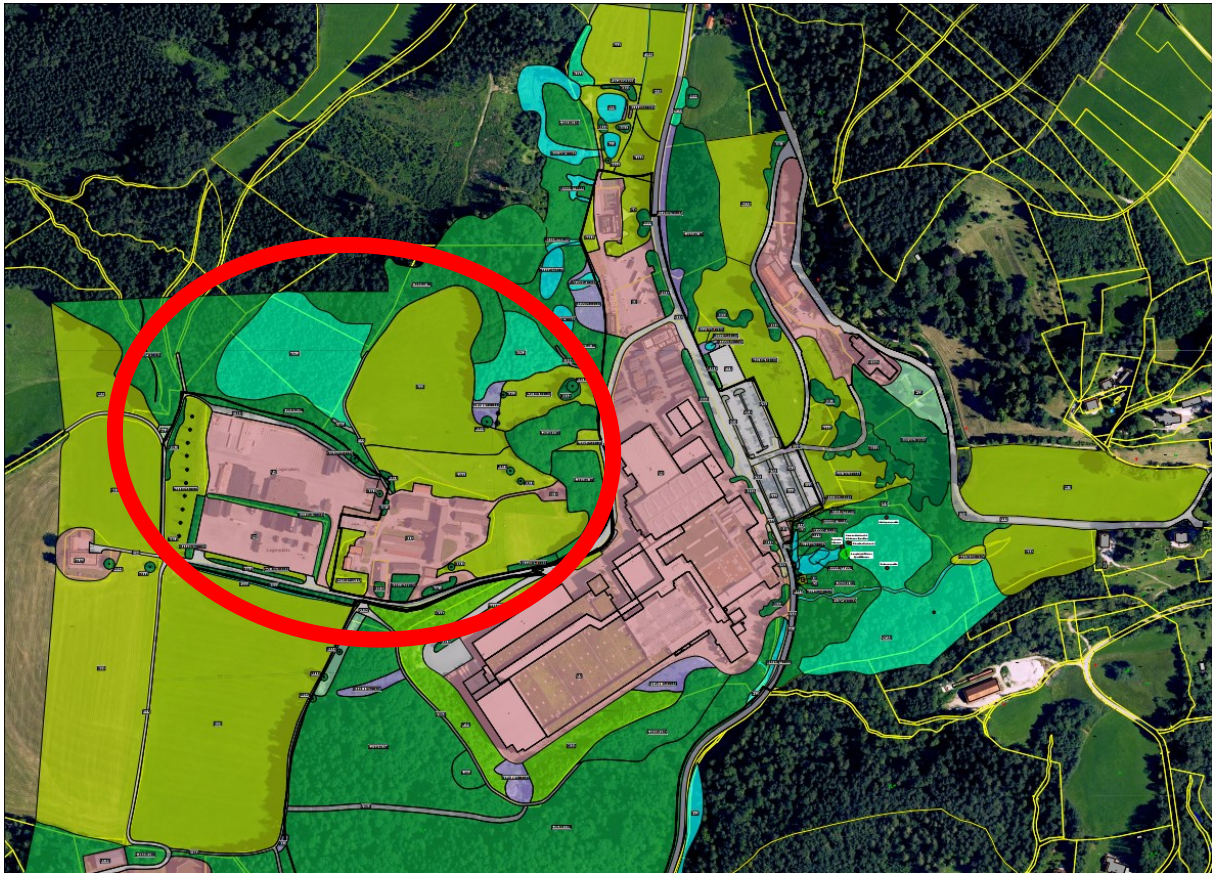


Abb. 27 Bestandsplan der Biotoptypen innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereichs – o. M.

Quelle: Visualisierung: Planungsgruppe Strasser GmbH, Datenerhebung: Büro für Landschaftsökologie Markus Sichler, 83236 Übersee (2022)

Eine inhaltlich vertiefende Betrachtung der Lebensraumtypen kann dem Fachgutachten (s. Anhang) direkt entnommen werden.

Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Lebensraumtypen orientiert sich an der Einstufung gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick der naturschutzfachlichen Wertigkeiten der Lebensräume:

Lebensraumtyp	Ökologische Wertigkeit
Fließgewässer	
F12 Stark veränderte Fließgewässer	gering
F15 nicht oder gering veränderte Fließgewässer	hoch
F211 Gräben naturfern	gering
F212 Gräben mit naturnaher Entwicklung	mittel
Stillgewässer	

Lebensraumtyp	Ökologische Wertigkeit
S122 Stillgewässer, bedingt naturnah	mittel
S22 künstl. Stillgewässer	gering
Quellen und Quellbereiche	
Q221 Quellen, Quellfluren naturnah, kein Lebensraumtyp	
Q222 sonst. kalkreiche Quellen, natürlich, naturnah	
Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren	
K11 artenarme Säume/Staudenfluren	gering
K122 mäßig artenreiche Säume / Staudenfluren trockene Standorte	mittel
K123 mäßig artenreiche Säume / Staudenfluren feuchte Standorte	mittel
Röhrichte und Großseggenriede	
R111 Schilf-/Landröhricht	mittel
Grünland	
G11 Intensivgrünland	gering
G211 mäßig extensiv genutztes Grünland	mittel
G213 artenarmes Extensivgrünland	mittel
G214 artenreiches Extensivgrünland	hoch
G215 extensives Grünland, brachgefallen	mittel
G4 Tritt-/Parkrasen	gering
Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzstrukturen	
B112 mesophiles Gebüsch / Hecke	mittel
B311 Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe junge Ausprägung	gering
B312 Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe mittlere Ausprägung	mittel
B313 Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe alte Ausprägung	hoch
B431 Streuobstbestände junge Ausprägung	mittel
Laub(misch)wälder	
L241 Buchenwald basenreich, junge Ausprägung	mittel
L242 Buchenwald basenreich, mittlere Ausprägung	hoch
Nadelwälder	
N711 strukturarmer Altersklassen-Nadelforst junge Ausprägung	gering
N712 strukturarmer Altersklassen-Nadelforst mittlere Ausprägung	gering
N722 strukturreicher Altersklassen-Nadelforst mittlere Ausprägung	mittel
Waldmäntel, Vorwälder	
W21 Vorwälder auf natürlich entw. Böden	mittel
Freiflächen des Siedlungsbereichs	
P12 Park / Grünanlage mit Baumbestand alter Ausprägung	mittel
P42 Land-/Forstwirtschaftl. Ruderalfläche	gering

Tab. 6 Übersicht über die Lebensraumtypen und deren Wertigkeiten im Untersuchungsgebiet

Quelle: Vegetationskartierung Sichler 2022 + Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) 2014

Im Rahmen der Vegetationskartierung kommt das Fachgutachten insgesamt zu folgender Zusammenfassung:

„Das botanisch untersuchte Planungsgebiet zeichnet sich zum einen durch vielfältige Nutzungen, zum anderen aber auch durch natürliche bis naturnahe Bereiche aus. Große Bereiche nehmen dabei die Werksgebäude mit den typischen Freiflächen (Lagerplätze, Parkplätze) ein. Hinzukommen aber auch verschiedene Einzelgebäude wie das Stammhaus und der Primushof. Neben diesen Gewerbeflächen prägen vor allem land- und forstwirtschaftlich genutzte Areale das Untersuchungsgebiet. Hier findet man die gesamte Bandbreite von intensiver bis extensiver Nutzung, von struktur- und artenarmen bis zu struktur- und artenreichen Flächen.“ (Markus Sichler 2022)

Als vegetationskundliche Besonderheiten werden, die naturnahe Quelle und Kalktuffbildung im Südosten, im Gemeindegebiet Siegsdorf, außerhalb des Änderungsbereichs der Gemeinde Bergen, herausgestellt. Bei der Quelle handelt es sich um einen nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützten Biototyp. Aufgrund der charakteristischen Ausprägung und Größe des Biotopes ist dieses von überregionaler Bedeutung.

Innerhalb des Änderungsbereichs der Gemeinde Bergen sind keine floristischen Besonderheiten im Rahmen der Kartierung festgestellt worden.

Gesetzlich geschützte Flächen § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG

Die nachfolgende Tabelle zeigt die betroffenen, gesetzlich geschützten Lebensraumtypen im Planungsgebiet.

Code	Bezeichnung Lebensraumtyp
Q222-QF00BK	Sonstige kalkreiche Quellen, natürlich oder naturnah
G213-GX00BK	Artenarmes Extensivgrünland
G214-GX00BK	Artenreiches Extensivgrünland

Tab. 7 Übersicht über die beeinträchtigten, geschützten Flächen gem. § 30 BNatSchG / Art 23 BayNatSchG

Im Rahmen der Projektbearbeitung konnte durch die Optimierung von Alternativen eine wesentliche Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in wertvolle und geschützte Lebensräume erzielt werden. Es verbleibt aber ein Eingriff in den Lebensraumtyp Q222 „sonst. kalkreiche Quellen“ mit der Erweiterung der LKW-Stellflächen im Bereich der verlegten St.-Primus-Straße, der allerdings in der Fläche maximal verringert wurde.

Der geplante Ausgleich für diesen Eingriff erfolgt unmittelbar im Umfeld der bestehenden Quellfluren östlich der Kreisstraße TS 3 im Gemeindebereich Siegsdorf durch eine Ausleitung von Überwasser des benachbarten Schachtes. Diese Maßnahme wurde bereits im Herbst 2022 begonnen, eine Begehung im März 2023 zeigt eine positive Entwicklung (einsetzende Versinterungen bereits erkennbar).

Der Ausgleich für den Eingriff in den Lebensraumtyp artenarmes und artenreiches Extensivgrünland wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Neuanlage entsprechender Grünlandflächen im Rahmen der Erstellung naturschutzfachlich notwendiger Ausgleichsflächen erbracht.

Vorkommen von Tieren

Aufgrund der Ausprägung des Änderungsbereichs und seiner Umgebung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das aquasoli Ingenieurbüro, 83313 Siegsdorf, durchgeführt.

Die Ergebnisse der im Rahmen der saP durchgeführten Erfassungen wurden in dem „Ergebnisbericht freilandökologische Kartierungen zu den Bebauungsplänen „Sondergebiet

Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen der Gemeinde Siegsdorf und Bergen, Landkreis Traunstein“ (aquasoli 2023) dargestellt. Die Erhebungen des freilandökologischen Ergebnisberichts wurden durch das Büro für Landschaftsökologie natureconsult, 84503 Altötting, durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten beinhaltet Beiträge des Umwelt-Planbüros Scholz, 01769 Pirna.

Das zu ermittelnde Artspektrum wurde entsprechend dem Gutachten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein festgelegt. Die Ergebnisse der Gutachten sind im Folgenden zusammengefasst:

Avifauna / Vögel

„Im Untersuchungsgebiet wurden im Jahr 2022 insgesamt 36 Vogelarten festgestellt (...). Davon können 21 Arten als sichere Brutvögel angesprochen werden und für zehn weitere Arten besteht Brutverdacht. Arten, die im Gebiet bei der Nahrungssuche beobachtet wurden und deren Reviere mit hoher Wahrscheinlichkeit außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, wurden nicht zum Brutbestand gezählt. Das gleiche gilt für einmalig beobachtete Überflüge von Vögeln oder für Durchzügler.“ (aquasoli 2023)

Die Nachweise sind in der folgenden Abbildung verortet.

Das Spektrum der nachgewiesenen Vogelarten spiegelt die Vielfalt der Habitatstrukturen (Gebäude, Bäume mit Höhlen und Halbhöhlen, extensiv genutzte Wiesen etc.) wider. Besondere Artvorkommen der Avifauna im Untersuchungsgebiet, welche nicht als Allerechtsarten (vgl. STMI 2013) klassifiziert werden, sind: Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Haussperling (*Passer domesticus*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Star (*Sturnus vulgaris*), Kuckuck (*Cuculus canorus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Grünspecht (*Picus vidris*), Graureiher (*Ardea cinera*), Mäusebussard (*Bufo bufo*), Hohltaube (*Columba oenas*), Kolkrabe (*Corvus corax*), Mauersegler (*Apus apus*), Sperber (*Accipiter nisus*), Habicht (*Accipiter gentilis*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*) und Rotmilan (*Milvus milvus*).“

Innerhalb des Änderungsbereichs, am „alten Schafstall“ des Primushofes (siehe folgende Abbildung) sowie an der Emerald, befinden sich Nistplätze des Haussperlings (*Passer domesticus*) und der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) (vgl. Ergebnisbericht zur freilandökologischen Kartierung, natureconsult 2023). Weiterhin konnten Nester der Amsel sowie anderer Kleinvogelarten festgestellt werden. Durch den Abriss der Gebäude gehen für den Haussperling 2 - 3 Koloniestandorte, für die Rauchschwalbe 19 Nester verloren. Weiterhin wurden zwei Vorkommen des Stieglitzes (*Carduelis carduelis*) im Umfeld der Kuh- und Schafweide in Kronberg erfasst.

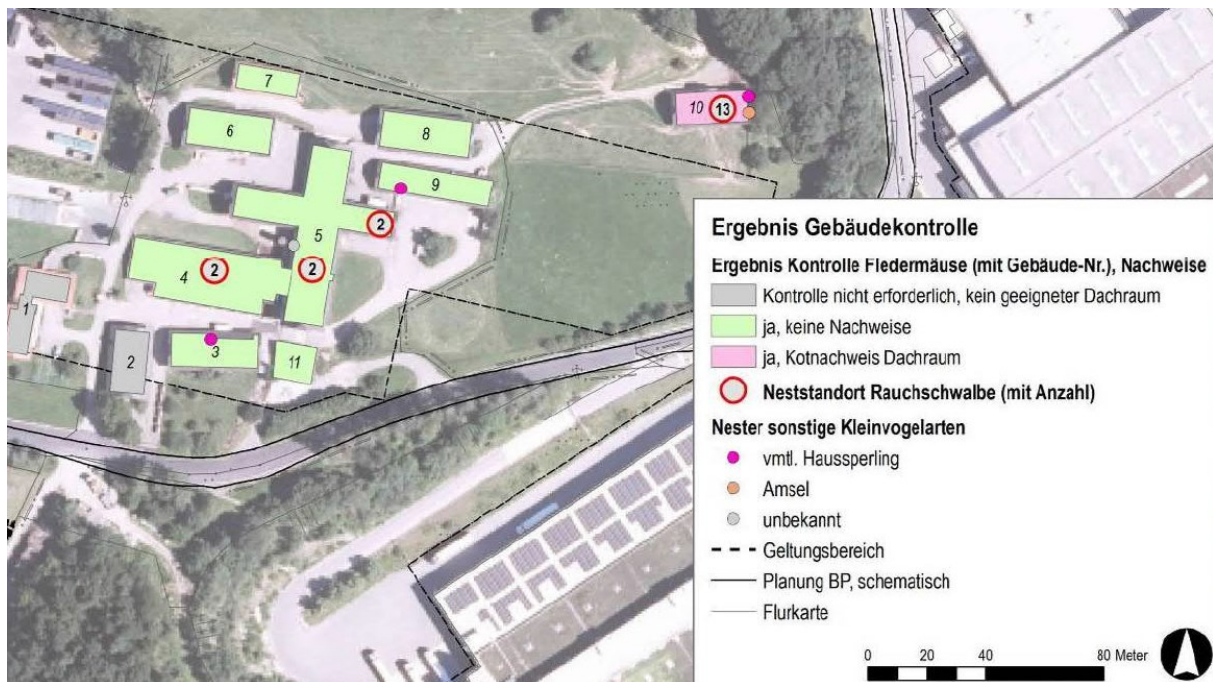


Abb. 28 Ergebnisübersicht der Gebäudekontrollen

Quelle: Ergebnisbericht zur freilandökologischen Kartierung, aquasoli 2023

Bei der Erhebung sind gemeindeübergreifend Artvorkommen zu berücksichtigen, da sich die Wirkungen der Planung über das Planungsgebiet hinaus erstrecken können. Je nach Art sind die entsprechenden artspezifischen Reviergrößen zu berücksichtigen.

Bilche /Schlafmäuse

In der Umgebung des Änderungsbereichs konnten einzelne Artnachweise erbracht werden.

Aufgrund der Funde in der Nachbargemeinde und den örtlichen Gegebenheiten wird aber von einer Besiedlung der Umgebung des Plangebiets ausgegangen.

Entsprechend der saP von aquasoli mit Stand 18.12.2023 wird die Haselmauspopulation folgend verortet, beschrieben und klassifiziert:

„Angrenzend an das Eingriffsgebiet bestehen ausgedehnte Waldbestände. Es ist davon auszugehen, dass die Art geeignete Bestände in den gesamten Waldbeständen besiedelt. Die Haselmaus ist, entgegen früherer Annahmen (u. a. BRIGHT 1998 zit. in JUŠKAITIS & BÜCHNER 2010) in der Lage auch offene Flächen über mehrere hundert Meter zu überqueren und tut dies offenbar auch regelmäßig (u. a. JUŠKAITIS & BÜCHNER 2010, BÜCHNER 2008) auch Straßen und selbst Autobahnen werden gequert (EHLERS 2009 zit. in JUŠKAITIS & BÜCHNER 2010), so dass davon auszugehen ist, dass die Vorkommen auf beiden Seiten der TS3 zumindest tw. im Austausch zueinander stehen. Dennoch wird aus Vorsorgegründen von getrennten lokalen Populationen ausgegangen“.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird entsprechend dem Fachgutachten von aquasoli unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als „gut“ eingeschätzt.

Fledermäuse

Innerhalb des Änderungsbereichs bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung konnten folgende Arten nachgewiesen werden:

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*), Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*), Wimpernfledermaus (*Myotis emarginatus*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Brandtfledermaus (*Myotis brandtii*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Fransenfledermaus (g *Myotis nattereri*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*),

Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*).

Die Verortung der Nachweise ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Aufgrund der Mobilität der festgestellten Arten sind alle Artvorkommen des Untersuchungsberichts der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen.

Alle Fledermausarten sind gem. Anhang IV der FFH-RL geschützt.

Im ABSP Landkreis Traunstein (StMUV 2008) sind die Vorkommen von Großem Mausohr, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Kleiner Bartfledermaus, Großem und Kleinem Abendsegler, Nordfledermaus, Zweifarb- und Zwergfledermaus als landkreisbedeutsam eingestuft.

Die Vorkommen von Brandtfledermaus, Mopsfledermaus und Flughautfledermaus gelten als überregional bedeutsam.

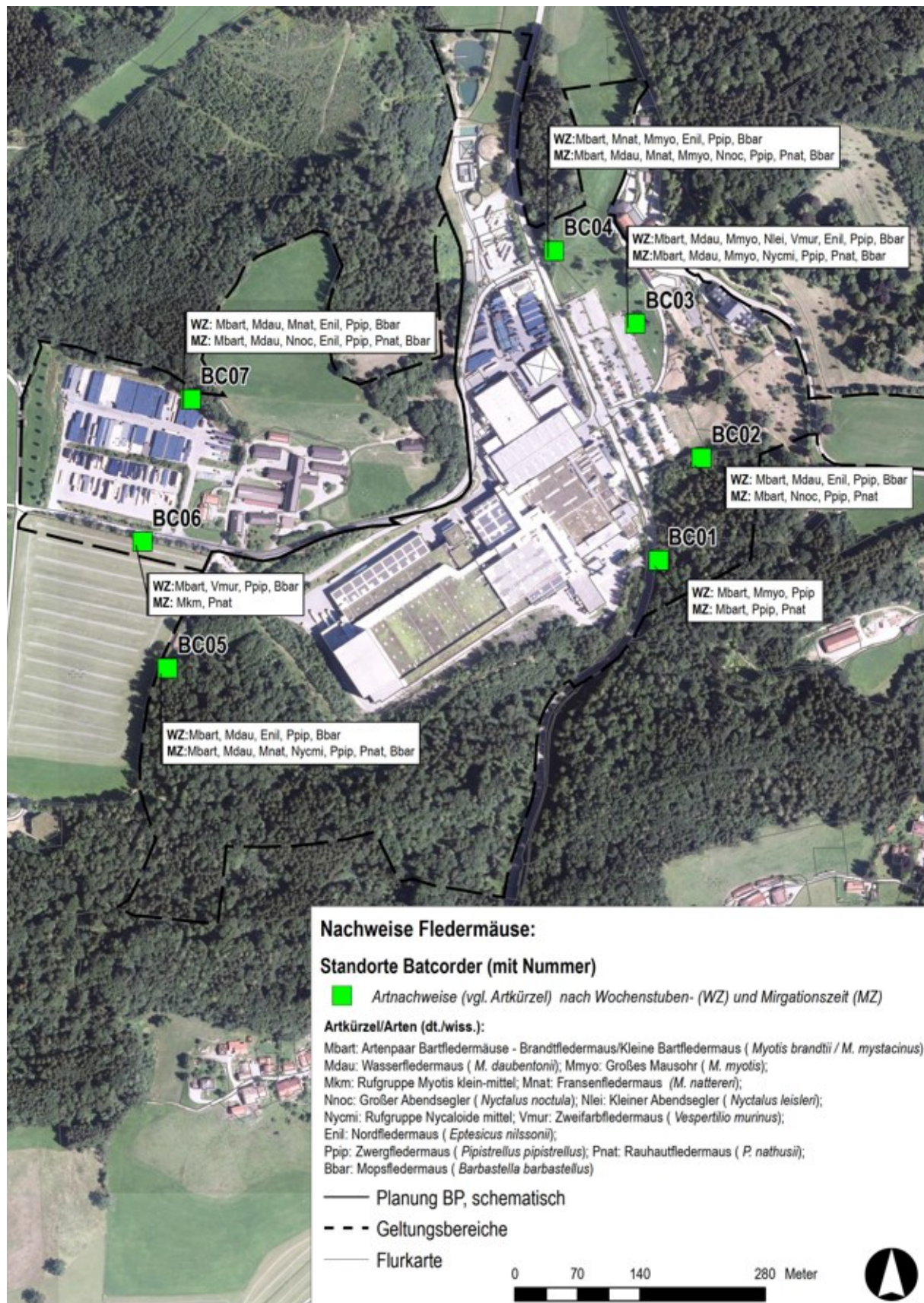


Abb. 29 Verortung der Untersuchungen mit Batcorder und Artnachweise aus der Gruppe der Fledermäuse – o. M.
 Quelle: Ergebnisbericht zu freilandökologischen Kartierungen, aquasoli, 2023

Fischotter

Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand März 2023 wurden innerhalb des Änderungsbereichs und dessen unmittelbarer Umgebung keine Nachweise für ein Vorkommen des Fischotters erbracht.

Reptilien

Bei den Begehungen im Plangebiet konnten Nachweise der Ringelnatter (*Natrix natrix*), der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) erbracht werden.

Die lokale Population der Zauneidechse teilt sich entsprechend dem Fachgutachten in zwei Teilpopulationen, die auch angrenzende Waldsäume und Wiesen als Habitat nutzen (siehe folgende Abbildung).

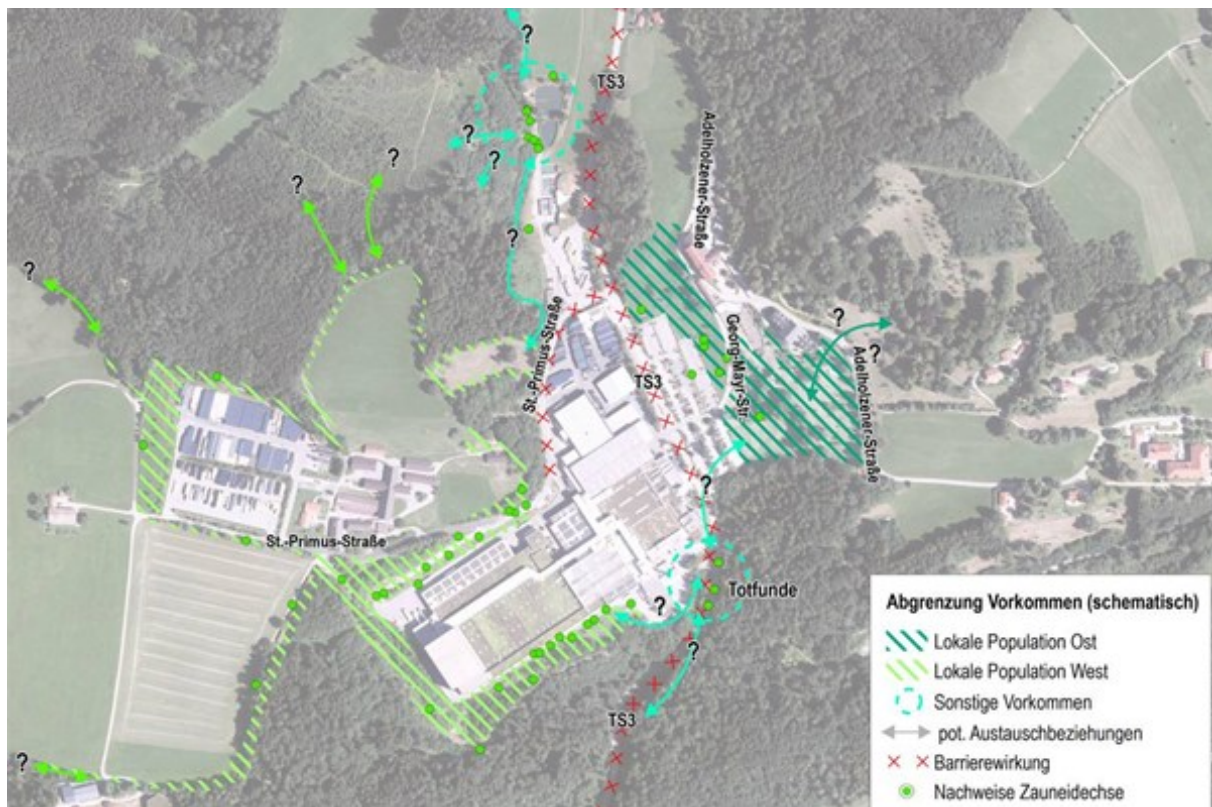


Abb. 30 Verortung der Zauneidechsenpopulation und vermuteter Wanderwege – o. M.
Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aquasoli, 2023

Alle Reptilienarten sind in Deutschland gem. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Anlage 1 „besonders geschützt“ und sind im ABSP Landkreis Traunstein (StMUV 2008) als landkreisbedeutsam aufgeführt. Die Zauneidechse ist in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit gemeinschaftsrechtlich bzw. auch streng geschützt.

Die Lokalpopulation im Gemeindegebiet wird mit einem guten Erhaltungszustand eingestuft.

Die Artnachweise gem. BNatSchG geschützter Tierarten erfolgten mit großer Mehrheit außerhalb des Gemeindegebietes (siehe folgende Karte). Aufgrund der Mobilität der Tiere sind die grenznahen Funde aber auch zu berücksichtigen.

Amphibien

Entsprechend dem Ergebnisbericht der Freilandökologischen Kartierung des IB aquasoli (2023) konnten folgende Arten im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nachgewiesen werden: Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*), Feuersalamander (*Salamandra salamandra*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), Seefrosch (*Pelophylax ridibunda*) und Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*).

Innerhalb des Gemeindegebietes konnte nur der Artnachweis des Grünfrosches (siehe grüner Kreis in der folgenden Abbildung) erbracht werden.

Ein Vorkommen der Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) als Pionierart entsprechend der historischen Artnachweise konnte im Plangebiet nicht bestätigt werden.

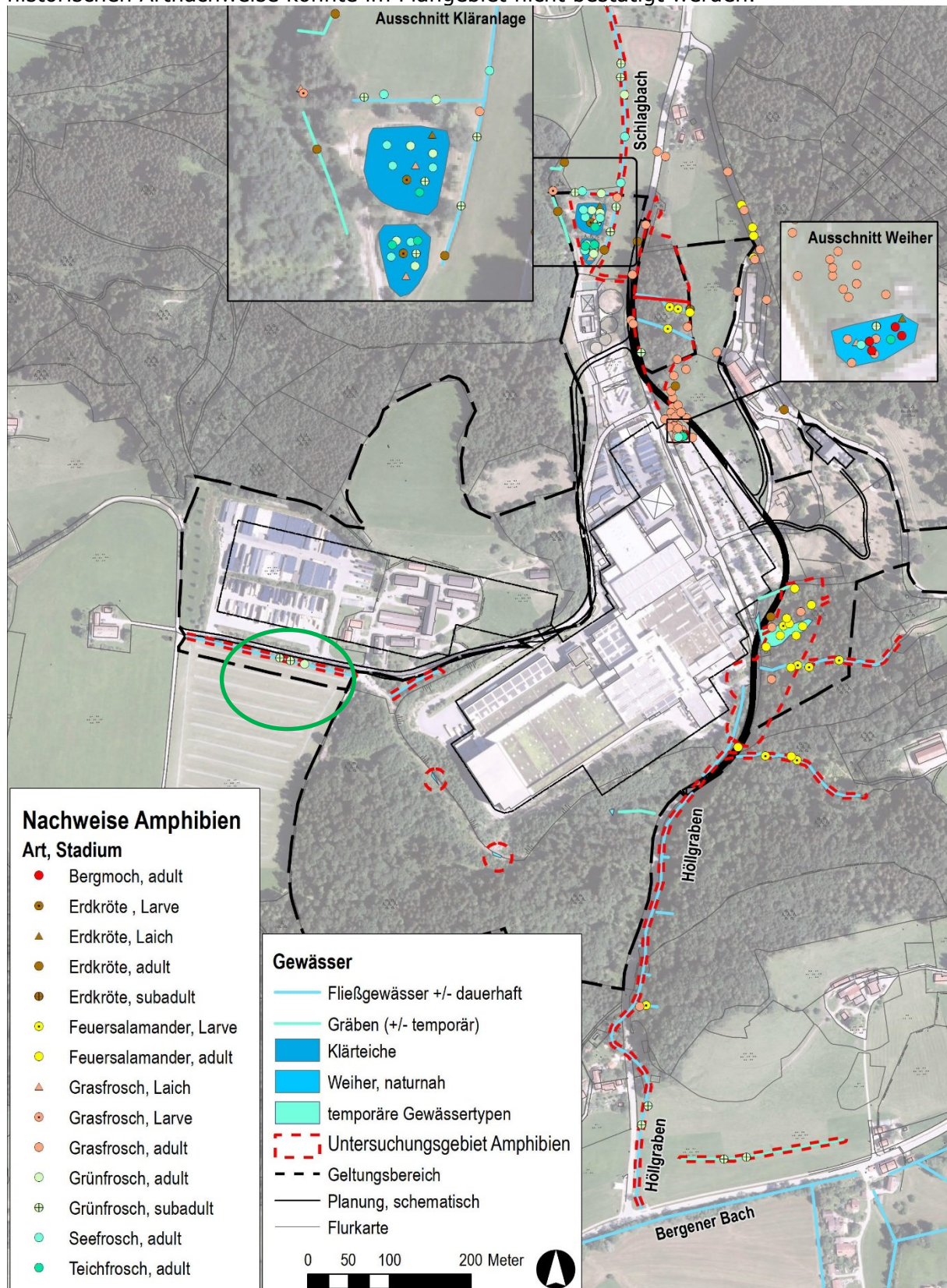


Abb. 31 Artnachweise aus der Gruppe der Amphibien – o. M.

Quelle: Ergebnisbericht zu freilandökologischen Kartierungen, aquasoli 2023

Aufgrund des Vorhandenseins verschiedener aquatischer Lebensräume im Gebiet wurden auch Wanderrouten gutachterlich festgestellt. Die festgestellten Wanderrouten liegen außerhalb des Gemeindegebietes Bergen.

Die im Gebiet vorkommenden Arten sind nicht europarechtlich geschützte Amphibienarten des Anhangs II oder IV der FFH-RL. Alle Amphibienarten sind in Deutschland gem. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Anlage 1 „besonders geschützt“.

Insekten

Aufgrund der Biotopausstattung und der vorkommenden Vegetation wurden im Untersuchungsgebiet folgende Insektenarten auf ein Vorkommen untersucht: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*), Schwarzer Grubenlaufkäfer (*Carabus variolosus ssp. nodulosus*) und Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberinus*).

Im Rahmen der Untersuchung konnten vereinzelt Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) als Futterpflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nachgewiesen werden, jedoch wurde keine Population der Art festgestellt.

Entsprechend dem Ergebnisbericht der freilandökologischen Kartierung wird „eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Art [...] daher im Folgenden ausgeschlossen“ (aquasoli, 2023).

Im Rahmen der Kartierung konnten zwei Populationen des Schwarzen Grubenlaufkäfers nachgewiesen werden. Die Populationen befinden sich außerhalb des Gemeindegebietes in einer Entfernung von ca. 170 bzw. 300 m. Aufgrund des geringen Aktionsradius der Art kann eine Beeinträchtigung der Populationen durch das Vorhaben im Gemeindebereich Bergen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die saP konnte ein Vorkommen des Scharlachkäfers nicht ausschließen. Im Änderungsbereich der Gemeinde Bergen sind jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine geeigneten Totholzstrukturen für die Art vorhanden, die im Rahmen der Planung beeinträchtigt werden.

Allgemein ist anzumerken, dass der Scharlachkäfer als gemeinschaftsrechtlich geschützte Art der Anhänge II und IV der FFH-RL geführt wird. Hinsichtlich seiner Gefährdung gilt *Cucujus cinnaberinus* in Deutschland entsprechend der Roten Liste als „ungefährdet“.

5.6.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Schutzgebiete / Flächen der Biotopkartierung Bayern / Ausgleichsflächen

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und des Abstands zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Direkte oder indirekte Beeinträchtigungen von Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Direkte oder indirekte dauerhafte negative Beeinträchtigungen von Ausgleichsflächen sind unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen, nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom IB aquasoli, mit Stand Dezember 2023 durchgeführt. Aufgrund der Nähe des parallel laufenden Vorhabens im angrenzenden Gemeindegebiet Siegsdorf „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Adelholzen“ werden Wirkfaktoren und betroffene Arten teilweise gemeindeübergreifend betrachtet.

Die gutachterliche Einschätzung wird auf die im Gemeindegebiet zutreffenden Artvorkommen abgeschichtet. Tierarten, bei denen anzunehmen ist, dass ihr Lebensraum nur in Teilen innerhalb des Gemeindegebietes liegt bzw. Arten, die von Vorhaben innerhalb des Gemeindegebietes betroffen sein könnten, aber außerhalb des Gemeindegebietes in der Nachbargemeinde Siegsdorf leben, wurden berücksichtigt.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Wirkungen auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Artgruppen genannt:

Avifauna / Vögel

Unter Berücksichtigung der in der saP empfohlenen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nach entsprechend dem Fachgutachten keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt.

Weitere Vorkommen von Vögeln, die nicht als „Allerweltsarten“ klassifiziert werden, wurden entsprechend ihrer Entfernung zum Plangebiet bzw. ihrer artspezifischen Verhaltensweisen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.7.3) als nicht wesentlich vom Vorhaben betroffen eingestuft.

Bei den unspezifisch nachgewiesenen „Allerweltsarten“ kann aufgrund der unspezifischen Habitatansprüche davon ausgegangen werden, dass ausreichend Ersatzhabitats in der Umgebung zur Verfügung stehen.

Bilche / Schlafmäuse

Unter Berücksichtigung der in der saP empfohlenen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechend dem Fachgutachten keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt.

Fledermäuse

Unter Berücksichtigung der in der saP empfohlenen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechend dem Fachgutachten keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt.

Zauneidechse

Unter Berücksichtigung der in der saP empfohlenen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechend dem Fachgutachten keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt.

Amphibien

Unter Berücksichtigung der in der saP empfohlenen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechend dem Fachgutachten keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt.

Insekten

Unter Berücksichtigung der in der saP empfohlenen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechend dem Fachgutachten keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt.

Zusammenfassung

Um schadhafte Auswirkungen auf geschützte Tiere zu vermeiden bzw. zu mindern, wurden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung Maßnahmen festzusetzen.

Durch die Bauarbeiten werden insgesamt Lebensräume mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Die während der Bauzeit verursachten Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld der Vorhaben räumlich und zeitlich begrenzt, finden aber z. T. in sensiblen Zeiträumen statt. Lock- oder Scheuchwirkungen können sich über die Grenze des Geltungsbereiches hinaus erstrecken.

Insgesamt sind aufgrund der Größe und Lage des geplanten Vorhabens und der Empfindlichkeit der Arten baubedingt Auswirkungen mittel Erheblichkeit zu erwarten.

5.6.3.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bereich weist durch die bestehende, gewerblich genutzte, beziehungsweise durch die angrenzende vorhandene Bebauung eine Vorbelastung durch Emissionen wie Lärm, Licht usw. auf.

Trotz der Vorbelastung des Plangebietes ist bei der Bewertung der Erheblichkeit zu berücksichtigen, dass die anthropogene Prägung im Gebiet zum Teil erheblich variiert. Das Areal bietet trotz seiner Prägung Raum für Tier- und Pflanzenarten und ist im Kontext des naturräumlichen umgebenden Mosaiks zu betrachten.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden in der Gesamtbetrachtung aufgrund der Größe des Vorhabens und der Lage im Naturraum mit potenzieller Barrierewirkung für bodengebundene Tiere deshalb insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen

Das Beeinträchtigungspotenzial wird entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die planrelevanten Tiergruppen wie folgend bewertet:

Avifauna / Vögel

Für die im und um das Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten kann einheitlich entsprechend dem Fachgutachten prognostiziert werden, dass:

„Um anlagebedingte Tötungen/Verletzungen durch Vogelschlag in Folge von Anflug an reflektierende Bauteile mit Widerspiegelung von umliegender Vegetation zu vermeiden, wird im Rahmen von Minimierungsmaßnahmen M-13 der Einsatz von Materialien vorgegeben, um o. g. Risiko deutlich zu verringern.

(...) Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Vogelpopulation kann so mit hoher Prognosesicherheit ausgeschlossen werden. Eine Erfüllung des Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Sinne einer erheblichen Störung ist für die Lokalpopulation der Arten mit hoher Sicherheit nicht zu prognostizieren.

(...) Unter Berücksichtigung der o. g. Schadensvermeidungsmaßnahme stellen die, auch durch o. g. Maßnahmen nicht sicher vermeidbaren Tötungen mit hinreichender Sicherheit kein Risiko dar, das höher ist als das Risiko, dem einzelne Exemplare der Arten im Rahmen des allgemeinen Naturgeschehens, z. B. durch Beutegreifer stets ausgesetzt sind.“

Bilche / Schlafmäuse

„Betriebsbedingte Störungen, die ggf. v. a. durch erhöhte Lichtemissionen zu prognostizieren sind, werden durch entsprechende Vorgaben zur Beleuchtung waldrandnaher Bereiche (vgl. Minimierungsmaßnahmen M-11) ebenfalls deutlich verringert. Im Hinblick auf von der Art besiedelte Habitate mit deutlich höheren Störungen durch Schlaglicht entlang von Autobahnen (vgl. oben) wird daher keine erhebliche Störung durch betriebsbedingte Beleuchtung prognostiziert.

Die Störungsdauer und -intensität, die vom Vorhaben ausgeht, ist in Abstimmung auf die getroffenen Maßnahmen (M-01, M-02, M-03, M-05, M-11) nicht geeignet den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Haselmaus zu beeinträchtigen. Durch das Vorhaben kommt es daher zu keiner Verwirklichung des Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Art.“

Fledermäuse

„Durch die vorhabensbedingt weiter zunehmende Beleuchtung des Gebiets ergibt sich auch eine Verlagerung bzw. Erhöhung von Lichtemissionen, wobei die hiervon betroffenen Gebiete zumindest tw. durch bereits bestehende Beleuchtung vorbelastet sind. Diese Lichtverschmutzung wirkt sich auf die Hauptbeute vieler Fledermausarten, nachtaktive Fluginsekten, insbesondere auch Nachtfalter aus.

(...) In Abstimmung auf die festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen ist eine Verwirklichung von Schädigungsverboten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3

i. V. m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG (Zerstörung/Degradierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, essentiellen Transfer- und Jagdhabitaten) nicht zu konstatieren. Es ist sichergestellt, dass sich das Vorhaben insgesamt nicht negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten der Gruppe im Gebiet auswirkt, der aktuelle Erhaltungszustand bleibt mit hinreichender Prognosesicherheit gewahrt.

(...) Ein Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 wird durch das Vorhaben nicht erfüllt, da die Störung von Quartieren durch den Abriss zu einem Zeitpunkt erfolgt, wenn die Quartiere nicht mehr besetzt sind, in jedem Fall aber die Fortpflanzungsperiode der Arten bereits beendet ist (vgl. Minimierungsmaßnahme M-12).

Die Funktion der betroffenen Quartiere der Arten wird durch geeignete Ersatzquartiere sichergestellt, so dass es auch durch baubedingte Störungen zu keinen negativen Folgen in Bezug auf den Fortpflanzungserfolg mit entsprechenden Folgewirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten kommt. Auch relevante Leitlinien bleiben erhalten bzw. es existieren alternativ gut nutzbare Flugwege in potenzielle Jagdgebiete im Umfeld (vgl. Schädigungsverbot).

(...) Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren können den Reproduktionserfolg der Arten der Gruppe durch Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht signifikant einschränken oder gefährden. Der bestehende Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird vorhabensbedingt nicht verschlechtert und bleibt gewahrt.

(...) Projektspezifisch ist auch eine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos durch Kollision mit hoher Prognosesicherheit auszuschließen".

Durch das Vorhaben gehen keine natürlichen Strukturen für waldassoziierte Fledermausarten verloren. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zauneidechse

„In Abstimmung auf die Minimierungsmaßnahmen und die vorgegebene CEF-Maßnahme CEF-04 ergeben sich vorhabensbedingt keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1-3 und 5 BNatSchG. So kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicher gewahrt bleibt.

Es ist sichergestellt, dass sich das Vorhaben insgesamt nicht negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Art im Gebiet auswirkt, der Erhaltungszustand bleibt gewahrt.“

Amphibien

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von wesentlichen negativen Beeinträchtigungen für Amphibien auszugehen.

Insekten

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebiets durch Lichtimmissionen ist nicht von wesentlichen Änderungen auszugehen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von anlage- und betriebsbedingten schadhaften Auswirkungen auf Tiere werden in der beiliegenden saP folgende Maßnahmen empfohlen und zugeschnitten für das Vorhaben im Gemeindegebiet dementsprechend festgesetzt:

„Minimierungsmaßnahme M-04 – Minimierung von anlage- und baubedingten Beeinträchtigungen, direkte und indirekte Eingriffe in wertgebende Habitate gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten, wie Überbauung, Habitatumwandlung oder Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung der Habitatausprägung führen, sind soweit wie möglich zu minimieren. Zur Bauausführung sind flächensparende Arbeitsweisen bzw. -techniken, wie die abschnittsweise Ausführung der Bauarbeiten einzusetzen, die Störungen zu minimieren und Eingriffe durch nur temporär benötigte Flächen, wie Baustraßen, Arbeitsräume, v. a. im Bereich wertgebender Teile des Plangebiets, wie des Quell- und Feuchtwaldbestandes, soweit wie möglich zu vermeiden.

Minimierungsmaßnahme M-05 – Sicherung von Habitaten und Lebensstätten vor temporären, baubedingten Eingriffen und Störungen Baubedingte Beeinträchtigungen von angrenzend an den Eingriffsbereich bestehenden wertgebenden Habitaten und Lebensräumen, v. a. für Haselmaus, Fledermäuse, Zauneidechse, Schwarzen Grubenlaufkäfer und Brutvögel sind möglichst zu vermeiden oder soweit wie möglich zu minimieren. Eine baubedingte Nutzung wertgebender Flächen als Lager-, Bauverkehrs- oder Baustelleneinrichtungsf lächen ist nicht zulässig. Dies ist durch geeignete Informationen (inkl. Dokumentation) zur Sensibilisierung der ausführenden Firmen vor der Baustelleneinrichtung sicherzustellen. Weiterhin sind in Sonderfällen nach Anweisung der UBB in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein Maßnahmen wie Abpflockung mit Flatterband bzw. Bau- oder Baumschutzzaun vorzusehen.“

Zusammenfassung

Bei künftigen Neupflanzungen von Gehölzen ist, auch im Sinne einer Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen, eine standort- und klimagerechte und eine sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientierende Artenauswahl wichtig. Zusätzlich sollte der Einsatz von Bäumen als Grün- und Gestaltungselement gezielt stattfinden.

Überbaute Bereiche bewirken eine erhöhte Bodenversiegelung. Es geht Bewegungs- und Lebensraum für Tiere verloren. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung und zur Schaffung eines Angebots an Grünflächen beziehungsweise zur Unterstützung einer Verzahnung von Natur und Gewerbefläche sind im Rahmen des Bebauungsplans die Begrünung von Dachflächen und weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.

Durch die gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, 891549 München, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten mit Stand Dezember 2023 stellt eine Verträglichkeit des Vorhabens, ohne die Entstehung von Rückstaus an den Knotenpunkten fest. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur entspricht den Anforderungen des Vorhabens.

Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind aufgrund der Vorprägung des Gebiets nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Durch die vorliegende Planung zur Verzahnung des Betriebsgeländes mittels einer Elektrohängbahn ist mit einer Verkehrsabnahme zu rechnen.

Trotz der Vorbelastung des Plangebietes ist bei der Bewertung der Erheblichkeit zu berücksichtigen, dass die anthropogene Prägung im Gebiet zum Teil erheblich variiert. Das Areal bietet trotz seiner Prägung Raum für Tier- und Pflanzenarten und ist im Kontext des naturräumlichen umgebenden Mosaiks zu betrachten.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden in der Gesamtbetrachtung aufgrund der Größe des Vorhabens und der Lage im Naturraum mit potenzieller Barrierewirkung für bodengebundene Tiere deshalb insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

5.6.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel	mittel	mittel

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.6.4 Schutzgut Fläche

5.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs-/Verkehrsflächen auf 30 ha/Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Der Änderungsbereich des Plangebiets umfasst etwa 11,495 ha. In der Realnutzung bestehen zwei Drittel des Plangebiets bereits heute aus versiegelten oder teilversiegelten Flächen. Nicht versiegelte Bereiche des Plangebiets sind durch Gehölze, Gehölzflächen, Wiesen und Brachen geprägt.

Das Plangebiet liegt in einem bereits stark zerschnittenen Landschaftsraum.

5.6.4.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

5.6.4.3 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase von Gebäuden und Verkehrsflächen usw. kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme.

Im Umfeld der Baustellen wird die Fläche durch Zuwegungen und Baustelleneinrichtungsflächen oder auch durch Flächen für die Bodenlagerung in Anspruch genommen. Flächen werden aufgrund der Größe des Umfangs der Neuplanungen über mehrere Jahre einer anderen Nutzung zugeführt bzw. in ihrer Nutzung eingeschränkt. Die Flächen werden nach den Baumaßnahmen zu großen Teilen wieder der ursprünglichen Nutzung übergeben bzw. rekultiviert. Es handelt sich somit um eine temporäre Inanspruchnahme.

Im Bereich von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen wird die Vegetation und der belebte Oberboden in großen Teilen entfernt. Dieses Vorgehen stellt eine Flächeninanspruchnahme dar, welche mit einer Nutzungsänderung verbunden ist.

Aufgrund der Größe der bauzeitlich beanspruchten Flächen über einen Zeitraum von mehr als 5 Jahren ist baubedingt eine hohe Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche gegeben.

5.6.4.4 Anlagebedingte Auswirkungen

Der Flächenverbrauch durch die Planung richtet sich nach der Grundflächenzahl (GRZ). Im Sonderbaugebiet wird davon ausgegangen, dass das Baufenster zu 100 % versiegelt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Flächen durch bauliche Anlagen wie Gebäude, Straßen und Wege dauerhaft beansprucht.

Neben den durch bauliche Anlagen beanspruchten Flächen findet eine Degradation des Schutzgutes Fläche auf angrenzenden Bereichen statt, da diese in ihren Nutzungsmöglichkeiten durch Bauverbotszonen und festgesetzte Abstandsflächen in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

Die für das Plangebiet festgesetzte Grundfläche wird auf 5,5 ha festgesetzt. Die bebauten Flächen des Sondergebietes im Gemeindegebiet weisen derzeit bereits eine Fläche von etwa 3,98 ha auf. Die Steigerung der zu überbauenden Fläche ergibt sich aus der innerbetrieblichen Umstrukturierung der Adelholzener Alpenquellen GmbH. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde eine flächensparende Entwicklung der Firma erarbeitet. Die gemeindeübergreifende Planung des Betriebs setzt dabei auf die Stapelung von Nutzungen.

Anlagebedingt sind unter Berücksichtigung der Vorprägung des Standortes und der Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut anzunehmen.

5.6.4.5 Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen, über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden, Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.).

Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Auch Flächen, welche durch Bauverbotszonen, durch vorgeschriebene Abstandsflächen (bspw. bei Gebäuden zueinander, sowie Bauverbotszonen an Straßen und Erdkabeln) belegt sind, werden als „beansprucht“ gewertet. Die Flächen sind, anders als versiegelte Bereiche, graduell in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche als gering erheblich eingestuft.

5.6.4.6 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	hoch	mittel	gering	mittel

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

5.6.5 Schutzgut Boden / Hydro-Geologie

5.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern (siehe folgende Karte) ist das Planungsgebiet geprägt durch eine abwechslungsreiche Geologie. Innerhalb des Änderungsbereichs herrschen zwei verschiedene Bodentypen vor.

Der zentral durch den Änderungsbereich verlaufende Bodenkomplex besteht aus „*Gley mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig*“ [Legendeneinheit 86].

Im Norden und Süden des Änderungsbereichs herrschen „*fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)*“ [Legendeneinheit 34b].

Die Ausdehnung der geologischen Einheiten kann im Einzelnen von der Darstellung innerhalb der Karte abweichen.

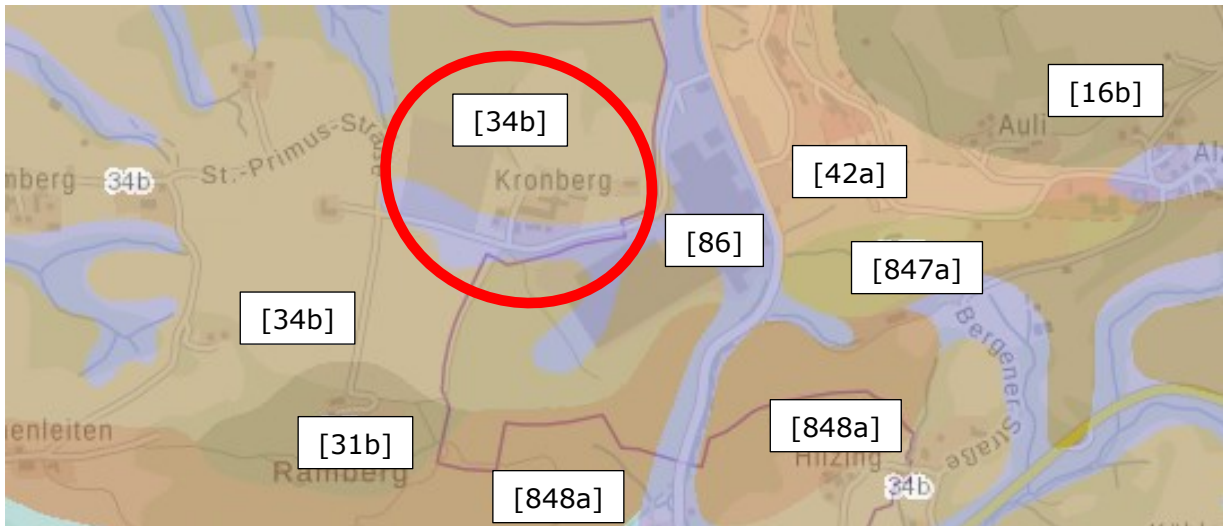


Abb. 32 Auszug aus der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Die im Jahr 2014 vom Ingenieurbüro Gebauer durchgeführten Schürfe und Rammsondierungen im Änderungsbereich, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Mineralwasser und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ durchgeführt wurden, dokumentieren im Änderungsbereich folgenden Bodenaufbau:

„*Unter dem Oberboden stehen gemischtkörnige, bindige Auffüllböden (aufgefüllte Moränenböden) an. Diese sind von weicher – steifer Konsistenz mit Blöcken bis 0,4 m, stellenweise bis 1,6 m. Danach folgen bis zur Endteufe die natürlich gewachsenen gemischtkörnigen, bindigen Moränenböden / Geschiebemergel (breiiger -) weicher – steifer Konsistenz, stellenweise mit Torf-Zwischenlagen. In Schurf 3 (im Westen der Sickerrigole an der Straße) stehen als unterste Bodenschicht weiche (-steife) Stausedimente an.*“ (IB Gebauer 2014).

Für diese Übersichtsbewertung der Böden werden im Rahmen der Objektplanung der Hochbau- und Straßenbaumaßnahmen nochmals vertiefende Baugrunduntersuchungen erfolgen. Neue Erkenntnisse können gegebenenfalls zur Auslegung des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Die im Änderungsbereich anstehenden Böden sind nur eingeschränkt sickertfähig.

Die Nährstoffverfügbarkeit wird im Planungsgebiet entsprechend der Standortauskunft „bodenkundliche Bewertung“ im 1. Meter mit „mittel“ angegeben. Das Potenzial als Wasserspeicher wird mit „mittel“ klassifiziert (UmweltAtlas Bayern Boden © 2024 LfU).

Der Änderungsbereich liegt im Gebiet würmeiszeitlicher Moränenböden, welche von Verwitterungslehmen überlagert sind. Die sich darunter befindlichen Festgesteine, in Form von Molasse (Flinz), sind durch eine geologische Störzone, der sogenannten Helvetikumszone geprägt, weshalb es zu kleinräumigen Wechslern im Festgestein kommt.

Entsprechend der Moorbodenübersichtskarte MBK25 des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Moorböden verzeichnet (Online-Abfrage UmweltAtlas – Boden vom 23.03.2023).

Entsprechend der digitalen Geologischen Karte dGK25 von Bayern wird das Planungsgebiet der geologischen Einheit des „Lösslehm, pleistozän“ zugeordnet. Die Gesteinsbeschreibung wird als „Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt“ kategorisiert.

Im Rahmen der digitalen hydrogeologischen Karte von Bayern dHK100 wird das Planungsgebiet wie folgt klassifiziert:

Digitale hydrogeologische Karte von Bayern dHK100		
Verbreitung Grundwasserstockwerk	Grundwasserstockwerk	Quartär - Moränenablagerungen
Deckschichten	Einheit	Lockergesteine, vorwiegend tonig-schluffig (Lössbildungen, Abschwemmmassen und Kolluvien)
	Gesteinsausbildung	Ton bis Schluff, z.T. sandig, selten kiesig, mit unterschiedlichen Karbonatgehalten, Mächtigkeit wenige Meter bis ca. 5 m
	Hydrogeologische Eigenschaften	Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringer bis geringer Porendurchlässigkeit
Hydrogeologische Einheiten / Klassifikation	Einheit	Moräne des Alpenvorlandes, allgemein
	Gesteinsausbildung	Heterogene Gesteinsausbildung mit breitem Korngrößenspektrum (Tonfraktion bis Blöcke): matrixgestützte Diamiktone mit hohem Feinkornanteil bis komponentengestützte Diamiktone; Mächtigkeit wenige Meter bis mehrere 10er Meter (im Osten bis 50 m)
	Hydrogeologische Eigenschaften	Lokal bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten bis Lockergesteins-Grundwassergeringleiter, eingelagerte Schotterkörper bilden lokal begrenzte Grundwasservorkommen
	Schutzfunktionseigenschaften	je nach Feinkornanteil geringes bis hohes Filtervermögen

Tab. 10 Einstufung des Planungsgebiets entsprechend digitaler hydrogeologischer Karte dHK100

Nutzung	Fläche in m ²	Lebensraum (für Mensch, Pflanze und Tier)	Bestandteil des Wasser- und Na- turhaushalts	Abbau-, Aus- gleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Na- tur- und Kultur- geschichte
Parkplätze, Straßen, Gebäude	42.140	1	1	1	1
Grünland, Straßenbe- gleitgrün, Ausgleichs- flächen	75.050	2	3	3	1

1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Datenquelle: UmweltAtlas – Geologie, dHK100 © 2024 LfU

Tab. 11 Einstufung der Lebensraumfunktionen der Böden des Planungsgebiets

Datenquelle: UmweltAtlas – Geologie, dHK100 © 2023 LfU

BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2023 LfU. Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

In Relation zu den bereits durch Versiegelung und Bebauung beanspruchten Flächen haben die natürlichen Böden einen Anteil von etwa 64 % an der Gesamtfläche des Plangebietes.

5.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Im Bereich des bestehenden Sondergebietes in Bad Adelholzen ist Verlegung der St.-Primus-Straße sowie die Errichtung von Fabrikgebäuden geplant. In diesem Bereich sind die Flächen in Teilen bereits großflächig durch die Leergutlagerfläche versiegelt. Der Boden weist durch die Errichtung des Betriebsgeländes in diesem Bereich insgesamt keinen natürlichen Bodenaufbau auf.

Durch die zum Teil künstlich erfolgten Wallaufschüttungen im Westen des Gebiets ist bei den bestehenden Ausgleichsflächen nicht von einem natürlichen Bodenaufbau auszugehen.

Eingriffe in tiefere Bodenschichten sind durch die Errichtung der neuen Gewerbehallen gegeben. Darüber hinaus sind Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden (weiterhin dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen) sind in der Gesamtschau aufgrund der großflächigen Vorbelastungen der bestehenden Versiegelung, als mittel erheblich zu bewerten.

5.6.5.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung und erforderliche Abgrabungen betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Die maximal versiegelbare Fläche beträgt für das Sondergebiet höchstens 5,5 ha. Davon sind bereits 64 % durch Bebauung überprägt.

Es ist weiterhin ein hoher Versiegelungs- beziehungsweise Nutzungsgrad zu erwarten.

Im Bereich der Grünflächen (Grünstreifen, Gehölzflächen) innerhalb des Änderungsbereichs kann das Wasser ungehindert versickern. Das durch die Gebäude und andere Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Hofeinfälle gesammelt und in die Vorflut des Grabens im Südwesten eingeleitet.

In der Gesamterheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den großflächigen Verlust an Bodenfunktionen als hoch einzustufen.

5.6.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden / Hydro-Geologie

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden / Hydro-Geologie	mittel	mittel	hoch	hoch

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden / Hydro-Geologie

5.6.6 Schutzgut Wasser

5.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nahe dem Trinkwasserschutzgebiet „Siegdsdorf“ (Gebietskennzahl: 2210814100081) des Landkreises Traunstein (siehe folgende Abbildung). Dieses ist der Wassergewinnung St. Primus und Begleitquellen gewidmet, deren Nutzungsinhaber die Adelholzener Alpenquellen GmbH ist.



Abb. 33 Lage des Trinkwasserschutzgebietes (blaue Kreuzschraffur) und Lage des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2024 LfU. Geobasisdaten © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Oberflächengewässer



Abb. 34 Übersicht der Lage der Gewässer um den Änderungsbereich inkl. schematische Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rote Linie) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2023 LfU. Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

Niederschlagswasser / Oberflächenwasserabfluss

Das Dachflächenwasser sowie das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen des Betriebsgeländes kann auf dem gesamten Gelände aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vor Ort versickert werden.

Die Bauingenieur-Gemeinschaft Trauntal GmbH wurde im Rahmen der Gesamtplanung der Betriebserweiterung mit der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Betriebsgeländes beauftragt. Im Bebauungsplan sollen die Randbedingungen der Abführung des Oberflächenwassers der befestigten Flächen des Betriebsgeländes ermittelt werden, um eine gesicherte Niederschlagswasser-beseitigung im Endausbaustadium zu gewährleisten.

Das aquasoli Ingenieurbüro wurde mit einer hydrologischen und hydraulischen Untersuchung zu Auswirkungen der Erhöhung der Einleitungsmenge von Wasser aus versiegelten Flächen in Gewässer III. Ordnung in Folge des Planungsvorhabens beauftragt. Im Zuge der Untersuchung sollen gegebenenfalls wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden.

Die BG Trauntal kommt hierbei zu folgenden Ergebnissen:

Für die Planungstiefe des Bebauungsplanverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung aufzustellen, das zunächst die quantitativen und qualitativen Grenzwerte der Wasserableitung festlegt und die Art der möglichen Einleitungen untersucht. Außerdem ist auf die baulichen Möglichkeiten der Wasserbehandlung und Wasserrückhaltung einzugehen und die Auswirkung auf die bestehende Bebauung zu bewerten. Zusätzlich ist ein Überflutungsnachweis des Betriebsgeländes zu führen, um auch die Auswirkungen eines Starkregenereignisses beurteilen zu können. Das Konzept richtet sich maßgeblich nach den bestehenden Verhältnissen des Betriebes. Hierzu sind auch mögliche Verbesserungen der bestehenden Entwässerungsanlagen zu untersuchen und die Anlagen entsprechend zu ertüchtigen, so dass sie dem Stand der Technik entsprechen.

Das Ziel des Entwässerungskonzepts ist, den lokalen Wasserhaushalt des Plangebiets (Betriebsgelände) nicht zu verschlechtern bzw. in Teilen wo möglich auch zu verbessern. Die durch die Erweiterung des Betriebs unabdingbar einhergehende Vergrößerung der abflusswirksamen, befestigten Flächen darf keine nachteiligen Folgen für die Umgebung und die Abflüsse der Vorfluter haben. Dies ist durch die maßvolle Planung von technischen Einrichtungen auf dem Betriebsgelände sicherzustellen.

Für das Konzept der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung müssen zum einen die bestehenden Anlagen einbezogen werden und zum anderen auch Alternativen untersucht werden. Eine grundlegende Alternative ist die Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund. Diese Möglichkeit wurde im Zuge der Planung nochmals untersucht. Für die geplanten Neubauten wurden ergänzende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Hier zeigt sich ebenfalls wie schon vom Bestand her bekannt, dass im gesamten Planungsgebiet nur sehr lokal kleine Bereiche mit ausreichend sickerfähigen Bodenschichten vorhanden sind, die eine Versickerung des Oberflächenwassers zulassen würden. Deshalb wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass nur eine Ableitung in oberirdische Gewässer möglich ist. Sollte es im Zuge der Detailplanung in Teilbereichen möglich erscheinen, in den Untergrund zu versickern, so wird dies in der Planung berücksichtigt und würde die vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen und Vorfluter entlasten.

Die Zusammenfassung der BG Trauntal lautet wie folgt:

Das bisher ausgearbeitete Werkskonzept 2040 wird als Grundlage für die Entwicklung des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung im Endausbau herangezogen.

Aus dem Werkskonzept 2040 ergibt sich, dass sich die befestigten Flächen im Plangebiet um ca. 3,5 ha erhöhen werden. Durch den geplanten Bau von Gründächern (Abflussbeiwert $\psi \leq 0,60$) wird sich die tatsächlich abflusswirksame Fläche nur um ca. 1,9 ha erhöhen.

Bereits im Zuge der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Erhöhung der befestigten Flächen durch geeignete Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Hochwasserabflüsse der Vorfluter und auf das abfließende Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet auf die Unterlieger hat.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass auch bei einem 100-jährigen Niederschlagsereignis Auswirkungen auf Flächen Dritter im Bereich von bestehender Bebauung ausgeschlossen werden können.

Für das Werk selbst muss auf der nachfolgenden Planungsebene ein Schutzkonzept erarbeitet werden.

Da sich die Erweiterung des Betriebs auf einen Zeitraum von ca. 15 – 20 Jahre belaufen wird, sind bereits bei den ersten Bauabschnitten die notwendigen Entwässerungseinrichtungen zu planen und zu erstellen.

Das anfallende Niederschlagswasser aller Verkehrsflächen ist behandlungsbedürftig gemäß DWA-A 102 und muss über entsprechend dimensionierte und zugelassene Sedimentations- und Filteranlagen vor der Einleitung vorgereinigt werden.

Als maximale Drosselabflüsse aus dem gesamten Plangebiet werden folgende Werte für die Vorfluter festgelegt:

- Rumgraben 22 l/s
- Schlagbach 90 l/s
- Höllgraben 1.200 l/s

Für den Rückhalt des Oberflächenwassers sind mehrere Rückhaltebecken bzw. Stauraumkanäle innerhalb des Werksbereiches anzulegen und geregelte Drosseleinrichtungen zu erstellen. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 1.920 m³. Gemäß dem Planstand für das Konzept 2040 ergibt sich für den Höllgraben derzeit ein Drosselabfluss von 1.060 l/s. Somit sind noch Reserven bis zum festgelegten Drosselabfluss von 1.200 l/s vorhanden."

Das aquasoli Ingenieurbüro wurde mit einer hydrologischen und hydraulischen Untersuchung zu Auswirkungen der Erhöhung der Einleitungsmenge von Wasser aus versiegelten Flächen in Gewässer III. Ordnung in Folge des Planungsvorhabens beauftragt.

Dabei wird zum einen die Bestandsituation im 100-jährlichen Hochwasserfall der Wildbäche Schlagbach und Höllgraben festgestellt. Zudem wird in die Abflusssituation im Planungszustand unter Berücksichtigung einer veränderten Einleitungsmenge ermittelt. Im Zuge der Untersuchung sollen gegebenenfalls wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden.

Das Ingenieurbüro aquasoli kommt zu folgenden Ergebnissen

Im Rahmen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen" ist die Betriebserweiterung der Adelholzener Alpenquellen GmbH in mehreren Bauabschnitten geplant. Dabei wird als Planungszustand des vorliegenden Gutachtens der finale Planungszustand nach Umsetzung aller Bauabschnitte betrachtet.

Das aquasoli Ingenieurbüro wurde mit der hydrologischen und hydraulischen Untersuchung zu Auswirkungen der Erhöhung der Einleitungsmenge von Wasser aus versiegelten Flächen in die Gewässer Schlagbach und Höllgraben (Gew. III. Ordnung) in Folge des Planungsvorhabens beauftragt.

Das raumrelevante Gewässersystem des Schlagbachs, ist mit seinen bestehenden Verrohrungen bereits im Ist-Zustand durch den Hochwasserabfluss aus dem natürlichen Einzugsgebiet überlastet. Es wird empfohlen von einer zusätzlichen Einleitung im Zuge der Entwässerungsplanung abzusehen.

Die geplante Entwässerung der versiegelten Flächen wurde daher durch das Ingenieurbüro BG Trauntal angepasst. Eine Erhöhung der Einleitungsmengen in den Schlagbach ist nicht vorgesehen. Für das, infolge des Planungsvorhabens zusätzlich abzuleitende Wasser, wurde der leistungsfähigeren Hüllgraben als Vorfluter gewählt.

Die Untersuchungen zeigen, dass die Einleitung von Wasser aus versiegelten Flächen in den Hüllgraben, ohne eine Herstellung von wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen eine unwesentliche Erhöhung des maximalen Abflussscheitels bewirken.

Im vorliegenden Gutachten werden wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von zusätzlichen Wasserrückhaltevolumen konzeptioniert, um die Erhöhung des maximalen Abflussscheitels nach Unterstrom zu vermeiden. Es ist geplant, das, infolge des Planungsvorhabens, anfallende zusätzliche Volumen, mit Hilfe einer Geländemodellierung auf der bestehenden natürlichen Rückhaltefläche zusätzlich zurückzuhalten. Um eine Füllung entsprechend dem Bestand und eine Entleerung der Rückhaltefläche sicher zu stellen, ist die Herstellung eines Einlaufschacht im Tiefpunkt der Rückhaltefläche geplant, der mit einer Drosselleitung DN200 auf die bestehende Drainageleitung DN600 schließt.

Das Planungsvorhaben mit Ausgleichsmaßnahmen hat eine Dämpfung des maximalen Abflussscheitels um ca. $1,3 \text{ m}^3/\text{s}$ von $16,7 \text{ m}^3/\text{s}$ auf $15,4 \text{ m}^3/\text{s}$ zur Folge. Was einer prozentualen Reduzierung des maximalen Abflussscheitels nach Unterstrom um ca. 7,8 % entspricht. Das Planungsvorhaben mit Ausgleichsmaßnahmen hat im Bemessungslastfall keine nachteiligen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen für die Unterlieger zur Folge. Im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses hat die Planung mit Ausgleichsmaßnahmen eine Reduzierung des Wasservolumens während des Ganglinienscheitels im Vergleich zum Bestand zur Folge.

Grundwasser

Zur Ermittlung des Grundwasserzustandes sowie der Grundwasserneubildungsrate am Standort wurden die in den vorhergegangenen Bebauungsplanänderungen bezogen auf das Plangebiet durchgeführten Untersuchungen und die Fachtechnische Stellungnahme des IB Wasser und Boden GmbH, 56154 Bobbard Buchholz (Stand September 2023) verwendet.

Im Rahmen des Antrags auf eine wasserrechtliche Erlaubnis von 2020 wurde im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens des Ingenieurbüros Gebauer festgehalten, dass:

„Aufgrund der überwiegend geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und topographischer Lage ist im Bereich der Baumaßnahme [Änderungsbereich] kein durchgehender oberflächennaher Grund- /Hangwasserhorizont vorhanden. Jedoch ist von früheren Baumaßnahmen bekannt, dass innerhalb kiesiger Zwischenlagen der Moränenböden Schichtwasserbildungen zum Teil mit gespanntem Schichtwasser vorhanden sein können. Deren Ergiebigkeit ist stark von den Witterungsbedingungen abhängig. Darüber hinaus ist mit Schichtwasser an der Schichtgrenze der Moränenböden zu den unterlagernden Tertiärmergeln zu rechnen.“ (IB Gebauer 2020)

Ergänzend wird in der Fachtechnischen Stellungnahme durch das IB Boden und Wasser GmbH die durch das Landesamt für Umwelt ermittelte Grundwasserneubildungshöhe von ca. 350 bis 480 mm/a (= $11,1 - 15,2 \text{ l/s km}^2$) ohne anthropogene Einflüsse dem Bestandsbild des Plangebiets gegenübergestellt.

In der Stellungnahme wird zusammenfassend dargestellt, dass:

„Der geologisch-pedologische Untergrundaufbau unter und im Umfeld des Standortes der Adelholzener Alpenquellen ist durch meist gering- bis mäßig durchlässige Gesteine und Böden geprägt. Diese führen grundsätzlich zu einer insgesamt niedrigeren Grundwasserneubildung.“



Abb. 35 Luftbild mit unversiegelten Arealen – gelb umrandet

Quelle: Fachtechnische Stellungnahme, IB Boden und Wasser GmbH, Stand: September 2023

Betrachtet man die bestehende Nutzung des Plangebietes, so belegt das vorstehende Luftbild, dass bereits heute der größte Teil der Fläche des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes überbaut und versiegelt ist. Lediglich kleine Randflächen im Süden und Osten sowie die Wiese am Primushof sollen zukünftig überbaut und somit versiegelt werden. Aus den natürlichen Randbedingungen und der bestehenden Nutzung zeigt sich daher, dass die aktuelle Planung des Bebauungsplans „Sondergebiet Mineral- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ in Bezug auf die „Grundwasserneubildung“ im Vergleich zum Bestand keine Wesentlichen, sondern nur eine geringe Änderung des Ist-Zustandes darstellt.“

Grundwasserentnahme

Das bestehende Hochregallager sowie die Gebäude des Primushofes und angegliederte Verkehrsflächen stellen keine Eingriffe in das Grundwasser dar.

Die Adelholzener Alpenquellen GmbH gewinnen in zwei räumlich voneinander getrennten Gebieten Grundwässer, die die Grundlage für den Betrieb bilden. Traditionell wird standortnah seit 1909 Wasser aus der St.-Primus-Quelle im Gemeindegebiet Siegsdorf gewonnen, das auch als Heilwasser Verwendung findet. Ab 1977 erfolgte eine Grundwassererschließung im Raum Bergen. In ersten Schritt diente diese der Versorgung des Betriebes und Teilen der Gemeinde Bergen mit Trinkwasser. Nachdem sich eine sehr gute Qualität gezeigt hatte, erfolgte ab 1980 die amtliche Anerkennung als natürliches Mineralwasser und dessen Nutzung als Adelholzener Alpenquelle.

Die Wassergewinnung St. Primus ist wasserrechtlich durch eine Bewilligung geregelt. Im Gewinnungsgebiet „Bergen“ sind insgesamt fünf Brunnen mit jederzeit widerruflichen, beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnissen für den Betrieb nutzbar. Ein neuer sechster Brunnen ist fertiggestellt und wird in einem in Vorbereitung befindlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mitbeantragt.

Die Wasserrechte in Bergen belaufen sich derzeit auf insgesamt 1,59 Mio. m³ pro Jahr. Diese Fördermenge hat auch im neu zu stellenden Wasserrechtsantrag Bestand.

Die Nutzung des Grundwassers durch die Adelholzener Alpenquellen GmbH wird im Rahmen des Wasserrechtsantrags behandelt.

Hochwassergefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend dem BayernAtlas – Naturgefahren nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (Online-Abfrage vom 23.03.2022).

Der Änderungsbereich befindet sich jedoch teilweise innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (siehe folgende Abbildung).



Abb. 36 Darstellung wassersensibler Bereiche (grün) inkl. schematische Kennzeichnung des gesamten Änderungsbereichs (rote Linie) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2024 LfU. Geobasisdaten © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Standorte innerhalb des wassersensiblen Bereichs werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

5.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder angrenzende Fließgewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Während der Bauphase kann es zu einem Eingriff in Schichtwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder Einleiten) können diese Beeinträchtigungen minimiert werden. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Schichtwasser vor Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Im Planungsgebiet können Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen während der Bauphase grundsätzlich zu Beeinträchtigungen von angrenzenden Versickerungsbereichen führen.

Nach derzeitiger Einschätzung werden die Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens aufgrund der möglichen Eingriffe in vorhandene Schichtwasserschichten als Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

Eingriffe in die im Änderungsbereich liegenden Gräben finden nicht statt, die Auswirkungen auf Oberflächengewässer werdend deshalb als gering erheblich eingestuft.

5.6.6.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Für das Sondergebiet wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit GRZ 0,95 festgesetzt.

Im vorliegenden Fall ist zudem zu berücksichtigen, dass im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes und des Primushofes bereits ein sehr hoher Versiegelungsgrad vorliegt.

Als Kompensationsmaßnahme wird, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserab-
leitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versie-
gelten Fläche, zum Beispiel durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stell-
plätze angestrebt. Zudem werden in den Randbereichen der Planung umfassend nicht be-
baubare Flächen mit dem Zweck der Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Innerhalb dieser
Bereiche ist die Anlage von entsprechenden Retentionsflächen beziehungsweise von Anla-
gen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, zum Beispiel durch Rigolen oder
breitflächige Versickerung, zur Unterstützung der allgemeinen Entwässerung des Betriebs-
geländes geplant. Eine Änderung der Versickerungsrate kann jedoch nicht ausgeschlossen
werden.

Oberflächengewässer

Der bestehende Entwässerungsgraben südlich der St.-Primus-Straße wird nicht beein-
flusst. Durch das städtebauliche Vorhaben ergeben sich keine unmittelbaren Überbauun-
gen von Fließgewässern. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden daher
als gering erheblich eingestuft.

Oberflächenwasserabfluss

Die geplante Entwässerung der neu bebauten Flächen wird im Rahmen der ausstehenden
Bauanträge weiter vertiefend erarbeitet.

Im Rahmen einer hydrologischen und hydraulischen Untersuchung (aquasoli Ingenieurbüro
2023) wurden mögliche Auswirkungen der Niederschlagswasserbeseitigung sachverständig
untersucht mit folgenden Ergebnissen: Mit der gedrosselten Abgabe des Niederschlags-
wassers innerhalb des Betriebsgeländes (Stauraumkanal, Dachbegrünung) an die Fließge-
wässer resultiert für den Rumgraben und Schlagbach keine Veränderung der Bemessungs-
abflüsse.

Für den Höllbach zeigt das hydraulische Gutachten, dass für den Hochwasserabfluss HQ₁₀₀
keine ausreichende Leistungsfähigkeit besteht. Nach Unterstrom würde sich der Abfluss-
scheitel um 2 % erhöhen, das entspricht einem Volumen von ca. 441 m³. Zur Verbesserung
der Situation erfolgt eine Ertüchtigung der bestehenden Retentionsfläche nördlich der
Kreisstraße TS 5. Eine Geländemodellierung mit einer Höhe von 0,8 m bewirkt, dass sich
der Abflussscheitel um 7 % verringert und nach Unterstrom ein um 669 m³ reduziertes
Gesamtvolumen abgegeben wird. Für Unterlieger ergeben sich keine nachteiligen wasser-
wirtschaftlichen Auswirkungen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Grundwasser werden derzeit auf-
grund der Größe des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ins-
gesamt als mittel erheblich, für den Oberflächenwasserabfluss als gering erheblich einge-
stuft.

5.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Grundwasser / Schichtwasser	mittel	gering	mittel	mittel
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	mittel	gering	gering	gering

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

5.6.7 Schutzgut Klima / Lufthygiene

5.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die Jahresmitteltemperatur liegt in der Gemeinde Bergen im Durchschnitt bei ca. 9,8°C. Der jährliche Niederschlag beträgt im Mittel ca. 960 mm.

Die durch die Planung betroffenen Wiesenflächen stellen bei der Entstehung von Kaltluft eine eher untergeordnete Rolle dar.

Die bestehenden befestigten Asphaltflächen und Gebäude heizen sich gegenüber der Umgebung schneller auf. Die Bedeutung der befestigten Flächen für das Schutzgut Klima und Luft ist untergeordnet. Sie nehmen im Änderungsbereich den größten Flächenanteil ein.

Der Änderungsbereich stellt durch die vorhandene Nutzung eine gering bedeutsame Rolle als Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine besondere lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Das Klimainformationssystem Bayern (BayKIS) liefert Informationen über die möglichen zukünftigen Klimaentwicklungen in verschiedenen Regionen Bayerns bis zum Jahr 2100. Verschiedene Klimaszenarien verdeutlichen dabei die Entwicklung der künftigen globalen Treibhausgasemissionen in Abhängigkeit von global umgesetzten Klimaschutzmaßnahmen. So gibt es ein Szenario mit Klimaschutz (RCP 2.6), bei welchem die Treibhausgaskonzentration langfristig stabilisiert und somit die 2-Grad-Obergrenze nicht überschritten wird. Des Weiteren gibt es ein Szenario mit gemäßigtem Klimaschutz (RCP 4.5) und ein Szenario ohne Klimaschutz (RCP 8.5).

Für die Region Rosenheim – Berchtesgadener Land – Traunstein liefern die Emissionsszenarien folgende Änderungssignale:

Zukunft	Mittlere Jahrestemperatur			Jahresniederschlag		
	Minimum	Mittelwert	Maximum	Minimum	Mittelwert	Maximum
Nahe Zukunft (2021 – 2050)	+ 0,8 °C bis +0,9 °C	+ 1,0 °C bis + 1,5 °C	+ 1,5 °C bis + 2,2 °C	- 11,4 % bis + 0,5 %	+ 4,1 % bis + 4,3 %	+ 10,5 % bis + 13,2 %
Mittlere Zukunft (2041 – 2070)	+ 0,9 °C bis + 1,7 °C	+ 1,2 °C bis + 2,3 °C	+ 1,6 °C bis + 3,2 °C	- 13,0 % bis + 1,2 %	+ 2,6 % bis + 4,4 %	+ 7,3 % bis + 12,7 %
Ferne Zukunft 2071 – 2100)	+ 0,8 °C bis + 3,1 °C	+ 1,1 °C bis + 4,0 °C	+ 1,6 °C bis + 4,8 °C	- 18,8 % bis + 1,8 %	+ 2,7 % bis + 6,3 %	+ 12,0 % bis + 18,8 %

Tab. 14 Änderungssignale Mittlere Jahrestemperatur / Jahresniederschlag

Datenquelle: Bayerisches Klimainformationssystem BayKIS © 2023 LfU

Zukunft	Szenario	Mittlere Jahrestemperatur			Jahresniederschlag		
		Minimum	Mittelwert	Maximum	Minimum	Mittelwert	Maximum
Nahe Zukunft (2021 – 2050)	RCP 2.6	+ 0,8 °C	+ 1,0 °C	+ 1,5 °C	- 3,3 %	+ 4,3 %	+ 10,5 %
	RCP 4.5	+ 0,8 °C	+ 1,2 °C	+ 1,5 °C	+ 0,5 %	+ 3,4 %	+ 11,4 %
	RCP 8.5	+ 0,9 °C	+ 1,5 °C	+ 2,2 °C	- 11,4 %	+ 4,1 %	+ 13,2 %
Mittlere Zukunft (2041 – 2070)	RCP 2.6	+ 0,9 °C	+ 1,2 °C	+ 1,6 °C	- 5,9 %	+ 2,6 %	+ 7,3 %
	RCP 4.5	+ 1,0 °C	+ 1,6 °C	+ 2,1 °C	+ 1,2 %	+ 3,7 %	+ 10,5 %
	RCP 8.5	+ 1,7 °C	+ 2,3 °C	+ 3,2 °C	- 13,0 %	+ 4,4 %	+ 12,7 %
Ferne Zukunft 2071 – 2100)	RCP 2.6	+ 0,8 °C	+ 1,1 °C	+ 1,6 °C	- 5,8 %	+ 2,7 %	+ 12,8 %
	RCP 4.5	+ 1,5 °C	+ 2,2 °C	+ 2,6 °C	+ 1,8 %	+ 6,3 %	+ 12,0 %
	RCP 8.5	+ 3,1 °C	+ 4,0 °C	+ 4,8 °C	- 18,8 %	+ 4,2 %	+ 18,8 %

Tab. 15 Änderungssignale Mittlere Jahrestemperatur / Jahresniederschlag

Datenquelle: Bayerisches Klimainformationssystem BayKIS © 2023 LfU

5.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubeentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Das geplante Vorhaben soll in mehreren Bauabschnitten zeitversetzt realisiert werden.

Bezogen auf die einzelnen Bauabschnitte sind baubedingt aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

5.6.7.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen Gehölzstrukturen verloren.

Im Umgriff der neuen Lagerflächen sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahnen ist nur im geringen Maß zu rechnen.

Kalt- bzw. Frischluft kann weiterhin in Richtung der umliegenden Wohnhäuser abfließen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

5.6.7.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden weiträumig schon versiegelten Fläche entstehen durch die Erweiterung des Sondergebietes keine wesentlichen Steigerungen der Flächenaufheizung.

Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Schadstoffemissionen

Mit der Erweiterung des Sondergebietes, das ausschließlich von der Adelholzener Alpenquellen GmbH genutzt wird, ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die geplante Elektrohängebahn wird der innerbetriebliche Verkehr wesentlich reduziert. Durch Erweiterung der Lagerflächen wird auch der überörtliche Verkehr reduziert.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Klimaschutz

Durch die Adelholzener Alpenquellen GmbH wurde ein Energiekonzept erstellt, welches die Nutzung von erneuerbarem, vor Ort produzierten Strom fokussiert und entstehende Prozesswärme nutzt.

Die im Rahmen der Gesamtplanung vorgesehene Energiezentrale im Gemeindegebiet Siegsdorf versorgt das gesamte Werk mit Warm- und Heißwasser (Heizwärme, Prozesswärme), Dampf, Strom und Druckluft. Energieüberschüsse sollen in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Die Neuplanung der Energieversorgung des Standortes führt zu einer Einsparung von ca. 6.000 t CO₂-Äquivalent pro Jahr gegenüber dem aktuellen Konzept.

Durch die vorliegende Planung wird ein klimaverträglicher Betrieb der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH vorangetrieben. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind zusammenfassend insgesamt auf das Schutzgut Klima/Luft als gering erheblich zu werten.

Gegenüber dem aktuellen Zustand an klimarelevanten Emissionen entsteht eine deutliche Verbesserung.

5.6.7.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Klima / Luft-hygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Lufthygiene	mittel	gering	gering	gering

Tab. 16 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Lufthygiene

5.6.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

5.6.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Änderungsbereich wird aktuell bereits in Teilen von der Adelholzener Alpenquellen GmbH genutzt.

Durch den Änderungsbereich verläuft zentral die St.-Primus-Straße, welche von der aktuellen Planung auf der Gemeindeseite nicht betroffen ist.

Die bislang un bebauten Bereiche sind durch eine landwirtschaftliche Grünflächennutzung und Gehölze geprägt. Im Westen des derzeit bestehenden Leergutlagers wurde ein Wall mit Baum- und Gehölzbestand und Grünlandflächen extensiv entwickelt.

Nördlich der St.-Primus-Straße wurde ein Grünstreifen mit Gehölzbestand entwickelt. Südlich wurde straßenbegleitend eine Baumreihe angelegt.

Die Grünfläche im Süden fällt Richtung der Straße auf einer Länge von etwa 180 m um 16 m ab.

Durch die angrenzenden Moränenkuppen im Nahbereich des Änderungsbereichs (im Norden der Kronberg, im Osten der Bichel und andere, namenlose Erhebungen, im Südosten der Hitzling, im Süden und Westen der Ramberg) ist die Fernwirkung der Baukörper auf dem Gemeindegebiet von Bergen eingeschränkt (siehe folgende Abbildung).



Abb. 37 Topografische Karte inkl. schematische Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rote Linie)

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2024 LfU. Geobasisdaten © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Aufgrund der angrenzenden Waldgebiete besteht durch die dauerhafte Vegetation zusätzlich eine Einschränkung der Fernwirkung. Eine Einsehbarkeit der Flächen ist von Nordwesten von der nahegelegenen Autobahn und von den südlich gelegenen Bergbereichen der Alpen teilweise gegeben.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsrand der Gemeinde Bergen befindet sich in einer Entfernung von etwa 900 m zum Planungsgebiet. Das Gefälle von etwa 60 m ist in Richtung Westen geneigt, so dass die Gemeinde Bergen unterhalb des Änderungsbereichs liegt.

Das überplante Gebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostbayern –Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2019) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Teile des Änderungsbereiches sind im Flächennutzungsplan in der Fassung der 32. Änderung bereits als Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb dargestellt.

Das Orts- und Landschaftsbild weist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung durch die Adelholzener Alpenquellen GmbH bereits wesentliche Vorbelastungen auf.

Das Planungsgebiet ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

Visuelle Beeinträchtigungen sind über die Gemeindegrenzen hinweg wirksam. Bei der Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist die Planung daher übergreifend in beiden Gemeindegebieten zu beurteilen. Die Planung führt grundsätzlich zu großflächigen optischen Veränderungen im Landschaftsraum, bei der Bewertung sind Vorbelastungen und Abschirmungseffekte (u.a. Topografie, Waldflächen) zu berücksichtigen.

5.6.8.2 Baubedingte Auswirkungen

Das Gebiet weist durch das vorhandene Betriebsgelände erhebliche Vorbelastungen auf.

Mit der Erweiterung des Sondergebiets und den hinzukommenden Gebäuden kann es während der Bauphase für Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Maschinen, Materiallager und vor allem Materialtransporte kommen.

Im Rahmen der Planung wird der Erdwall im Westen des Änderungsbereichs aufgeschüttet. Die Bäume auf der Hangkrone können erhalten bleiben.

Die Bauflächen im Gemeindegebiet Siegsdorf sind aufgrund der Höhenunterschiede (Hügelland, Tallage), abschirmender Wirkung der umgebenden Waldflächen und einzelner Grünstrukturen zwar sichtbar, haben aber keine ausgedehnte Fernwirkung.

Nachdem diese Beeinträchtigungen für das Planungsgebiet aufgrund der Größe und der geplanten Realisierung in Bauabschnitten zeitlich nicht auf einen kurzfristigen Zeitraum zu begrenzen sind und einen größeren Aufwand an Baugeräten, Lagerflächen, Anlieferungsverkehr mit LKW und ähnlichem nach sich ziehen werden, werden diese baubedingten Auswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

5.6.8.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Das Gebiet weist durch das vorhandene Betriebsgelände (Leergutlager, Primushof) erhebliche Vorbelastungen auf.

Eine Beanspruchung von landschafts- und ortbildprägenden Gehölzbeständen und Grünstrukturen als prägende Elemente in der Landschaft findet durch die Entfernung und spätere Neupflanzung zeitweise statt.

Die neuen Gebäude führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig.

Im Bebauungsplan kann die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude grundsätzlich begrenzt werden, die vorliegende Planung sieht eine Abstufung der Gebäude in Abhängigkeit der vorhandenen Topografie vor.

Jedoch sind aufgrund der geplanten Kubatur der Gebäude anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Eine umfassende Eingrünung sowie eine angepasste Fassadengestaltung ist Teil der Planung. Dies ist als Maßnahme zur Minimierung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu werten.

Zur Sicherstellung der Eingrünung des Gebiets sind im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen zu treffen. Hierzu gehören unter anderem Baumpflanzungen mit der Angabe von Mindestqualitäten und Vorgaben für die Verwirklichung von Heckenstrukturen und Grünflächen. Weiterhin ist eine Erhöhung des Erdwalls vorzusehen. Durch die Ertüchtigung des Erdwalls kommt es nur zu einer geringfügigen Steigerung der Sichtbarkeit der Gebäude im Nahbereich.

Eine mögliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen wird auch durch die geplanten Dachbegrünungen verringert, ist jedoch dennoch nicht auszuschließen.

Aufgrund der Lage und Größe der überplanten Flächen sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes anlagebedingt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Berücksichtigt sind dabei die erheblichen Vorbelastungen. Betriebsbedingt sind durch die Nutzung lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.6.8.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Orts- / Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 17 Erheblichkeit zum Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

5.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.6.9.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Im Nahbereich des Änderungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal (siehe folgende Abbildung). Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Traunstein zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

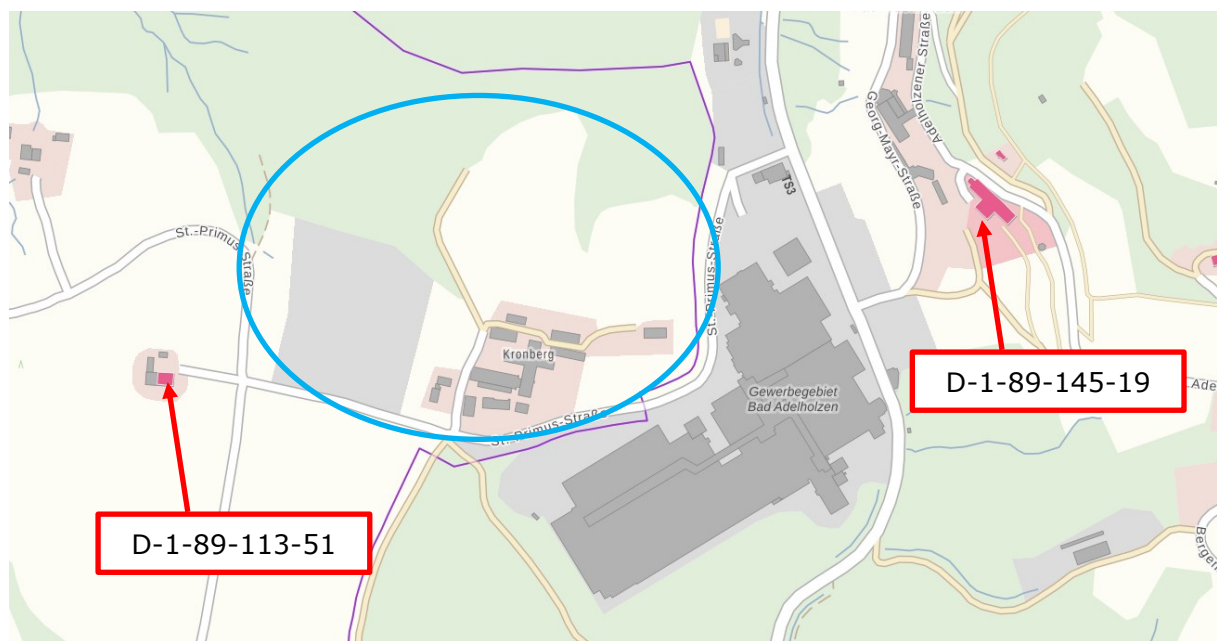


Abb. 38 Auszug aus Bayerischer Denkmal-Atlas mit Kennzeichnung der Baudenkmale (pinke Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2023 BLfD; Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

Aktennummer	Bezeichnung / Kurzbeschreibung
D-1-89-113-51	Wohnteil des ehem. Bauernhauses, verputzter Massivbau mit bemalten Pfettenköpfen und stark erneuerter Heiligenmalerei, bez. 1767.
D-1-89-113-52	Wohnteil des ehem. Bauernhauses, Massivbau mit hohem Kniestock und Balusterlauben, im Kern Mitte 18. Jh., Firstpfette bez. 1882.

Tab. 18 Beschreibung der Bau- und Bodendenkmäler der Gemeinde Bergen um den Änderungsbereich

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2023 BLfD

Das nächstgelegene Baudenkmal (Entfernung ca. 70 m zum Änderungsbereich) ist als Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses (siehe vorangegangene Abbildung und Tabelle) anzusprechen. Eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen Denkmals ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen. Durch eine adäquate Einfügung der neuen Hallen kann der Einfluss wesentlich reduziert werden.

Bodendenkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

5.6.9.2 Baubedingte Auswirkungen

Visuelle Beeinträchtigungen durch Baueinrichtungsflächen und Baufahrzeuge entstehen beim Abbruch bestehender baulicher Anlagen und beim Neubau der baulichen Anlagen.

Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich um temporäre Störungen. Im Nahbereich des als Baudenkmal an der St.-Primus-Straße 30 (Bauernhaus - Aktennummer D-1-89-113-51) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erschließungs- oder Lagerflächen vorgesehen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Traunstein zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind aufgrund der räumlichen Entfernung als gering erheblich zu bewerten.

Allgemein unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zutage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.6.9.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Ob Bauvorhaben in der Umgebung eines Baudenkmals, wie im Fall des Bauernhauses (Aktennummer D1-89-113-51), zu dessen wesentlicher Beeinträchtigung i.S.v. § 13 Abs. 2 DSchG führt, hängt von der Art des Denkmals, den Gründen seiner Unterschutzstellung und den historischen Bebauungszusammenhängen ab.

Ob wesentliche Beeinträchtigungen der Eigenart und des Erscheinungsbilds vorliegen, wurde im Rahmen von Ortsbegehungen durch visuelle Abschätzungen geprüft.

Die Beurteilung setzt eine an den für die Denkmalwürdigkeit maßgeblichen Kriterien orientierte (kategorienadäquate) Betrachtung an. Dabei wurden gem. § 4 Abs. 2 DSchG wesentliche Merkmale des Denkmals mit seiner Eigenart sowie dessen Erscheinungsbild innerhalb der Landschaft und die Begründung der Schutzwürdigkeit berücksichtigt.

Der Umgebungsschutz des § 8 DSchG wurde über das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot des Art. 8 BayBO hinaus für die Bewertung berücksichtigt.

Als wesentliche Beeinträchtigung eines Denkmals wäre daher nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand, also eine Unlust erregender Kontrast zwischen der benachbarten Anlage und dem Denkmal hervorgerufen wird. Vielmehr gilt es auch zu gewährleisten, dass die jeweilige besondere Wirkung, die ein Denkmal als Zeugnis der Geschichte bzw. als Kunstwerk hat, nicht geschmälert wird.

Im Fall des Bauernhauses an der St.-Primus-Straße 30 ist aufgrund der vorliegenden Planung, welche die Höhen und Sichtbeziehungen berücksichtigt, nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Baudenkmals auszugehen.

Die visuelle Wirkung des Baudenkmals begrenzt sich auf seine unmittelbare Umgebung.

Wesentliche Störungen bzw. ein Verdrängen oder Übertönen des Eindrucks sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Entfernung, Eingrünung und Ertüchtigung des Erdwalls im Rahmen der Planung nicht gegeben.

Die Erheblichkeit der anlage- und betriebsbedingten Wirkungen wird als gering bewertet.

5.6.9.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur- / Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- / Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Tab. 19 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- / Sachgüter

5.6.10 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.



Abb. 39 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		<ul style="list-style-type: none"> • Vegetation als Erosionsschutz • Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung • Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung • Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenabbau • Veränderung durch Intensivnutzung/Ausbeutung
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Boden als Lebensraum 		<ul style="list-style-type: none"> • Erholung in der Landschaft als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter als Lebensraum
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungsgrundlage • Schönheit des Lebensumfeldes 		<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Trinkwassersicherung • Oberflächengewässer als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Schönheit als Lebensumfeld
Klima und Luft		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung 			<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss über Verdunstungsrate 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Mikroklima 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserfilter • Wasserspeicher 	<ul style="list-style-type: none"> • Vegetation als Wasserspeicher und -filter 	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Grundwasserneubildung 			<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrelief als charakterisierendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzanlagen als Störfaktor 		<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart 		<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> • Substanzschädigung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz 			

Tab. 20 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmburg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Basis-Szenario)

Bei der Nichtrealisierung des Vorhabens (sogenannte Nullvariante) würde der Betrieb im Änderungsbereich in seiner jetzigen Größe erhalten bleiben. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung und somit der geplante Ausbau der Glasflaschenbefüllung inkl. Leergutlager, Elektrohängebahn usw. würde nicht stattfinden.

Die bisher un bebauten und un beplanten Flächen des Planungsgebiets würden bei Nichtdurchführung der Planung weiter landwirtschaftlich extensiv genutzt werden. Eine Versiegelung des Bodens durch eine Erweiterung des Betriebsgeländes würde nicht stattfinden.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine zusätzliche Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Die Teilversiegelung des Primushofes, der im Rahmen der Planung zu Fabrikhallen inklusive Grün- und Photovoltaikdach umgebaut werden sollte, würde weiter bestehen bleiben.

Die Reduktion der innerbetrieblichen Verkehrsströme durch LKW würde nicht stattfinden.

Der im Rahmen des Energiekonzepts geplante Ausbau von Photovoltaikanlagen würde nicht stattfinden.

Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Bei einer Nichtbebauung der bisher un bebauten Teilfläche und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes

ergeben. Eine Veränderung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung („gute fachliche Praxis“) nicht ergeben.

5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zur Kompensation von nachteiligen Auswirkungen

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von vorgeprägten Flächen, Erweiterung eines bestehenden Betriebes.

Schutzgut Boden/Fläche

- Entwicklung überwiegend bereits versiegelter bzw. vorgeprägter Flächen im Umfeld eines bestehenden Betriebs.

Schutzgut Klima/Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche durch umgebende Bebauung.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festzusetzen. Diese sind zum Beispiel:

Schutzgut Mensch

- Höhenbegrenzung der geplanten Gewerbehallen, Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und Gebäude.
- Umfassende Eingrünung und Aufwertung des Änderungsbereiches durch Gehölzpflanzungen und Anlage von Staudenfluren.
- Erhalt bestehender Gehölze.
- Reduktion der nächtlichen Beleuchtung (Leergutlager in Hallen, nicht mehr im Freien).
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein-/Durchgrünung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Reduzierung des Eingriffs in sensible und besonders wertvolle Lebensräume.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung.
- Nutzung von Flächen mit überwiegend geringer Biotopausstattung und geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Erhöhung des Erdwalls zur Reduktion der Fernwirkung der Gebäude.
- Begrünung der Flachdachflächen.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung.
- Einhalten ausreichender Abstände zu bestehenden Gehölzstrukturen und Biotopen.
- Erhalt einer Bodenfreiheit von 15 cm bei Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit des Planungsgebiets für Kleintiere.
- Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Schaffung extensiver, blütenreicher Wiesenflächen.
- Ausgleich direkt angrenzend bzw. integriert mit Biotopbausteinen und Biotopvernetzungen.

Schutzgut Boden/Wasser

- Nutzung bereits versiegelter Flächen.
- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben (insbesondere Lagerung und Wiederverwendung, z.B. durch Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen).
- Stapeln von Nutzungen im Bereich neues Leergutlager und Mobilitätsdrehscheibe.
- Begrünung der Dachflächen von Gebäuden.
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge.
- Flächenhafte Versickerung bzw. temporärer Rückhalt des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Änderungsbereichs.

Schutzgut Landschaftsbild

- Nutzung bereits vorbelasteter Flächen.
- Detaillierte grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des geplanten Vorhabens.
- Begrenzung der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie.
- Erhöhung des Erdwalls zur Reduktion der Sichtbarkeit von Gebäuden.
- Eingrünungsmaßnahmen als schonender Übergang in die offene Landschaft.

5.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes innerhalb eines nach § 30 BauGB überplanten Bereichs. Die bislang unbebauten Bereiche liegen im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (Natura 2000-Gebiete). Biotop- oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung weitgehend unberührt bzw. werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die Planung wird innerhalb des Gemeindegebietes nicht in Waldflächen eingegriffen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Größe des Planungsgebiets: ca. 11,5 ha

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren. Dies betrifft im Wesentlichen die bislang unbebauten und unbeplanten Flächen.

Für die Bereiche innerhalb bereits bestehender Bauleitplanung wird die zusätzliche, aus vorliegender Planung resultierende Mehrung des Baurechts bilanziert.

Vorhandene Erschließungsstraßen werden nicht bilanziert.

Die Eingriffsfläche beträgt nach Bilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ca. 1,992 ha.

5.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

5.9.1.1 Gebietskategorie

Die an der östlichen Gemeindegrenze gelegenen Lagerflächen, angrenzend an die St.-Primus-Straße, bilden einen kleinen Teilbereich des Betriebsgeländes der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH ab.

Das bestehende Betriebsgelände der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH befindet sich überwiegend auf den östlich angrenzenden Flächen der Nachbargemeinde Siegsdorf.

Teile der Fläche liegen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ (2019) und werden als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die zentral durch das Betriebsgelände führende St.-Primus-Straße bildet die Verbindung für den betrieblichen Anliegerverkehr und radläufige Verbindung zum Nachbarort Siegsdorf.

Die angrenzenden, bisher unbebauten Flächen um den Änderungsbereich werden landwirtschaftlich extensiv zur Futtergewinnung oder als Weideflächen genutzt.

Bei der bereits bebauten Fläche des „Primushofs“ handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, der zur Landschaftspflege der betriebseigenen Flächen unterhalten wird.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Planungsgebiets. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabelle). Im Folgenden werden Merkmale unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung angenommen.

Lebensraumtyp	ökologische Wertigkeit
Fließgewässer	
F12 Stark veränderte Fließgewässer	gering
F15 nicht oder gering veränderte Fließgewässer	hoch
F211 Gräben naturfern	gering
F212 Gräben mit naturnaher Entwicklung	mittel
Stillgewässer	
S122 Stillgewässer, bedingt naturnah	mittel
S22 künstl. Stillgewässer	gering
Quellen und Quellbereiche	
Q221 Quellen, Quellfluren naturnah, kein Lebensraumtyp	
Q222 sonst. kalkreiche Quellen, natürlich, naturnah	
Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren	
K11 artenarme Säume/Staudenfluren	gering
K122 mäßig artenreiche Säume / Staudenfluren trockene Standorte	mittel
K123 mäßig artenreiche Säume / Staudenfluren feuchte Standorte	mittel
Röhrichte und Großseggenriede	
R111 Schilf-/Landröhricht	mittel
Grünland	
G11 Intensivgrünland	gering
G211 mäßig extensiv genutztes Grünland	mittel
G213 artenarmes Extensivgrünland	mittel
G214 artenreiches Extensivgrünland	hoch
G215 extensives Grünland, brachgefallen	mittel
G4 Tritt-/Parkrasen	gering
Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzstrukturen	
B112 mesophiles Gebüsch / Hecke	mittel
B311 Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe junge Ausprägung	gering
B312 Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe mittlere Ausprägung	mittel
B313 Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe alte Ausprägung	hoch
B431 Streuobstbestände junge Ausprägung	mittel
Laub(misch)wälder	
L241 Buchenwald basenreich, junge Ausprägung	mittel
L242 Buchenwald basenreich, mittlere Ausprägung	hoch
Nadelwälder	
N711 strukturarmer Altersklassen-Nadelforst junge Ausprägung	gering
N712 strukturarmer Altersklassen-Nadelforst mittlere Ausprägung	gering
N722 strukturreicher Altersklassen-Nadelforst mittlere Ausprägung	mittel
Waldmäntel, Vorwälder	

Lebensraumtyp	ökologische Wertigkeit
W21 Vorwälder auf natürlich entw. Böden	mittel
Freiflächen des Siedlungsbereichs	
P12 Park / Grünanlage mit Baumbestand alter Ausprägung	mittel
P42 Land-/Forstwirtschaftl. Ruderalfläche	gering

Tab. 21 Übersicht über die Lebensraumtypen und deren Wertigkeiten im Untersuchungsgebiet

Quelle: Vegetationskartierung Sichler 2022 + Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) 2014

In Anlehnung an die Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“ ist das Planungsgebiet differenziert zu betrachten. Nach derzeitiger Einschätzung jedoch mindestens in die Kategorien II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) bzw. III (hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

> Gebietskategorie: **Kategorie II / III**
Gebiete mittlerer / hoher Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

5.9.1.2 Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzungen des Bebauungsplans ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Sondergebiets Mineralwasser- und Brunnenbetrieb gemäß § 11 BauNVO eine GRZ von 0,95 festgesetzt.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ A**
Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

5.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorien und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,8 bis 3,0.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. Durch entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl kann zudem grundsätzlich Einfluss auf die Eingriffsschwere genommen werden. In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Erwarteter Ausgleichsbedarf
ca. 1,992 ha	Kategorie II / III Typ A	0,8 – 3,0	1,594 ha – 5,976 ha
Erwarteter Ausgleichsbedarf gesamt			1,594 ha – 5,976 ha

Tab. 22 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

5.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 1,992 ha besteht ein erwarteter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 1,594 ha bis 5,976 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Als Maßnahmen sollten u.a. ins Auge gefasst werden:

- Aufforstung von standortgerechten klimaresistenten Laubwaldbeständen
- Entwicklung von Biotopkomplexen aus extensivem Grünland, naturnahen Heckenstrukturen und Solitärbaumpflanzungen
- Anlage von Streuobstwiesen mit regionaltypischen Obstbaumsorten
- Anlage von Amphibienlaichgewässern

5.10 Forstrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Mit der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes und der Neutrassierung der Kreisstraße sind im Bereich der Nachbargemeinde Siegsdorf Eingriffe in bestehende Waldflächen verbunden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren werden die forstrechtlichen Belange berücksichtigt.

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf allgemein gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Hierzu ist das Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde erforderlich (Art. 39 Abs. 2 Satz 2 BayWaldG). Soweit im Verfahren auch über konkrete Ersatzaufforstungen entschieden wird, ist zudem eine waldrechtliche Erstaufforstungserlaubnis gem. Art. 16 Abs. 1 BayWaldG zu beantragen.

Als erste Maßnahme zur Erweiterung der Betriebsflächen ist die Errichtung neuer Werkshallen, die Errichtung eines Mobilitätsgebäudes, ein neues Verwaltungsgebäude, neue Lagerhallen für Leergut und die Verlegung der Kreisstraße geplant. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Rodung von Waldflächen im Bereich von Teilflächen der Flur Nrn. 460, 462, 781 der Gemarkung Holzhausen/Gemeinde Bergen erforderlich (siehe auch Flächen „W1-W5“ der folgenden Abbildung).



Abb. 40 Karte Eingriffsflächen Forst – orange Eingriffsflächen Gemeindegebiet Bergen, rote Eingriffsflächen Gemeindegebiet Siegsdorf – o. M.
Kartengrundlage: DFK © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird der erforderliche Eingriff i.S. des BayWaldG ermittelt und bilanziert. Das Bebauungsplanverfahren ersetzt in diesem Zusammenhang für noch zu genehmigende Rodungs- und Erstaufforstungsflächen das forstrechtliche Verfahren. Erforderliche forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Folgenden bestimmt.

Eingriffsflächen im Planungsgebiet			
Bezeichnung	Flur Nr.	Ausgangszustand	Digitaler Flächenabgriff CAD (ca.-Werte)
Eingriffsflächen „Wald“			
W 1	781	Standortgerechte Wälder	1.066 m ²
W 2	781		97 m ²
W 3	781		135 m ²
W 4	460		155 m ²
W 5	462, 781		167 m ²
Eingriffsflächen Wald gesamt:			1.620 m²

Tab. 23 Eingriffsflächen „Wald“ im Planungsgebiet

Zur Sicherstellung einer wertgleichen Aufforstung unter Berücksichtigung eines hohen ökologischen Anspruchs wird ein Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet. In Berücksichtigung der hohen ökologischen Anforderungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die geplante neu aufgeforstete Fläche nördlich des Primushofes als Ausgleichsfläche anerkannt und gesichert.

5.10.1 Ermittlung Ausgleichsflächen Forst

Entsprechend der Waldfunktionsplanung Bayern sind für den Bereich keine Schutzfunktionen verzeichnet.

Nach Ortseinsicht des überplanten Waldes konnte keine temporäre Schutzwaldeigenschaft nach Art. 10 Abs. 2 BayWaldG (Sturmschutzwald) festgestellt werden. Demnach besteht entsprechend aktueller Rechtslage kein Anspruch auf einen flächengleichen Ausgleich.

Zur Aufrechterhaltung des bayerischen Waldbestands ist der Antragsteller jedoch gewillt, einen möglichst hohen Anteil der Rodungsfläche durch eine wertgleiche Aufforstung zu erbringen. Im vorliegenden Fall wird ein Faktor von 1,0 angesetzt.

Eingriffsfläche „Wald“ gesamt	ca. 1.620 m ²
Ausgleichsfaktor	<u>1,0</u>
Erforderliche Ausgleichsfläche „Forst“	ca. 1.620 m²

5.10.2 Flächen für den forstrechtlichen Ausgleich

Für die Rodungsabschnitte wurde in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde und dem Antragsteller ein Konzept zur Aufforstung eines Teilbereichs der Flur Nr. 781, Gemeinde Bergen/Gemarkung Holzhausen in unmittelbarer Nähe der Rodungsflächen erarbeitet.

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung findet sich in Kap. 5.9.3. Ausgleichsfläche B-A4.

Vor dem Hintergrund von notwendigen, klimagerechten und langfristig funktionierenden Waldflächen sowie im Sinne einer Multifunktionalität der Flächen wird eine möglichst naturnahe Ausprägung des Waldes angestrebt.



Abb. 41 Karte Ausgleich Forst (rot markiert) Ausgleichsfläche B-A4 - o. M.
Kartengrundlage: DFK © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

In Anlehnung an das Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit vom 16.07.2013 „Hinweise für naturschutz- und waldrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald – Anlage_ Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald für Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht –Kap. 10 Naturschutzrechtliche Kompensation und Erstaufforstung“ sind angrenzende naturnahe, gestufte Waldränder aus Krautsaum (bis 5 m Breite), Sträuchern, Halbbaumarten und Bäumen als Waldflächen anrechenbar, soweit diese insgesamt von untergeordneter Ausdehnung bleiben und eine Mindestausdehnung vom 10 m je Waldrand nicht unterschreiten.

In Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen werden die Flächen und Maßnahmen der Ausgleichsfläche B-A4 auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 781 Gem. Holzhausen Gemeinde Bergen im Sinne eines forstrechtlichen Ausgleichs anerkannt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die forstrechtliche Fläche im Überblick.

Bereich (Ausgangszustand)	Fläche (ca.-Werte)	Nr.	Zielzustand	Bewertung Aufforstung / Waldumbau	Anrechenbare Fläche (ca.-Werte)
Aufforstung B-A4 Flur Nr. 781 T, Gemeinde Holzhausen / Gemarkung Bergen					
Grünland	10.500 m ²	B-A4	Aufforstung zu Laubmischwald einschl. naturnahem gestuften Waldrand, Teilfläche Entwicklung über Sukzession	1 : 1	10.500 m ²
Ausgleichsfläche Wald gesamt					ca. 10.500 m ²
Ausgleichsflächenbedarf Forst Eingriff Gemeindegebiet Siegsdorf					ca. 7.998 m ²
Ausgleichsflächenbedarf Forst Eingriff Gemeindegebiet Bergen					ca. 1.620 m²
Überschuss					ca. + 882 m ²

Tab. 24 Übersicht forstrechtlicher Ausgleich

Die Übersicht zeigt, dass der erforderliche forstrechtliche Ausgleich für den Eingriff im Gemeindebereich Bergen vollständig erbracht werden kann.

5.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Weite Teile des Änderungsbereichs sind bereits versiegelt und werden als Betriebsflächen der Fa. Adelholzener Alpenquellen GmbH genutzt. Das bestehende Betriebsgelände ist von einzelnen gliedernden Grünstrukturen durchzogen, die von Gehölzen geprägt und teilweise zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser genutzt werden.

Die Strukturen im Bereich des Erdwalls sowie der gestaltete Übergangsbereich zwischen bestehendem Betriebsgelände und Waldrand bieten wichtige einzelne Kleinstrukturen.

Weiterhin sind einzelne Gebäude des Primushofes durch verschiedene Vögel wie Haussperling und Mauersegler besiedelt. Die Gebäude werden vermutlich sporadisch von Fledermäusen als Tages- bzw. Männchenquartiere genutzt. Winterquartiere oder Wochenstuben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Änderungsbereich.

Im größeren Umfeld des Planungsgebiets ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Die vielfältigen Baumstrukturen und mesophilen Gebüsche sowie der angrenzende Wald bieten einem breiten Artspektrum wie Amphibien, Reptilien, Schlafmäusen, Fledermäusen und Vögeln ein Habitat.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ kommt es innerhalb des Planungsgebiets im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von Bäumen mit Habitatrequisiten wie Baumhöhlen und Spalten. Weiterhin werden kleinflächig gem. § 30 BNatSchG / Art 23 BayNatSchG geschützte Biotope beansprucht. Es kommt zu einer Beanspruchung von Grünland.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung handelt es sich bei den beanspruchten Habitaten mehrheitlich nicht um essenzielle Strukturen. Essenzielle Habitatrequisiten werden im Rahmen der CEF- Maßnahmen ersetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation und der Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenvorkommen im Kapitel 5.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere wird ausdrücklich verwiesen.

Weitere Ausführungen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen. Die saP liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Auslöser für vorliegende Planung sind die Erweiterungsabsichten der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH in Verbindung mit einer Fokussierung auf umweltverträglichere, nachhaltige Abfüllbehältnisse.

Bei der Nullvariante würde der Betrieb in seiner jetzigen Größe erhalten. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung und somit eine langfristige Sicherung des wachstumsorientierten Betriebs wären dann an dieser Stelle nicht möglich.

5.12.1 Standortalternativen im Raum

Geprüft wurde bereits im Zusammenhang mit der Errichtung des Hochregallagers, ob die Vollgutlogistik an einem grundsätzlich anderen Standort (auch mehrere 100 km entfernt) untergebracht werden kann. Diese Variante wurde jedoch verworfen, da sie zu einem erheblichen Mehraufwand und auch deutlich mehr internem Verkehr führen würde.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde durch das Büro Dr. Schönheit + Partner ein Masterplan für das Zukunftskonzept 2040 erstellt. Bei der näheren Betrachtung hätte dieser Masterplan insbesondere einen artenschutzrechtlich unzulässigen Eingriff in einen Lebensraum einer streng geschützten Art bedeutet und einen Verbotstatbestand ausgelöst. Daher wurde der Masterplan so geändert, dass kein wesentlicher Eingriff mehr in den Lebensraum besteht.

Im Zuge der Erstellung des Masterplanes wurden vorab weitere Varianten untersucht. Hierbei wurden im Umfeld des Betriebs verschiedene Szenarien der Funktionszuordnung und der neuen Inanspruchnahme von Flächen untersucht. Es wurden verschiedene Standorte für einen Neubau der Produktion geprüft, unter anderem im Bereich der bestehenden Leergutlagerfläche St. Primus, auf der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Fläche und im Bereich der aktuell geplanten neuen Hallen.

Aus diesen und weiteren Vorüberlegungen wurde dann der Masterplan 2040 durch das Büro Dr. Schönheit + Partner erarbeitet.

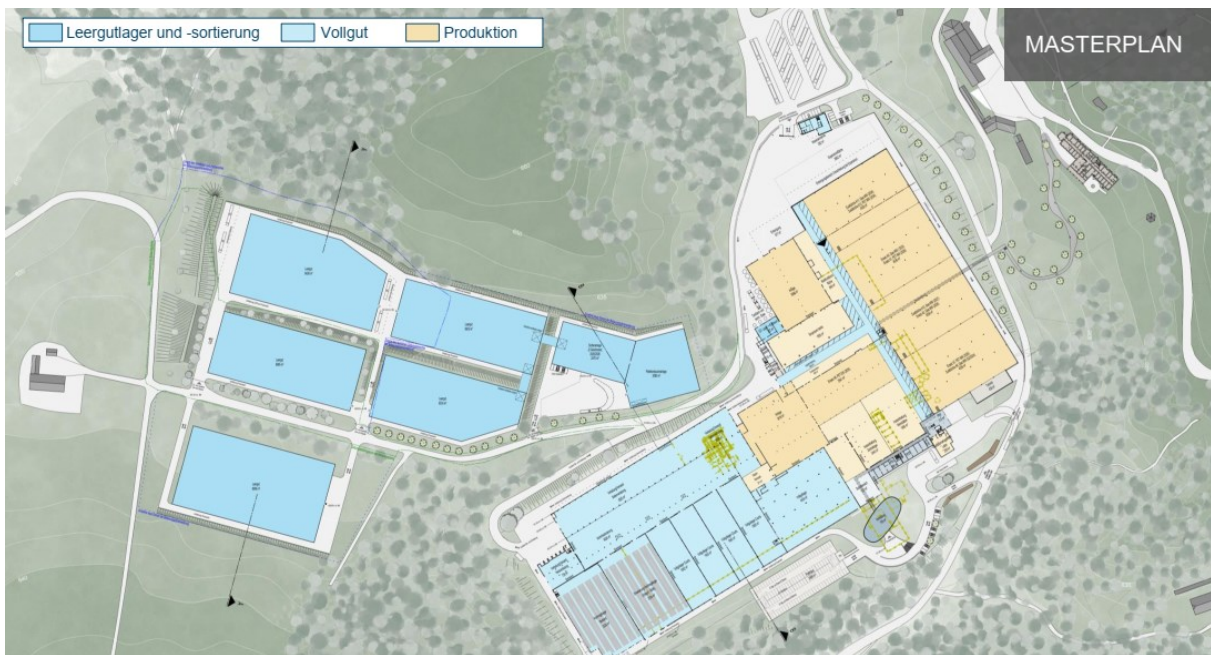


Abb. 42 Masterplan 2040, Stand 09/2021 – o. M.

Quelle: Adelholzener Alpenquellen GmbH

Da insgesamt aufgrund der räumlich beengten Lage im Talraum nur begrenzt Platz für die Inanspruchnahme neuer Flächen besteht, wurden Varianten mit einer niedrigeren Bebauung, aber größerer Flächenausdehnung verworfen, zumal unabhängig von der zur Verfügung stehenden Fläche das Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als wichtiger Planungsleitsatz zu beachten ist. Die Höhe der Anlagen findet ihre Grenze spätestens dann, wenn der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu groß wird. Daher musste im Planungsprozess eine Planung gefunden werden, die möglichst wenig (insbesondere bisher ungenutzte) Flächen in Anspruch nimmt und sich daher in die Höhe entwickelt, andererseits aber auch keinen zu großen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zur Folge hat.

In der Gesamtabwägung wurde insbesondere auf die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche südlich des Leergutlagers verzichtet. Die Bebauung für das Leergutlager nördlich der St.-Primus-Straße wurde dadurch kompakter. Eine Auflösung der externen Lagerflächen hätte aber auf jeden Fall die Inanspruchnahme der Fläche gegenüber des Primushofes erforderlich gemacht. Die Entscheidung, hierauf zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes zu verzichten, hat zur Konsequenz, dass nicht alle externen Lagerflächen aufgelöst werden können.

Bei der näheren Betrachtung hätte der Masterplan 09/2021 insbesondere auch einen artenschutzrechtlich unzulässigen Eingriff in einen Lebensraum einer streng geschützten Art bedeutet und einen Verbotstatbestand ausgelöst. Daher wurde der Masterplan so geändert, dass kein wesentlicher Eingriff mehr in den Lebensraum besteht. Dazu wurde die Verlegung der Kreisstraße neu konzipiert und in der Folge die neuen Produktionshallen nach Norden verschoben. Folge war auch eine Verlegung der St.-Primus-Straße, um Platz für die LKW-Warteräume zu schaffen.

Dieser Masterplan (Stand 11/2022, siehe nachfolgende Abbildung) dient als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung.

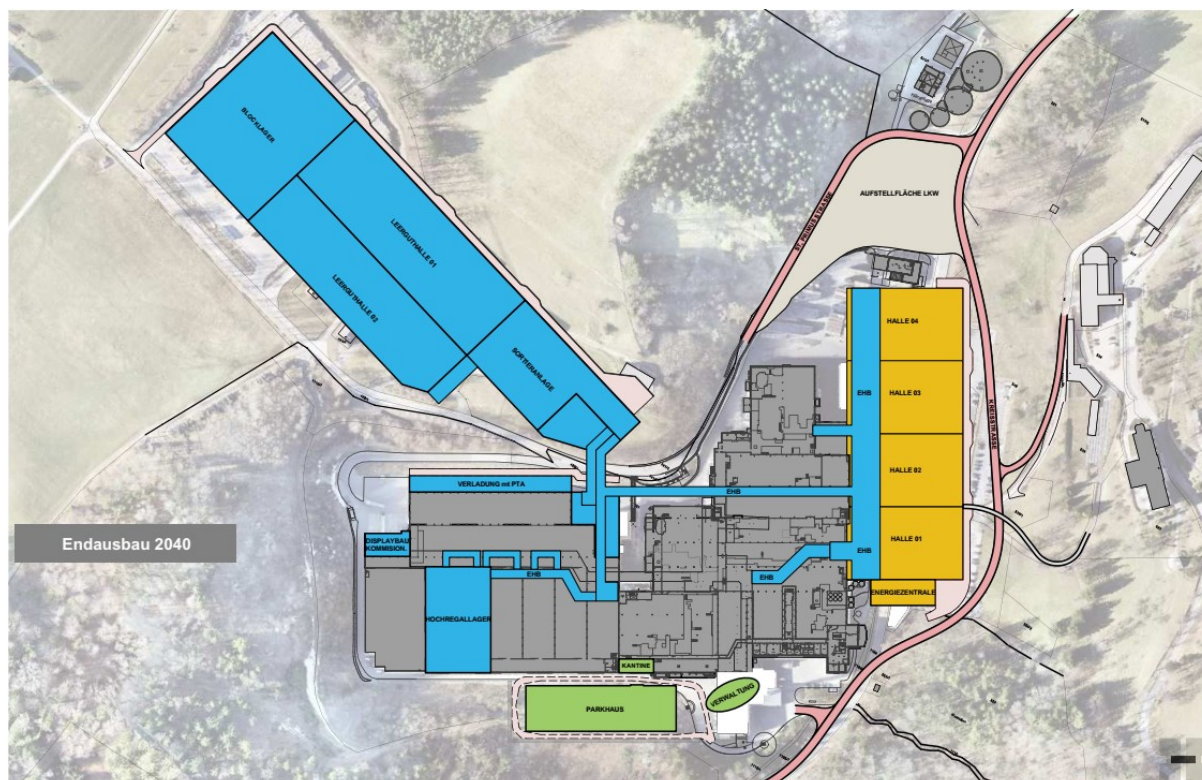


Abb. 43 Aktueller Masterplan 2040, Stand 11/2022 – o. M.
Quelle: Adelholzener Alpenquellen GmbH

5.12.2 Standortalternativen im engeren Umfeld und bauliche Alternativen (Nutzungsstapelung)

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung der Gewerbehallen wurde aufgrund der Ergebnisse der Biotopnutzungstypenkartierung und der ersten Erkenntnisse zum Artenschutz die ursprüngliche Planung überprüft und wesentlich angepasst. Hierbei ging es vor allem um die Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung in geschützte Quellmoorbereiche (Kalktuff-Quellen Lebensraum Q 221 und sonst. kalkreiche Quellen Lebensraum Q 222) östlich der bestehenden Kreisstraße.

Die neuen Produktionshallen wurden um ca. 32 m nach Norden verschoben, der Verlauf der Kreisstraße entsprechend angepasst. Mit dieser Planungsoptimierung ist es möglich gewesen, die Zerschneidung des Kernbereichs des Kalk-Quellmoorbereiches zu vermeiden. Dies ist vor allem auch im Hinblick auf den Lebensraum des Schwarzen Grubenlaufkäfers von zentraler Bedeutung. Es verbleibt mit der geänderten Planung nur eine kleinflächige Beeinträchtigung des Feuchtlebensraumes in weniger wertvolle Hochstaudenfluren und jung ausgebildete Quellmoorrandflächen, die sich nicht weiter reduzieren ließ. Vorgaben der Straßenplanung (Mindestradien und Gradienten der Kreisstraße, Feuerwehrumfahrung der Werkshallen) ließen eine weitere Vermeidung nicht zu.

Eine weitere Planungsoptimierung konnte mit der neuen Leergutlagerhalle erreicht werden.

Ursprünglich waren sowohl südlich als auch nördlich der St.-Primus-Straße neue Leergutlagerhallen vorgesehen. Von dieser Lage der Leerguthallen beidseitig der St.-Primus-Straße wurde zugunsten einer kompakteren Anordnung nördlich der St.-Primus-Straße abgewichen. Dort befinden sich bereits versiegelte Flächen in größerem Umfang: Bestehendes Leergutlager, bestehender Primushof mit Wirtschaftsgebäuden und Fahrflächen.

Durch die Nutzungsstapelung, verbunden mit einem tieferen Eingraben in das bestehende Gelände und kompakterem Gestalten der Hallen mit Sortieranlage, ergibt sich ein deutlich geringerer Flächenverbrauch (ca. 20.000 m² weniger) und eine stärkere Schonung des bisher unbelasteten Landschaftsbildes südlich der St.-Primus-Straße.

Die neuen Gewerbehallen der Abfällanlagen liegen überwiegend auf dem bestehenden Großparkplatz östlich der Kreisstraße.



Abb. 44 Lage der mit der Planung überbauten bereits versiegelten Flächen – farblich gekennzeichnet – o. M.

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2024 LfU. Geobasisdaten © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Diese Nutzung der bereits versiegelten und vorbelasteten Flächen stellt eine wesentliche Eingriffsvermeidung und -minimierung dar. Der Eingriff (Neuversiegelung) konnte so um ca. 3,1 ha im Gemeindebereich Bergen und 1,3 ha im Gemeindebereich Siegsdorf im Vergleich zum Neubau auf bisher unversiegelten Bereichen („grüne Wiese“) reduziert werden.

Mit dem geplanten Parkhaus erfolgt eine weitere Nutzungsstapelung. Der zukünftige Stellplatzbedarf von ca. 620 PKW-Stellplätzen, ca. 20 Motorradstellplätzen und ca. 85 Fahrradstellplätzen wird in einem „Mobilitätszentrum“ inkl. Ladeinfrastruktur flächensparend auf 3 - 4 Ebenen übereinander angeordnet. Die notwendige Gebäudegrundfläche des Mobilitätszentrums beträgt ca. 3.730 m². Im Vergleich dazu ist eine ebenerdige Parkplatzanlage für die genannten Stellplätze zu sehen, mit einer Flächengröße von mind. ca. 12.000 m².

5.13 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bergen
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein (BayStMUG 2009)

- Artenschutzkartierung Bayern (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 2013)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und Heimat
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Urbebauungsplan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ (2014)
- Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ inkl. Umweltbericht (2019)
- Baugrunduntersuchung Gewerbegebiet Bad Adelholzener (2019) Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, 83278 Traunstein
- Geotechnische Grobbewertung „BV Erweiterungsfläche Adelholzener Alpenquelle“ (2021) Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, 83278 Traunstein
- Geotechnischer Berichte „Adelholzener Alpenquelle“ (2023) Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, 83278 Traunstein
- „Vegetationskartierung Bebauungsplan Adelholzener Alpenquellen, Siegsdorf“ (2022) Landschaftsökologie Markus Sichler, 83236 Übersee
- Bestandsplan Lebensraumtypen, (2023), Planungsgruppe Strasser GmbH 83278 Traunstein
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu den Vorhaben Bebauungsplan ´Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen´, Gemeinde Siegsdorf und Bebauungsplan ´Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen´, Gemeinde Bergen“ (2023) Ingenieurbüro aquasoli, 83313 Siegsdorf
- Ergebnisbericht freilandökologische Kartierungen zu den Bebauungsplänen „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ der Gemeinden Siegsdorf und Bergen, Landkreis Traunstein und zum Projekt „Wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Auswirkung von zusätzlicher Einleitung von Wasser aus versiegelten Flächen in den Höllgraben“, Landkreis Traunstein“, Ingenieurbüro aquasoli, 83313 Siegsdorf
- Hydrologische und hydraulische Untersuchung – Einleitung von Wasser aus versiegelten Flächen in Gewässer III. Ordnung, Zusammenfassender Bericht (2023), aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf
- Entwässerungskonzept Niederschlagswasser mit Stand vom 17.03.2023 der Bauingenieur-Gesellschaft Trauntal GmbH, 83324 Ruhpolding
- Verkehrsuntersuchung Masterplan Adelholzener Alpenquellen GmbH mit Stand Dezember 2023, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, 891549 München

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt des Landkreises Traunstein zu benachrichtigen.

5.14 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Bergen wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Eine Detaillierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu können zum Beispiel zählen:

- Überprüfung der Entwicklung von artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- Überprüfung der Entwicklung der Ein- bzw. Durchgrünung,
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen.

5.15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im östlichen Ortsrandbereich von Bergen soll das bestehende Sondergebiet zur Mineralwasser- und Brunnenbetrieb erweitert werden, um der hier ansässigen Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Im Zuge der Erweiterung des Firmengeländes auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Siegsdorf wird die St.-Primus-Straße, welche den Osten des Gebiets beschränkt, verlegt sowie die Georg-Mayr-Straße in ihrem Verlauf angepasst.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu ein Bebauungsplan aufzustellen. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan geändert.

Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindegebiet Bergen und liegt oberhalb des Rambergs am östlichen Waldrand und erstreckt sich über die St.-Primus-Straße, gemeindegrenzenbegleitend in einer L-Form bis zum nördlichen Waldrand Richtung Primushof.

Innerhalb des Gemeindegebietes wird im Bereich Kronberg der aktuell bestehende landwirtschaftliche Betrieb „Primushof“ ebenfalls in ein Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb umgewandelt. Der „Primushof“ wird innerhalb der Gemeinde Bergen verlegt.

Der Änderungsbereich ist umgeben von Wald und einzelnen extensiv genutzten Wiesenflächen. Im Nahbereich des Änderungsbereichs befinden sich mehrere Ausgleichsflächen der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 Bay-NatSchG geschützte Lebensräume. Durch die Planung werden geschützte Lebensräume kleinflächig beansprucht, an anderer Stelle aber im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan in der Fassung der 34. Änderung in Teilen als Sondergebiet für Mineralwasser- und Brunnenbetrieb dargestellt. Die bislang unbebauten Bereiche sowie der Primushof sind derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans findet eine Änderung des Flächennutzungsplanes statt, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren. Bei der Darstellung werden Kumulationswirkungen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ der Gemeinde Siegsdorf berücksichtigt.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Grundsätzliche artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis	Veränderungen der Auswirkungen im Vergleich zum Bestand (rechtskräftige B-Pläne)
Mensch: Lärm	mittel	gering	gering	gering	-
Mensch: Licht	gering	gering	gering	gering	-
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	mittel	gering	gering	gering	0
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel	mittel	mittel	+
Boden	mittel	hoch	hoch	hoch	+
Fläche	hoch	mittel	gering	mittel	-
Wasser: Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering	0
Wasser: Oberflächenwasserabfluss	mittel	gering	gering	gering	0
Wasser: Grundwasserneubildung	mittel	mittel	mittel	mittel	-
Klima / Luft	mittel	gering	gering	gering	0
Landschaftsbild	hoch	mittel	gering	mittel	+
Kultur-/Sachgüter	mittel	mittel	mittel	mittel	+

Projektauswirkungen:

- = Abnahme der Beeinträchtigungen im Vergleich zum Bestand, **0** = Es finden keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Ist-Zustand statt, + = Zunahme der Beeinträchtigungen im Vergleich zum Bestand

Tab. 25 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch das städtebauliche Vorhaben

Bei Durchführung des städtebaulichen Projektes wird es durch zusätzliche Versiegelung zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden kommen.

Es sind aber auch Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen sollen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft festzusetzen (Kompensationsmaßnahmen).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen wird ein flächenhafter Bedarf an Ausgleichsflächen bilanziert werden.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Derzeit wird ein Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet, das im weiteren Verfahren in die Bauleitplanung übernommen wird.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen und der Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden.

Gemeinde Bergen, den

.....
Stefan Schneider

Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand: 2008
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 1978
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN, GEMEINDE BERGEN
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN, GEMEINDE SIEGSDORF
- BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2014), GEMEINDE BERGEN
- 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2019), GEMEINDE BERGEN
- BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2000), GEMEINDE SIEGSDORF
- 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2003), GEMEINDE SIEGSDORF

- 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2017), GEMEINDE SIEGSDORF
- 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2018), GEMEINDE SIEGSDORF
- UMWELTBERICHT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2013), GEMEINDE SIEGSDORF
- UMWELTBERICHT ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2017), GEMEINDE SIEGSDORF
- BAUGRUNDUNTERSUCHUNG GEWERBEGEBIET BAD ADELHOLZEN (2019) DIPL.-ING. BERND GEBAUER GMBH, TRAUNSTEIN
- GEOTECHNISCHE GROBBEWERTUNG „BV ERWEITERUNGSFLÄCHE ADELHOLZENER ALPENQUELLE“ (2021) DIPL.-ING. BERND GEBAUER GMBH, TRAUNSTEIN
- VEGETATIONSKARTIERUNG BEBAUUNGSPLAN ADELHOLZENER ALPENQUELLEN SIEGSDORF“ (2022) LANDSCHAFTSÖKOLOGIE MARKUS SICHLER, ÜBERSEE
- HYDROLOGISCHE UND HYDRAULISCHE UNTERSUCHUNG – EINLEITUNG VON WASSER AUS VERSIEGELTEN FLÄCHEN IN GEWÄSSER III. ORDNUNG, ERLÄUTERUNGSBERICHT, AQUASOLI INGENIEURBÜRO, SIEGSDORF
- BAUGRUNDUNTERSUCHUNG GEWERBEGEBIET BAD ADELHOLZEN, DIPL.-ING. BERND GEBAUER GMBH, TRAUNSTEIN
- GEOTECHNISCHE GROBBEWERTUNG „BV ERWEITERUNGSFLÄCHE ADELHOLZENER ALPENQUELLEN“, DIPL.-ING. BERND GEBAUER GMBH, TRAUNSTEIN
- ENTWÄSSERUNGSKONZEPT NIEDERSCHLAGSWASSER (2023), BG TRAUNTAL, 83324 RUHPOLDING
- ERGEBNISBERICHT FREILANDÖKOLOGISCHE KARTIERUNGEN ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ DER GEMEINDEN SIEGSDORF UND BERGEN, LANDKREIS TRAUNSTEIN UND ZUM PROJEKT „WASSERWIRTSCHAFTLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR DIE AUSWIRKUNG VON ZUSÄTZLICHER EINLEITUNG VON WASSER AUS VERSIEGELTER FLÄCHEN IN DEN HÖLLGRABEN“, LANDKREIS TRAUNSTEIN (2022), AQUASOLI INGENIEURBÜRO, SIEGSDORF
- NATURSCHUTZFACHLICHE ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG ZU DEN VORHABEN BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“, GEMEINDE SIEGSDORF UND BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“, GEMEINDE BERGEN (2023), AQUASOLI INGENIEURBÜRO, SIEGSDORF

Anlagen:

- A1: Hydrologische und hydraulische Untersuchung – Einleitung von Wasser aus versiegelten Flächen in Gewässer III. Ordnung, Erläuterungsbericht, Stand 30.03.2023, aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf
- A2: Entwässerungskonzept Niederschlagswasser, 17.03.2023, BG Trauntal, Ruhpolding
- A3: Vegetationskartierung Bebauungsplan Adelholzener Alpenquellen Siegsdorf, Stand 21.10.2022, Landschaftsökologie Markus Sichler, Übersee
- A4: Bestandsplan Lebensraumtypen, Stand 30.03.2023, Planungsgruppe Strasser GmbH, Traunstein
- A5: Ergebnisbericht freilandökologische Kartierungen zu den Bebauungsplänen „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ der Gemeinden Siegsdorf und Bergen, Landkreis Traunstein und zum Projekt „Wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen für die Auswirkung von zusätzlicher Einleitung von Wasser aus versiegelten Flächen in den Höllgraben“, Landkreis Traunstein, Fassung vom 15. Dezember 2023, aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf
- A6: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu den Vorhaben Bebauungsplan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“, Gemeinde Siegsdorf und Bebauungsplan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“, Gemeinde Bergen, Endfassung vom 18.12.2023, aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf
- A7: Fachtechnische Stellungnahme Grundwasserneubildung, Stand September 2023, IB Boden und Wasser GmbH, Boppard Buchholz
- A8: Geotechnische Grobbewertung „BV Erweiterungsfläche Adelholzener Alpenquelle“ (2021) Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, Traunstein
- A9: Karte Ausgleich B-A4 M 1:1000, Vorentwurf, Stand 11.01.2024, Planungsgruppe Strasser GmbH
- A10: Karte Ausgleich S-A3 M 1:1000, Vorentwurf, Stand 11.01.2024, Planungsgruppe Strasser GmbH
- A11: Karte Ausgleich S-A4 M 1:1000, Vorentwurf, Stand 11.01.2024, Planungsgruppe Strasser GmbH
- A12: Verkehrsuntersuchung Masterplan, Bericht Version 0-1, Dezember 2023, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, 891549 München
- A13: Bebauungspläne „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“: Qualitative Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Immissionsorte im Umfeld, 12.02.2024, Steger & Partner GmbH, Karlsfeld