

Gemeinde Bergen
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung und Umweltverträglichkeitsbericht (UVP-Bericht)

einschl.
naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 25.01.2024
Projekt: 21110

Bearbeitung:



Marienstraße 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	3
3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bebauungspläne.....	4
4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	6
4.1 Bestand	6
4.2 Planung.....	9
4.2.1 Städtebauliches Konzept.....	9
4.2.2 Art der baulichen Nutzung	12
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.2.5 Bauliche Gestaltung	13
4.2.6 Abstandsflächen	14
4.2.7 Erschließung	14
4.2.8 Technische Infrastruktur.....	14
4.2.9 Immissionsschutz	14
4.2.10 Grünordnung.....	15
4.2.11 Solaranlagen	16
4.3 Auswirkungen der Planung	16
4.3.1 Ortsbild	16
4.3.2 Natur und Landschaft	17
4.3.3 Niederschlagswasser	17
4.3.4 Verkehr	20
4.4 Alternativen	24
5. Umweltbericht.....	27
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	28
5.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG	31
5.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	31
5.4 Merkmale des Vorhabens	37
5.4.1 Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)	37
5.4.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft	38
5.4.2.1 Planungskonzept.....	38
5.4.2.2 Fläche / Boden.....	39
5.4.2.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft	40
5.4.3 Abfallerzeugung und Abfallentsorgung.....	40

5.4.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	40
5.4.5	Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit	41
5.4.6	Energiebedarf und Energieverbrauch	42
5.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	43
5.5	Standort des Vorhabens: Bestand und Bewertung des Gebiets (ökologische Empfindlichkeit).....	44
5.5.1	Vorhandene Nutzung	44
5.5.2	Schutzgut Mensch – Lärm / Erholung / siedlungsnaher Freiraum	46
5.5.2.1	Lärm, Erschütterungen	46
5.5.2.2	Erholung / siedlungsnaher Freiraum	47
5.5.3	Schutzgut Flora und Fauna.....	48
5.5.3.1	Naturräumliche Einordnung	48
5.5.3.2	Schutzkriterien / Schutzgebiete	50
5.5.3.3	Vorkommen von Pflanzen / Biotoptypen / Lebensräume.....	53
5.5.3.4	Vorkommen von Tieren	58
5.5.4	Schutzgut Boden / Hydro-Geologie	69
5.5.5	Schutzgut Fläche	72
5.5.6	Klima und Lufthygiene.....	73
5.5.7	Schutzgut Wasser	74
5.5.7.1	Schutzgebiete.....	75
5.5.7.2	Fließ- und Oberflächenwasser	75
5.5.7.3	Grundwasserneubildung	75
5.5.7.4	Grundwasserentnahme	76
5.5.7.5	Hochwassergefahren	77
5.5.7.6	Wild abfließendes Oberflächenwasser.....	77
5.5.7.7	Niederschlagswasserbeseitigung	77
5.5.8	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	78
5.5.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	82
5.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens	84
5.6.1	Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung	84
5.6.1.1	Baubedingte Belastungen	84
5.6.1.2	Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen	85
5.6.1.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung	85
5.6.2	Schutzgut Mensch - Erholung / siedlungsnaher Freiraum	86
5.6.2.1	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	86
5.6.2.2	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum	87
5.6.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Schutzgebiete	87

5.6.3.1	Pflanzen/ Lebensräume/ Biotope	87
5.6.4	Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung	89
5.6.4.1	Baubedingte Auswirkungen	89
5.6.4.2	Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen.....	92
5.6.4.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	95
5.6.5	Schutzgut Boden	95
5.6.5.1	Baubedingte Auswirkungen	95
5.6.5.2	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen.....	95
5.6.5.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden.....	95
5.6.6	Schutzgut Fläche	96
5.6.6.1	Baubedingte Auswirkungen	96
5.6.6.2	Anlagebedingte Auswirkungen	96
5.6.6.3	Betriebsbedingte Auswirkungen	97
5.6.6.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche.....	97
5.6.7	Schutzgut Wasser	97
5.6.7.1	Baubedingte Auswirkungen	97
5.6.7.2	Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen.....	97
5.6.7.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser	100
5.6.8	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	100
5.6.8.1	Baubedingte Auswirkungen	100
5.6.8.2	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	100
5.6.8.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene	101
5.6.9	Schutzgut Landschaftsbild.....	101
5.6.9.1	Baubedingte Auswirkungen	101
5.6.9.2	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen.....	102
5.6.9.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild	102
5.6.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	103
5.6.10.1	Baubedingte Auswirkungen	103
5.6.10.2	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen.....	103
5.6.10.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	104
5.6.11	Wechselwirkungen	105
5.6.12	Schwere und Komplexität der Auswirkungen, Reversibilität	106
5.7	Alternativen (Planungsvarianten)	107
5.7.1	Standortalternativen im Raum.....	107
5.7.2	Standortalternativen im engeren Umfeld und bauliche Alternativen (Nutzungsstapelung).....	110

5.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	113
5.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	115
5.9.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	115
5.9.1.1	Gebietskategorie	115
5.9.1.2	Eingriffstyp/Eingriffsschwere.....	116
5.9.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	117
5.9.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	120
5.9.3.1	Ausgleichsfläche B-A1:	120
5.9.3.2	Ausgleichsfläche B-A2:	120
	Flur-Nr. 462 Tfl., Gem. Bergen, Gemeinde Bergen:	120
5.9.3.3	Ausgleichsfläche B-A3:	121
5.9.3.4	Ausgleichsfläche B-A4:	121
5.9.3.5	Ausgleichsfläche B-A5:	125
5.9.3.6	Ausgleichsfläche B-A6:	126
5.9.3.7	Ausgleichsfläche B-A7:	128
5.9.3.8	Übersicht über den erbrachten neuen Ausgleich	130
5.10	Forstrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	130
5.10.1	Ermittlung Ausgleichsflächen Forst.....	132
5.10.2	Flächen für den forstrechtlichen Ausgleich.....	132
5.11	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	134
5.11.1	Grünordnung / Gehölzbestand	135
5.11.2	Ergebnisse Strukturkartierung	136
5.11.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung .	139
5.11.3.1	Minimierungsmaßnahme M-01 – verbindlicher Einsatz einer UBB für den Artenschutz	139
5.11.3.2	Minimierungsmaßnahme M-02 – Vorgaben zur Gehölzentfernung.....	140
5.11.3.3	Minimierungsmaßnahme M-03 – zeitliche Festsetzung zur Stockrodung	140
5.11.3.4	Minimierungsmaßnahme M-04 – Minimierung von anlage- und baubedingten Beeinträchtigungen.....	141
5.11.3.5	Minimierungsmaßnahme M-05 – Sicherung von Habitaten und Lebensstätten vor temporären, baubedingten Eingriffen und Störungen	141
5.11.3.6	Minimierungsmaßnahme M-06 – Aufwertung von Gehölzbeständen für die Haselmaus	141
5.11.3.7	Minimierungsmaßnahme M-11 – Schutz von Lebensräumen vor betriebsbedingten Lichtemissionen	142
5.11.3.8	Minimierungsmaßnahme M-12 – Vorgaben zur Minimierung von Individuenverlusten gebäudebewohnender Fledermausarten und Gebäudebrütern bei Gebäudeabrissen.....	143

5.11.3.9	Minimierungsmaßnahme M-13 – Vorgaben zur Minimierung von Vogelschlag.....	144
5.11.4	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	144
5.11.4.1	CEF-Maßnahme CEF-01 – struktureller Ausgleich für gebäudebewohnende Fledermäuse und Gebäudebrüter.....	144
5.11.4.2	CEF-Maßnahme CEF-02 - kurzfristig wirksamer struktureller Ausgleich für natürliche Quartiere besiedelnde Fledermäuse, Höhlenbrüter und die Haselmaus	145
5.11.4.3	CEF-Maßnahme CEF-03 – langfristige Sicherung von Habitatstrukturen für Fledermäuse	146
5.11.4.4	CEF-Maßnahme CEF-04 – Aufwertung und Neuschaffung von Habitaten der Zauneidechse	146
5.11.5	Fazit artenschutzrechtliche Betrachtung.....	151
5.12	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten.....	154
5.13	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	154
5.14	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	155
5.15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	156
	Literatur- und Quellenverzeichnis	160
	Anlagen:	162
	Anhang 1: Zukunftskonzept 2040	163
	Anhang 2: Pflanzenauswahlliste – Ohne Ausgleichsflächen.....	166

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Wurzeln der Adelholzener Alpenquellen GmbH 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 Primusquelle 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 des Betriebes, 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 Konzept für die künftige Entwicklung erarbeitet.

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.

Insgesamt ist eine Sanierung und Modernisierung des Gesamtbetriebes erforderlich, um schrittweise veraltete Technik auszutauschen und ein nachhaltiges Betriebskonzept mit deutlich verringertem Bedarf an Ressourcen und nachhaltiger und sicherer Energieerzeugung umzusetzen.

Dafür muss das Unternehmen dauerhaft ertüchtigt werden. Gleichzeitig sichern diese Zukunftsinvestitionen die bestehenden ca. 600 Arbeitsplätze und sind die Perspektive für weitere rund 200 hochqualifizierte Mitarbeiter, die hier künftig arbeiten können.

Grundlage des Konzeptes ist in wirtschaftlicher Hinsicht die Fortschreibung eines jährlichen wirtschaftlichen Wachstums von 2 - 3 Prozent. Ein solches moderates Wachstum ist aus betrieblicher Sicht wichtig, um die Liefersicherheit langfristig zu sichern.

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

Ein Umbau nur im Bestand ist nicht sinnvoll, da hierfür der Betrieb für längere Zeit unterbrochen werden müsste und sich dadurch Produktionskapazitäten verringern würden. Daher muss in einer ersten Ausbaustufe durch Erweiterung der notwendige Platz geschaffen werden, um in einem nächsten Schritt veraltete Anlagen im Bestand zu demontieren und diese durch moderne energiesparende und wettbewerbsfähige Abfülllinien zu ersetzen. Die zum Teil mehrere Jahrzehnte alten Anlagen sind sehr wartungsintensiv, Ersatzteile sind immer schwieriger zu bekommen.

Der Umbau ermöglicht es auch, bisher im Freien ablaufende Prozesse in Gebäude zu verlagern, so dass Geräusch- und Lichtimmissionen deutlich verringert werden können, gleichzeitig kann durch damit einhergehende Automatisierung auch Verkehr, insbesondere im Logistikbereich, reduziert werden. Der Umbau schafft auch die Voraussetzung für die Aufgabe von externen Flächen, wodurch ebenfalls die Verkehrsbelastung reduziert werden kann.

Der Umbau ermöglicht es auch, die Abläufe im Werk neu zu ordnen und zu optimieren sowie die Arbeitssicherheit weiter zu verbessern.

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 planerischen Konzeption der Gemeinde.

Durch die Brunnen der Adelholzener Alpenquellen wird auch ein Teil der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bergen gesichert. Die Sicherung des Betriebs stellt daher auch einen Teil der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bergen sicher.

Die Planung dient damit der langfristigen Sicherung des bestehenden Betriebes und dessen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, bestehende wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern und zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen. Ziel der Planung ist damit 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, um beide Planungen aufeinander abzustimmen.

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

Die Umsetzung des Konzeptes soll in einzelnen Entwicklungsstufen erfolgen. Die Bauleitplanung bildet das Gesamtkonzept ab, da es planerisch sinnvoll ist, den Gesamtzusammenhang darzustellen, um das Abwägungsmaterial möglichst umfassend zu ermitteln und zu bewerten.

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.

3.2 Flächennutzungsplan

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

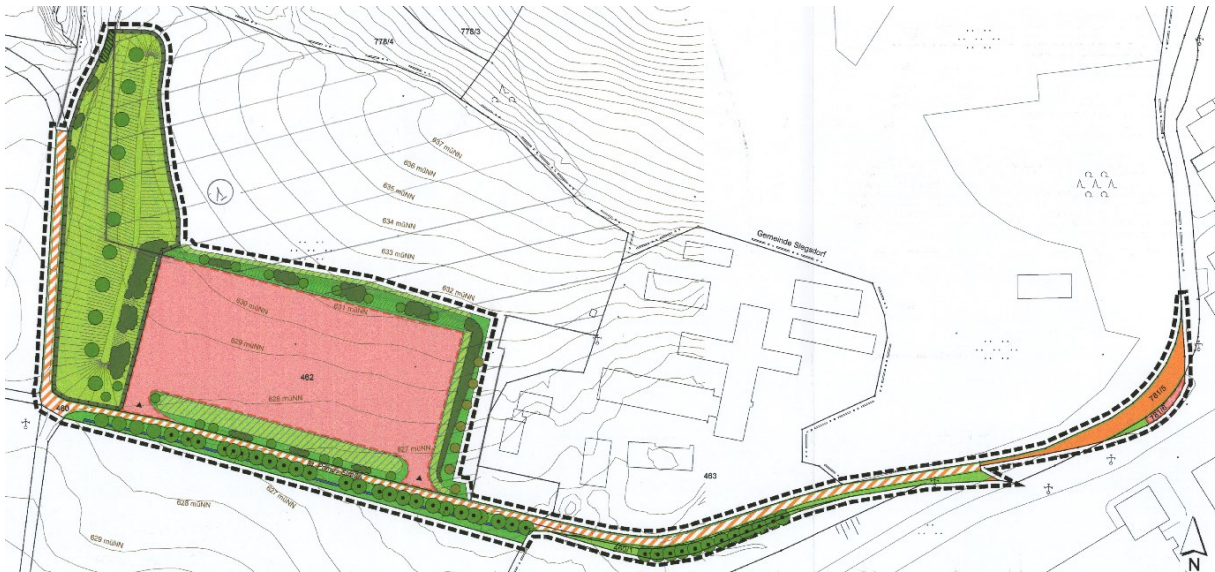


Abb. 4 Auszug Urbebauungsplan „SO Mineralwasser- und Brunnenbetrieb“ – o. M.
Quelle: Gemeinde Bergen

Dieser wurde im Jahr 2019 geändert und nach Norden erweitert.

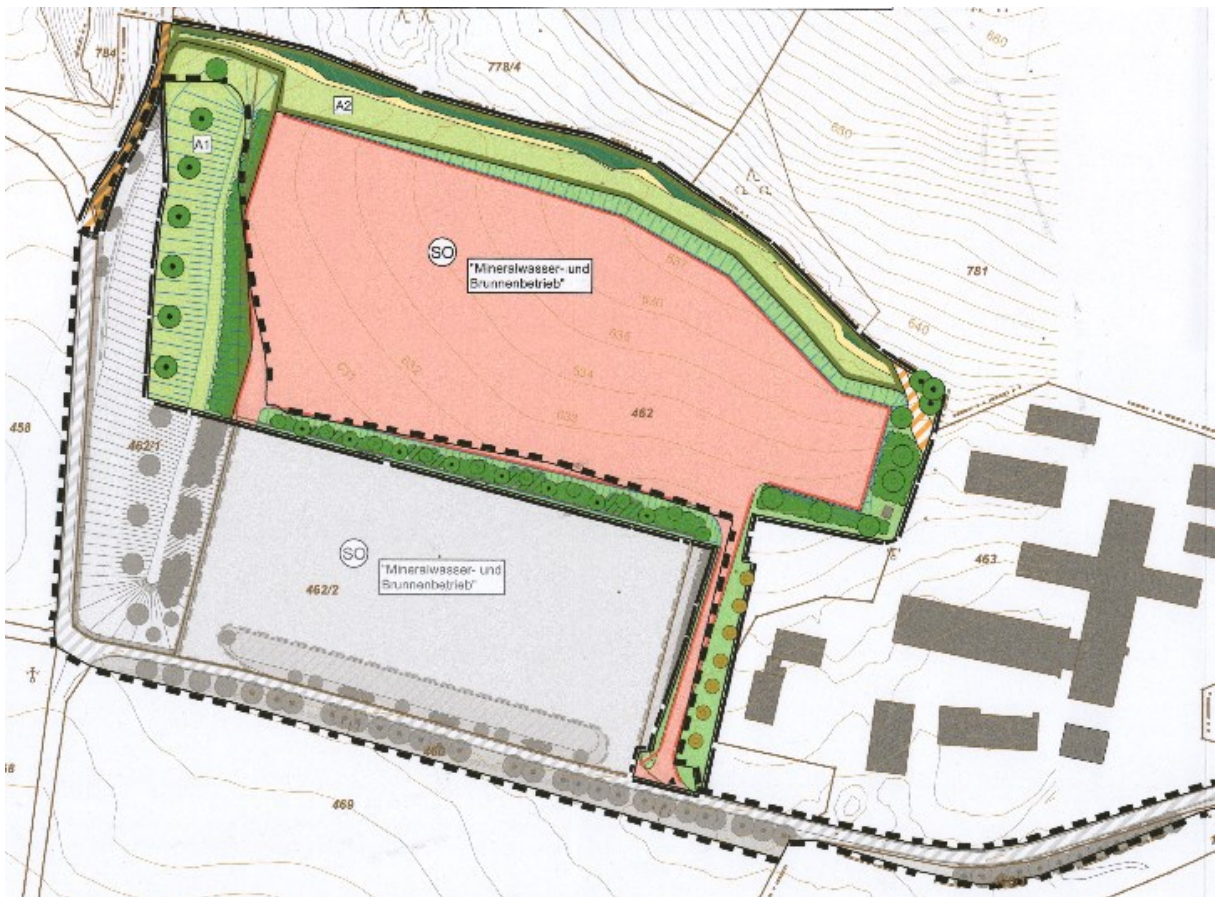


Abb. 5 Auszug 1. Änderung BP „SO Mineralwasser- und Brunnenbetrieb“– o. M.
Quelle: Gemeinde Bergen

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 Primusquelle 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, einer neuen Lagerhalle 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.

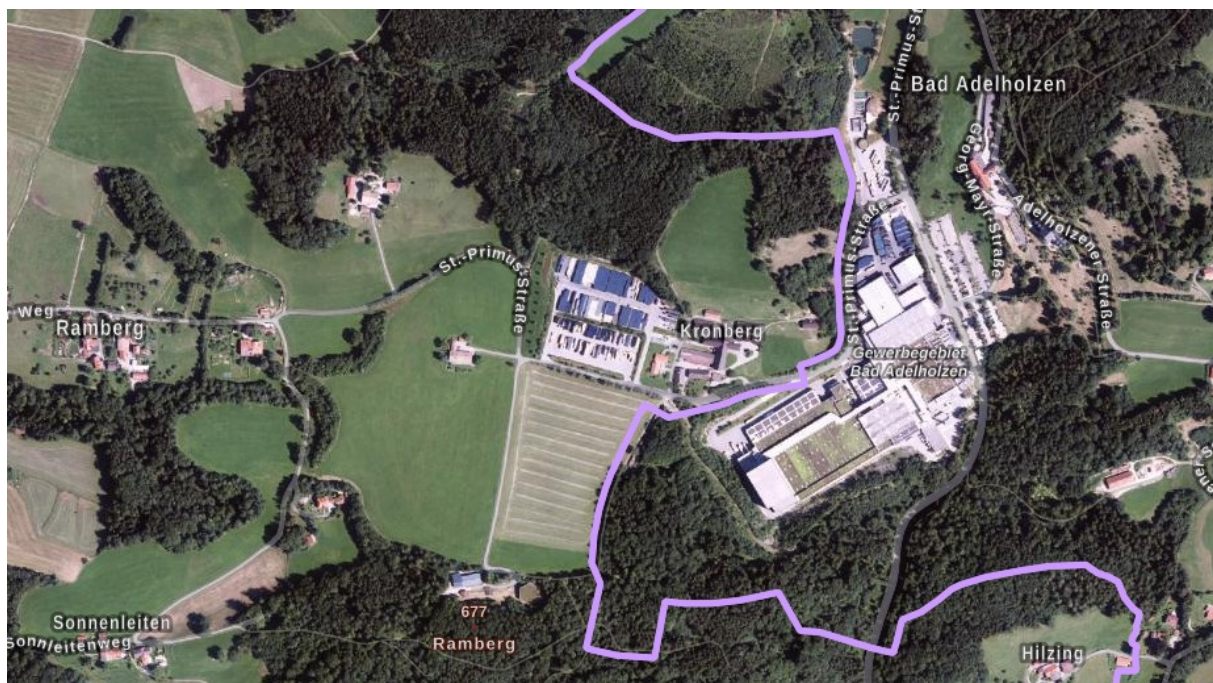


Abb. 6 Auszug Luftbild mit Gemeindegrenze (lila) – o. M.

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



Abb. 7 Luftbild – Gesamtüberblick - o. M.

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

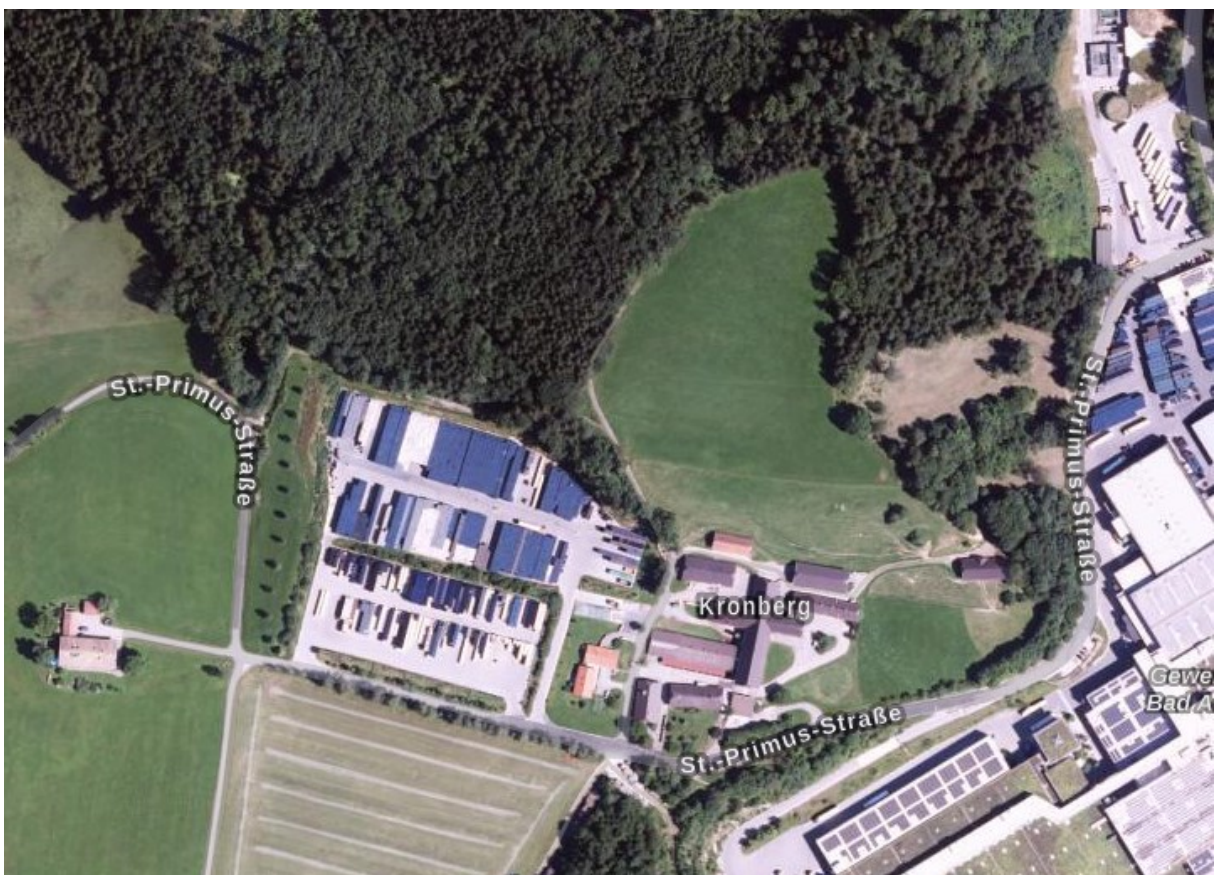


Abb. 8 Luftbild – Teilfläche Gemeindegebiet Bergen - o. M.

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

Im Gemeindegebiet Bergen liegen große Freilagerflächen für Leergut. Zwischen den Lagerflächen und dem eigentlichen Betrieb liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Primushof), 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, Labor, Besucherzentrum sowie Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher. Bestandteil des Gesamt-Plangebietes ist auch das ehemalige Schwesternwohnheim östlich oberhalb des Standortes, das mittlerweile leer steht. Südlich des ehemaligen Schwesternheims 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 montags bis donnerstags von 8 – 16 Uhr und freitags von 8 – 13 Uhr geöffnet ist.

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 führt von der Kreisstraße nach Westen, über diese sind die Freilagerflächen im Bereich der Gemeinde Bergen angebunden. Die St.-Primus-Straße ist eine öffentlich gewidmete Straße im Besitz der Kongregation und 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 teilweise aufgrund von eingefrorenen Getränke- und Getränkeresten 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 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.

Westlich der Lagerfläche liegt ein Wohngebäude im Außenbereich. Dieses steht in Teilen unter Denkmalschutz (D-1-89-113-51).



Abb. 9 Denkmal westlich der Lagerfläche – o. M.

Quelle: BayernAtlas © 2024 BayStMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Standort liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet der Gefährdung HQ100 oder HQextrem, 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 im Einzelnen zu prüfen.

4.2 Planung

4.2.1 Städtebauliches Konzept

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. 600 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 Fremdflaschen 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, einen 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 Feuerwehrrangfahrtsbereiche sind. Zur Sicherung des Brandschutzes ist auf der West- und entlang der gesamten Nordseite eine Feuerwehrrangzufahrt geplant. Diese hat an der Nordostseite der neuen Hallen eine Wendemöglichkeit, da aufgrund der Topografie keine Umfahrt möglich ist.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist wie bisher ein sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO festgesetzt, da es sich von den Baugebieten nach §§ 2 -10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dieses hat die Zweckbestimmung Mineralwasser- und Brunnenbetrieb.

Die hier im Einzelnen zulässigen Nutzungen sind festgesetzt, im Gemeindebereich Bergen sind das im Wesentlichen Hallen der Leergutlagerlogistik einschließlich der diesen Nutzungen dienenden Nutzungen.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche fest, die auch alle mitzurechnenden Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO umfasst. Damit ist die Bodenversiegelung insgesamt begrenzt. Eine Grundfläche ist hier im Vergleich zu einer Grundflächenzahl einfacher handhabbar und besser nachvollziehbar.

Bereits im derzeitigen Zustand sind die Betriebsflächen fast vollständig versiegelt. Das ist nicht zuletzt den relativ beengten Verhältnissen im Talraum geschuldet. Der Betrieb ist dadurch relativ kompakt ausgeführt, die versiegelten Freiflächen sind überwiegend Verkehrs- und Lagerflächen. Eine Entsiegelung ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen nicht möglich.

Auch das künftige Betriebskonzept ist so erstellt, dass zwar die betrieblichen Anforderungen abgebildet sind, in diesem Rahmen ist aber nach wie vor ein kompaktes Konzept das Planungsziel. Insgesamt wird die Bodenversiegelung dadurch ausgeglichen, dass die Inanspruchnahme neuer Flächen so gering wie möglich ausfällt. Gleichzeitig trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung. Im Umfeld des Betriebs sind umfangreiche Grün- und Waldflächen in den Geltungsbereich einbezogen, die zu erhalten und zu entwickeln sind. Diese sind nicht Bestandteil des Baulandes im Sinne des § 19 BauNVO. Dennoch sind sie wesentlicher Bestandteil des Gesamtprojektes, das einen hohen Anteil an hochwertigen Grün- und Waldflächen sowie Ausgleichsflächen im unmittelbaren Umfeld aufweist.

Seitliche Wandhöhe

Die seitliche Wandhöhe ist differenziert festgesetzt.

Für die Logistikbereiche im Gemeindebereich Bergen ist der Hallenbereich gegliedert. Die einzelnen Hallenbereiche sind aufgrund der nach Norden ansteigenden Topografie dem Gelände folgend festgesetzt. Die Höhe der einzelnen Hallenbereiche ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen. Ein Hochregallager wie im Werksbereich kam nicht in Frage, weil ein solches an dieser Stelle aufgrund der hier geringeren Kulissenwirkung durch die Topografie und den Wald zu massiv in Erscheinung treten würde. Daher musste für die Leergutlogistikhallen ein Konzept mit mehr Flächenverbrauch, aber verträglicherer Höhe gewählt werden.

Die Wandhöhen dürfen durch technische Aufbauten überschritten werden. Dies ist insbesondere für die auf den Dächern verlaufende Elektrohängebahn erforderlich, die ein wesentliches Element der werksinternen umweltfreundlichen Logistik darstellt.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass das gesamte Zukunftskonzept abgebildet ist. Bauflächen für eventuelle darüberhinausgehende Entwicklungen im Sinne einer Flächenbevorratung sind nicht festgesetzt.

4.2.5 Bauliche Gestaltung

Der Betrieb wirkt städtebaulich in erster Linie durch seine Baumasse. Daher ist die Dachform im Wesentlichen auf das Flachdach beschränkt, um dadurch auch die Höhenentwicklung insgesamt zu begrenzen.

Der bisher geltende Bebauungsplan enthält keine näheren Festsetzungen zur Baugestaltung. Dies wird auch für den aktuellen Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten, da die Baugestaltung ohnehin im Zuge der Genehmigungsverfahren abgestimmt wird.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Bergen gilt zwar im gesamten Gemeindegebiet, ist hier aber nicht anwendbar.

4.2.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Die Gemeinde Bergen hat keine Satzung über abweichende Tiefen der Abstandsflächen.

4.2.7 Erschließung

Die Logistikbereiche sind über die St.-Primus-Straße an die Kreisstraße angebunden. Diese wird sowohl im Gemeindebereich Siegsdorf als auch im Gemeindebereich Bergen verlegt.

Die Verbindung zum Werk erfolgt mit der Elektrohängebahn, die über die St.-Primus-Straße geführt wird. Im Normalbetrieb ist kein LKW-Verkehr mehr zwischen Leergutlogistik und Werk erforderlich, so dass die Immissionsbelastung deutlich gesenkt wird. Die Be- und Entladung der LKW erfolgt in einer Halle im Werksbereich im Gemeindegebiet Siegsdorf.

4.2.8 Technische Infrastruktur

Das Trinkwasser wird aus den Quellen im Bergener Moos bezogen. Die Adelholzener Alpenquellen GmbH 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 Brunnen im Bergener Moos zu entlasten.

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

Die Stromversorgung übernimmt die Elektrizitätsgenossenschaft Vogling & 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 (Heizwärme, Prozesswärme), 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 eingespeist.

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) eingespart.

Zur Verbindung der Medientrassen zwischen Leergutlogistikhallen und dem Werk ist eine unterirdische Leitungstrasse im Bebauungsplan dargestellt. Diese quert die St.-Primus-Straße, verläuft dann innerhalb des Hangbereiches zu den Logistikflächen und schließt südlich der Emeralm an die Logistikflächen an. Die Trasse verläuft innerhalb eines Bereiches ohne Gehölzbestand, der in der Vergangenheit als Weg zur Emeralm genutzt wurde. Die Trasse wurde innerhalb des früheren Weges gelegt, um den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren.

4.2.9 Immissionsschutz

Zur Untersuchung möglicher schalltechnischer Konflikte wurde durch die die Steger + Partner GmbH eine Abschätzung der Auswirkungen der Planung aus schalltechnischer Sicht erarbeitet. Diese kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an den Bauleitplanverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der Bebauungspläne „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ waren die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld qualitativ zu betrachten.

Geplant ist neben der Errichtung von neunten Produktionshallen auch die Verlegung der bislang ebenerdigen PKW-Parkflächen in ein Parkhaus im Süden des Plangebietes. Darüber

hinaus sollen unter anderem im Bereich des Leergutlagers „Primushof“ eine großflächige Lagerhalle inklusive Sortieranlage errichtet werden. Der Transport zwischen dem Werk und den Leergutlagern erfolgt mittels Elektrohängebahn.

Durch die geplanten Leerguthallen werden die Geräuschimmissionen im Umfeld deutlich vermindert, da ein Großteil des Staplerverkehrs entfällt oder im Inneren der Werkshallen stattfinden wird. Durch die Errichtung des Parkhauses rücken die maßgeblichen Geräuschquellen des Parkverkehrs von den maßgeblichen Immissionsorten im Osten ab.

Mögliche Erhöhungen der Beurteilungspegel können durch ein erhöhtes LKW-Verkehrsaufkommen sowie durch technische Anlagen (Kompressoren, Aggregate, etc. auf den Dächern der geplanten Produktionshallen verursacht werden.

Die neu zu errichtenden Produktionshallen schirmen den LKW-Verkehr auf dem Betriebsgelände jedoch teilweise besser von den maßgeblichen Immissionsorten ab als bisher. Darüber hinaus entfällt auch der LKW-Verkehr in Richtung der Leergutlagerfläche „Primushof“, da diese zukünftig über die Elektrohängebahn beliefert wird.

Für die technischen Anlagen auf und an den geplanten Produktionshallen werden falls erforderlich im Rahmen der Genehmigungsverfahren Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Somit ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Situation durch die Planung langfristig verbessert und analog zum Bestand eine Einhaltung der anzusetzenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten erreicht wird.

4.2.10 Grünordnung

Bei der Erweiterung des Sondergebietes wird der Landschaft „Lebensraum“ entzogen. Ein wichtiges Anliegen der Grünordnung auf Grundlage des Naturschutzrechtes ist es, Eingriffe im Vorfeld so weit als möglich zu vermeiden oder zu reduzieren. Auf den Schutz und Erhalt bestehender Solitär-Laubgehölze, Baumreihen sowie Gehölzstrukturen und weiterer Lebensraumtypen ist daher ein besonderes Augenmerk zu legen.

Mit den im Grünordnungsplan festgesetzten vegetationstechnischen Maßnahmen (z.B. Gehölzpflanzung, Ausbildung von Wiesenflächen, Dachbegrünung) erfolgt eine Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild.

Begrünte Dachflächen stellen dabei gerade bei großflächigen Gewerbebauten wichtige ökologische Elemente dar, die neben der Erhöhung der Biodiversität auch zum Niederschlagswassermanagement wesentlich beitragen können. Optimal ist die Kombination der Dachbegrünungsflächen mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen.



Abb. 10 Beispiel einer aufgeständerten Photovoltaikanlage mit Dachbegrünung
Quelle: Bundesverband Bauwerksbegrünung/zinco

Das Ziel ist die Baukörper durch Eingrünungen optisch von der verlegten Straße zu trennen und damit gleichzeitig einen harmonischen Übergang zwischen Bauflächen und angrenzendem Grünland mit Baumbestand bzw. Wald zu generieren. Zusätzlich resultiert hieraus ein harmonischer Übergang zum Schwesternwohnheim. Bevorzugt werden dabei heimische, standort- und klimagerechte sowie regionstypischen Laubgehölze verwendet.

Es dauert mehrere Jahre bis das Sondergebiet mit seinen neuen Flächen eingewachsen ist und ein harmonisches Erscheinungsbild erreicht hat. Die Schönheit und Charakteristik der

Eingrünung entwickelt sich über einen längeren Zeitraum und wirkt über Generationen hinaus. Dies zeigt sich im Geltungsbereich eindrucksvoll am parkartigen Umfeld des Schwesternwohnheims.

Das Ziel ist eine gute Eingrünung des städtebaulichen Vorhabens mit bevorzugt standort- und klimagerechten sowie regionstypischen Laubgehölzen.

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

Neu zu pflanzende Baumreihen sind mit Bäumen 1. Ordnung oder 2. Ordnung auszubilden, wie z. B.: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) oder Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Die zu pflanzenden Sträucher sind dabei als freiwachsende Heckenelemente, bevorzugt aus Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Die Bedürfnisse von Kleinsäugetern (wie z. B. der Haselmaus) sind im Plangebiet besonders zu berücksichtigen.

Um die natürliche Charakteristik des angrenzenden Waldes aufzugreifen, wird empfohlen bei der Gestaltung von Baumreihen mehr als eine Baumart zu wählen. Durch die Vermeidung von Monokulturpflanzungen werden zu verschiedenen Zeitpunkten Blühaspekte geschaffen und die Ausbreitung von Schadorganismen wird potenziell verringert.

Im Anhang ist eine Auswahlliste an Gehölzen beigefügt.

4.2.11 Solaranlagen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Daher setzt der Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes und zur verstärkten Nutzung regenerativer Energien auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB fest, dass auf mindestens 40 % der Dachflächen Solaranlagen zu errichten sind. Solarthermie und Solarenergie werden hierbei als gleichwertig betrachtet. Damit kann der Betrieb einen Beitrag zur umweltfreundlichen Erzeugung von Energie leisten, die auch ganz überwiegend im Betrieb selbst verbraucht wird.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Ortsbild

Die bisherigen Freilagerflächen werden durch Hallen ersetzt.

Durch die neuen Hallen wird sich das Ortsbild verändern. Die neuen Hallen werden durch die Ausdehnung nach Osten in den Bereich des derzeitigen landwirtschaftlichen Betriebes deutlich länger als die bisherige Lagerfläche.

Da das Gelände von Südosten nach Nordwesten ansteigt, wird die EG-Höhe der Hallenbereiche der Topografie folgend festgesetzt. Hierbei ist es zwar Ziel, die Gebäude möglichst wenig hoch in Erscheinung treten zu lassen, gleichzeitig soll aber auch der Eingriff in das Gelände und die daraus resultierenden Erdbewegungen minimiert werden. Ziel der Planung ist aber auch, möglichst wenig Fläche in Anspruch zu nehmen und daher die Hallen höher und nicht der Fläche nach größer werden zu lassen. Die Leergutlogistik nimmt darüber hinaus zum größeren Teil Flächen in Anspruch, die derzeit entweder bereits als Freilagerflächen oder vom derzeitigen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden. Zusätzliche Flächen werden nur begrenzt in Anspruch genommen.

Die Leergutlagerung darf nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit bis auf eine Höhe von 641 m üNN erfolgen, nach den Festsetzungen des neuen Planes darf hier für die neuen Hallen eine Höhe von bis zu 647,25 m üNN erreicht werden, im Westen von bis zu 640,25 m üNN.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild dient die ansteigende Topografie auf 3 Seiten, die als natürliche Kulisse wirkt. Auf der Südseite ist vor den Hallen eine etwa 20 m tiefe Grünfläche festgesetzt, die durch eine Fläche für die Ortsrandeingrünung südlich der St.-Primus-Straße, ergänzt wird.

4.3.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet schließt unmittelbar an einen bebauten Bereich an. Der westliche Bereich des Plangebiets, der durch einen bepflanzten Erdwall begrenzt wird, liegt in einer Entfernung von ca. 80 m von einem Einzelanwesen im Außenbereich.

Die südliche Grenze des Plangebiets liegt etwa 300 m von dem nächsten Einzelanwesen entfernt. Die Flächen dazwischen werden als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Durch den Umbau des bestehenden Leergutlagers sowie die Veränderung im Bereich des Primushofes ergeben sich wesentliche Veränderungen der Fläche, Vorbelastungen des Gebiets sind zu berücksichtigen.

Durch die Planung werden vorbelastete Bereiche mit eingeschränkter Einsehbarkeit verändert.

Eine wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebiets findet durch eine veränderte Beleuchtungssituation im Gebiet statt. Durch den Bau der Hallen im Vergleich zum bestehenden offenen Leergutlager im Freien wird sich die nächtliche Ausleuchtung wesentlich reduzieren. Diese Verringerung der Lichtimmissionen ist als positiv zu bewerten.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind neue Grünflächen zur Eingrünung (v.a. zur St.-Primus-Straße) dargestellt.

Die im Norden an das Plangebiet grenzenden Waldflächen werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Waldflächen sowie umgebende Ökokontoflächen werden in das Ausgleichs- und Eingrünungskonzept integriert und erfahren eine Aufwertung durch eine Erhöhung der Strukturvielfalt und durch Nachpflanzungen.

Der Eingriff kann durch entsprechende Festsetzungen insbesondere zur Gestaltung und zur Grünordnung minimiert werden. Verbleibende Eingriffe nimmt die Gemeinde Bergen in Kauf.

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 maß volle 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 Drossleinrichtungen 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 konzeptioniert 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.

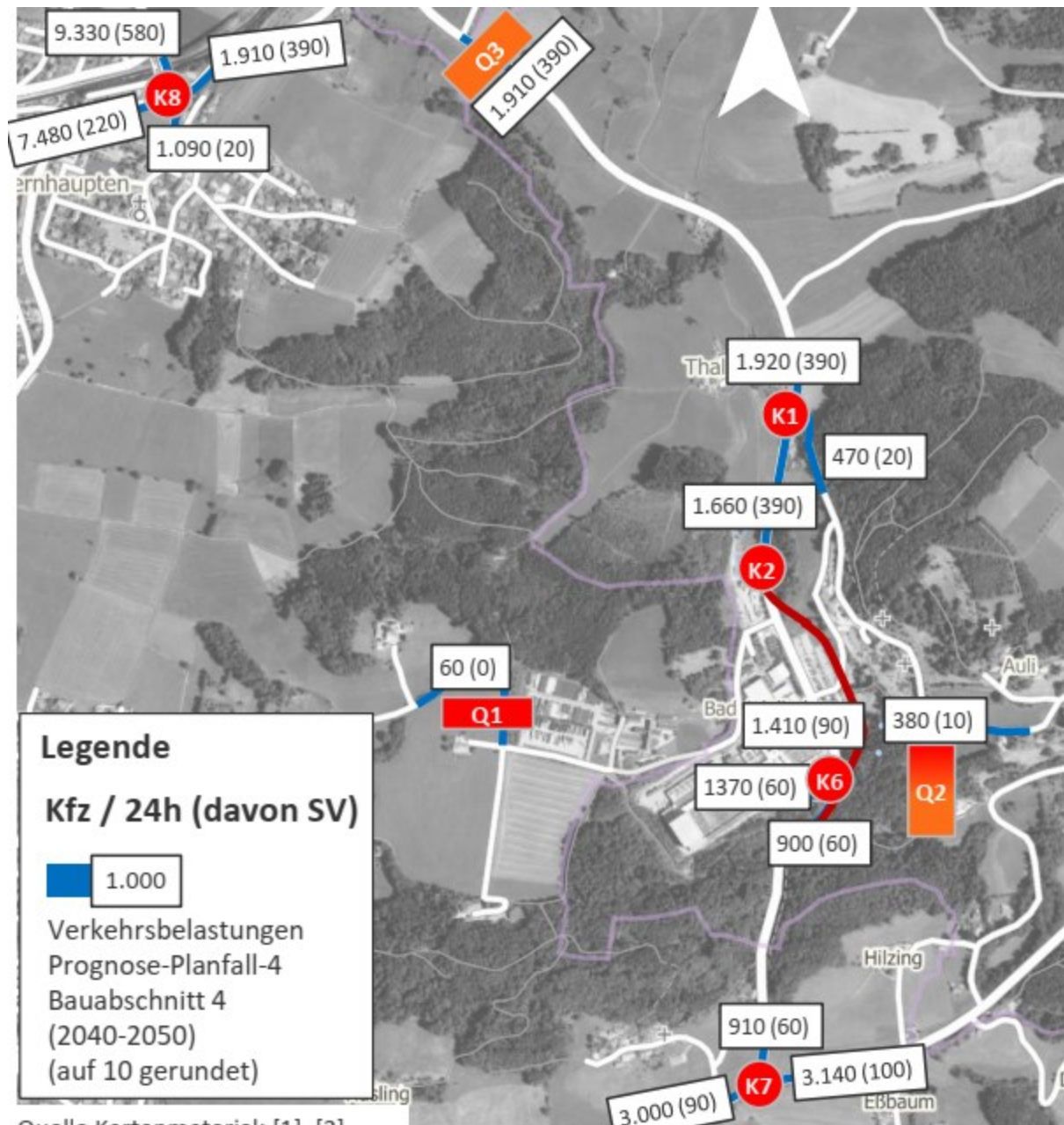


Abb. 11 Prognose Planfall 4 (2040 – 2050)

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.

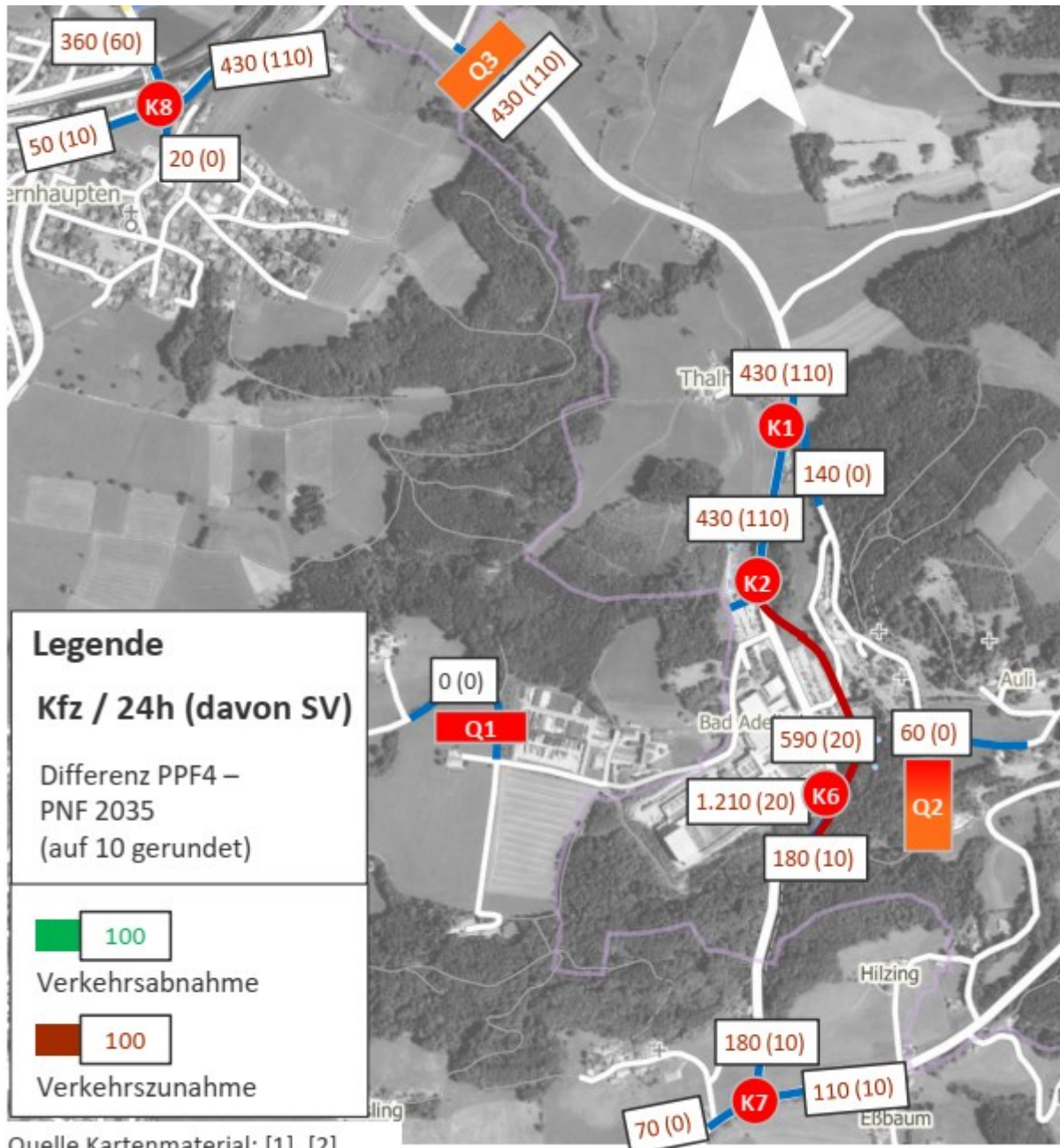


Abb. 12 Differenz Prognose Planfall 4 zu PNF

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 TS3/ TS 5 sowie nördlich des Plangebietes an der TS 6/ TS 3 untersucht. Maßgeblich sind hierbei die mittlere Wartezeit und der Auslastungsgrad.

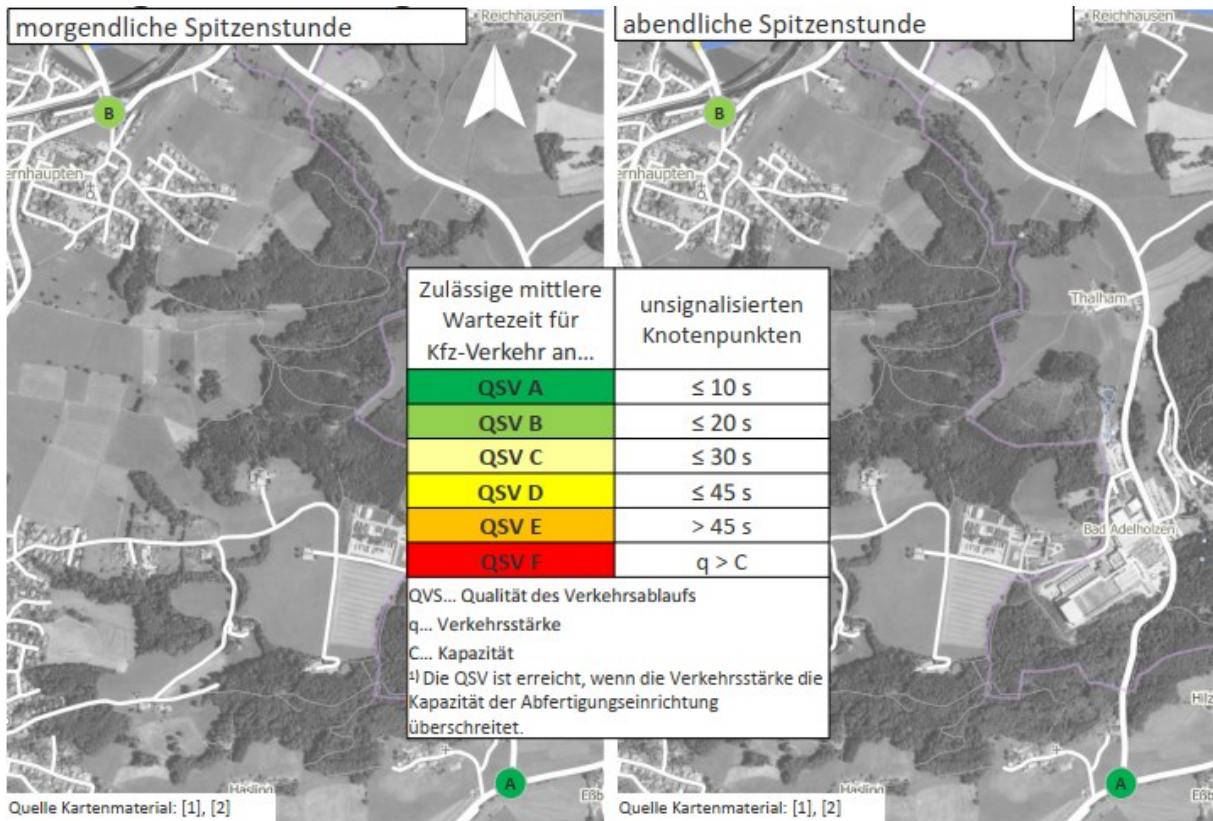


Abb. 13 Leistungsfähigkeit Knotenpunkte PNF 2035 – Ergebnisse Prognose Nullfall 2035
 Quelle: gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

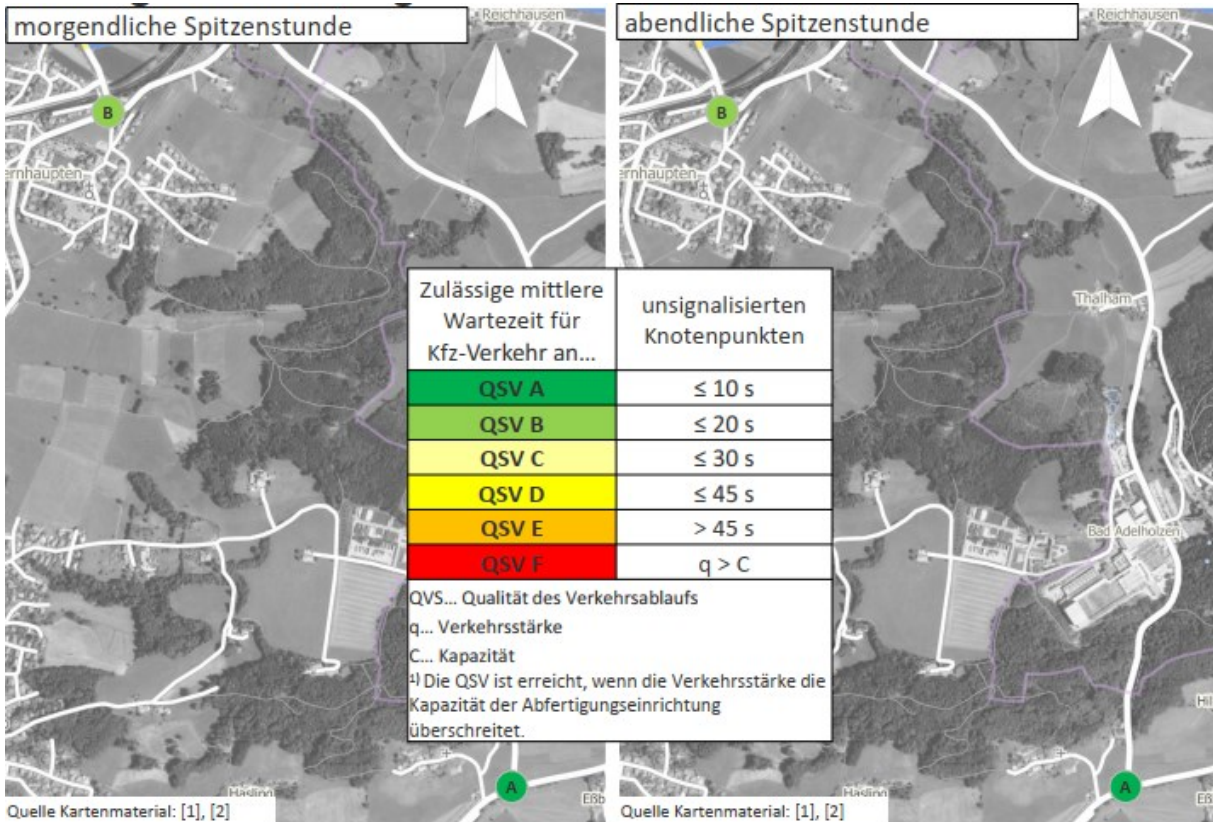


Abb. 14 Leistungsfähigkeit Knotenpunkte PPF 4 – Ergebnisse – Prognose-Planfall-4 (2040-2050)
 Quelle: gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

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.

4.4 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 Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Dr. Schönheit + Partner ein Masterplan für das Zukunftskonzept 2040 erstellt. Dieser sollte die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes sein. 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 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. 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. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen Auszug aus den Varianten.

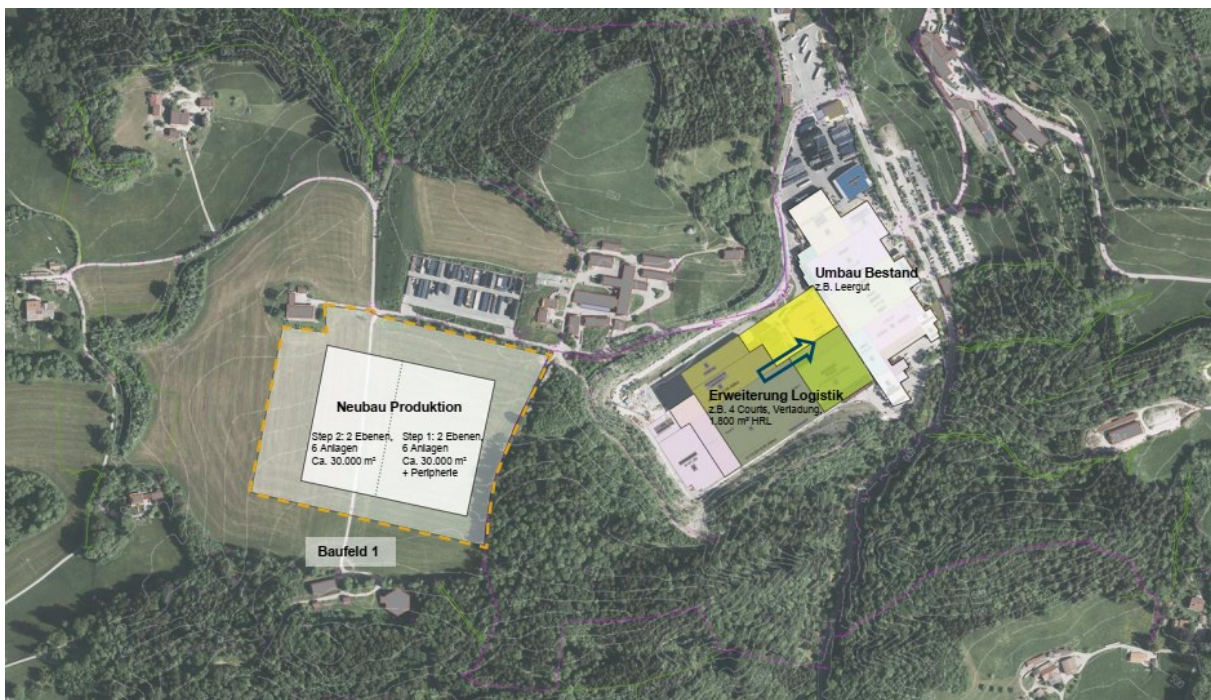


Abb. 15 Variante Neubau Produktion – o. M.
Quelle: Adelholzener Alpenquellen GmbH

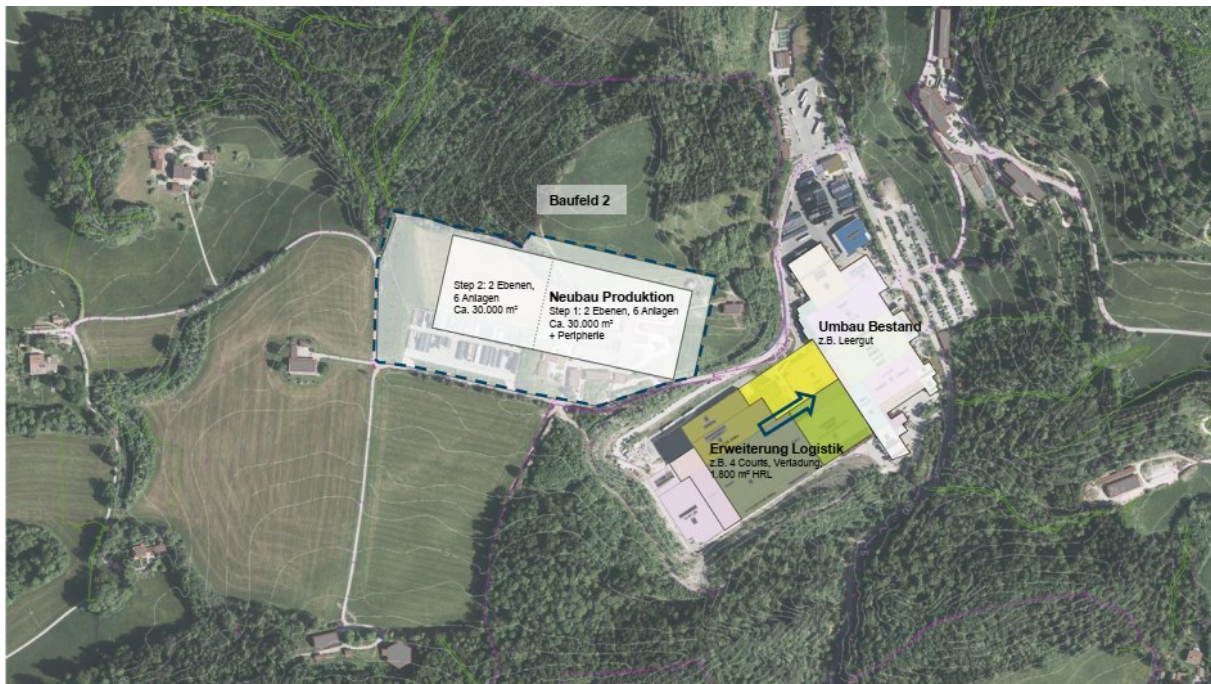


Abb. 16 Variante Neubau Produktion – o. M.
Quelle: Adelholzener Alpenquellen GmbH

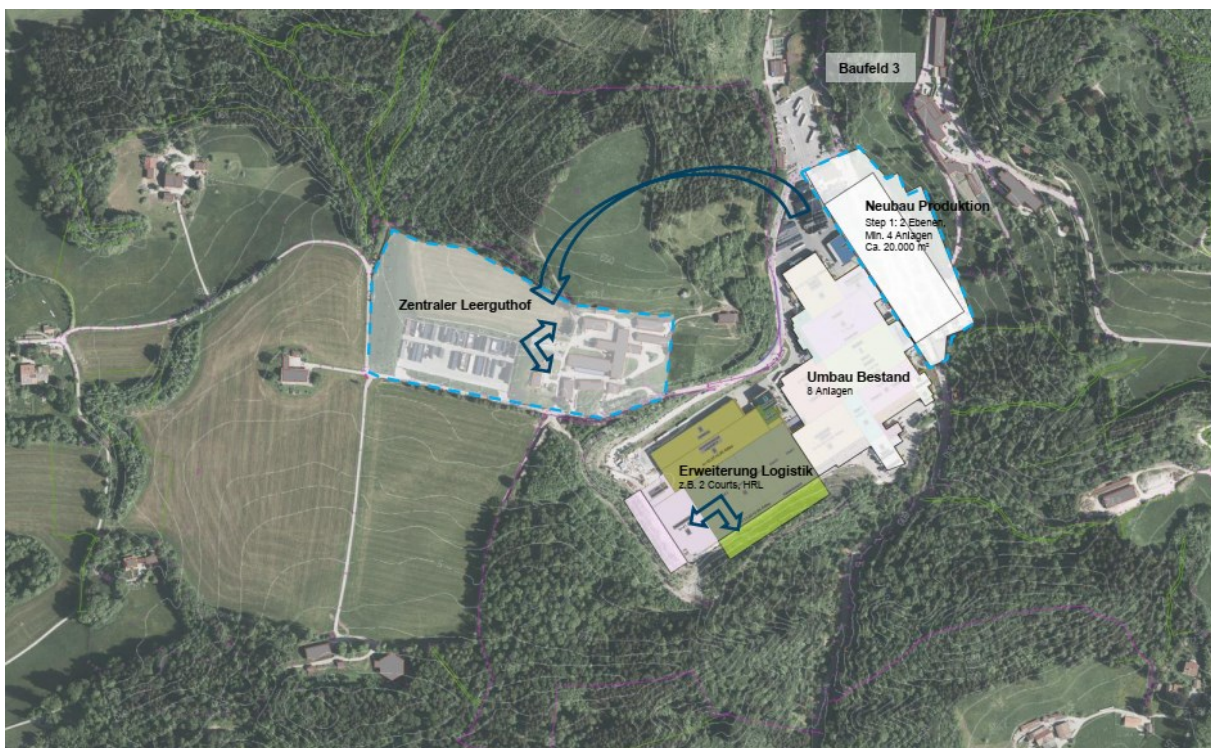


Abb. 17 Variante Neubau Produktion – o. M.
Quelle: Adelholzener Alpenquellen GmbH

Aus diesen und weiteren Vorüberlegungen wurde dann der Masterplan 2040 (Stand 09/2021) erarbeitet.

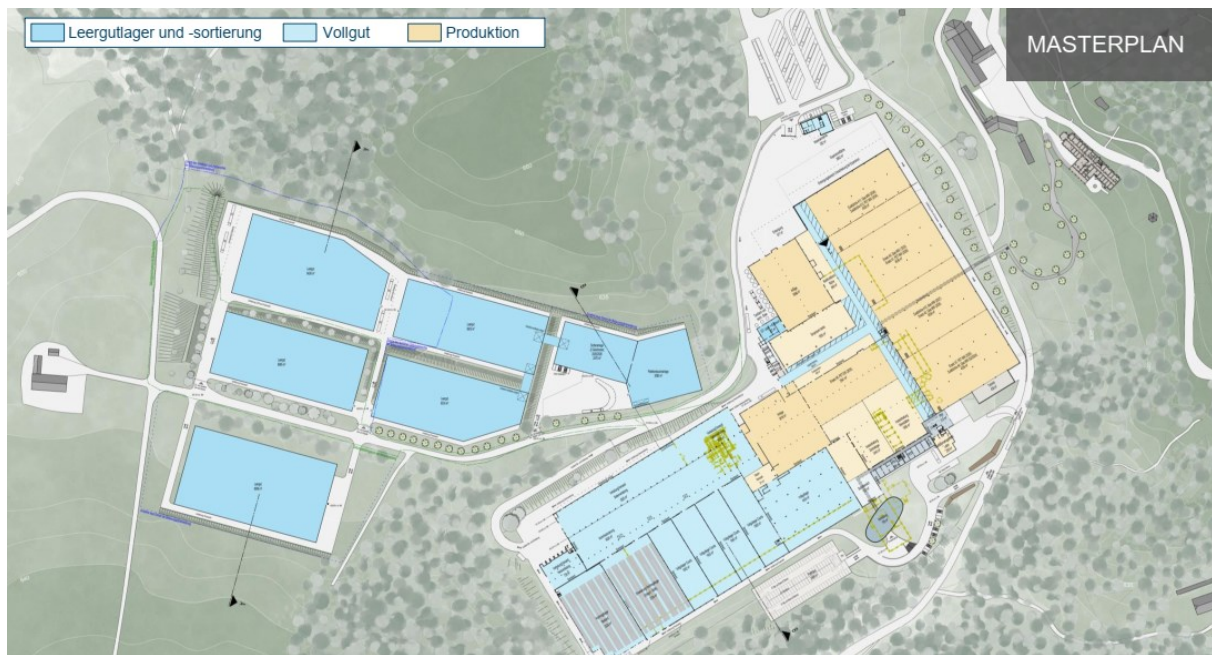


Abb. 18 Masterplan 2040, Stand 09/2021 – o. M.

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 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. Infolgedessen wurde in der Gesamtabwägung insbesondere auf die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche gegenüber 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 nach EU-Artenschutzrecht ausgelöst. Daher wurde der Masterplan so geändert, dass kein Eingriff mehr in den Lebensraum besteht.

Die Verlegung der Kreisstraße wurde 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, dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

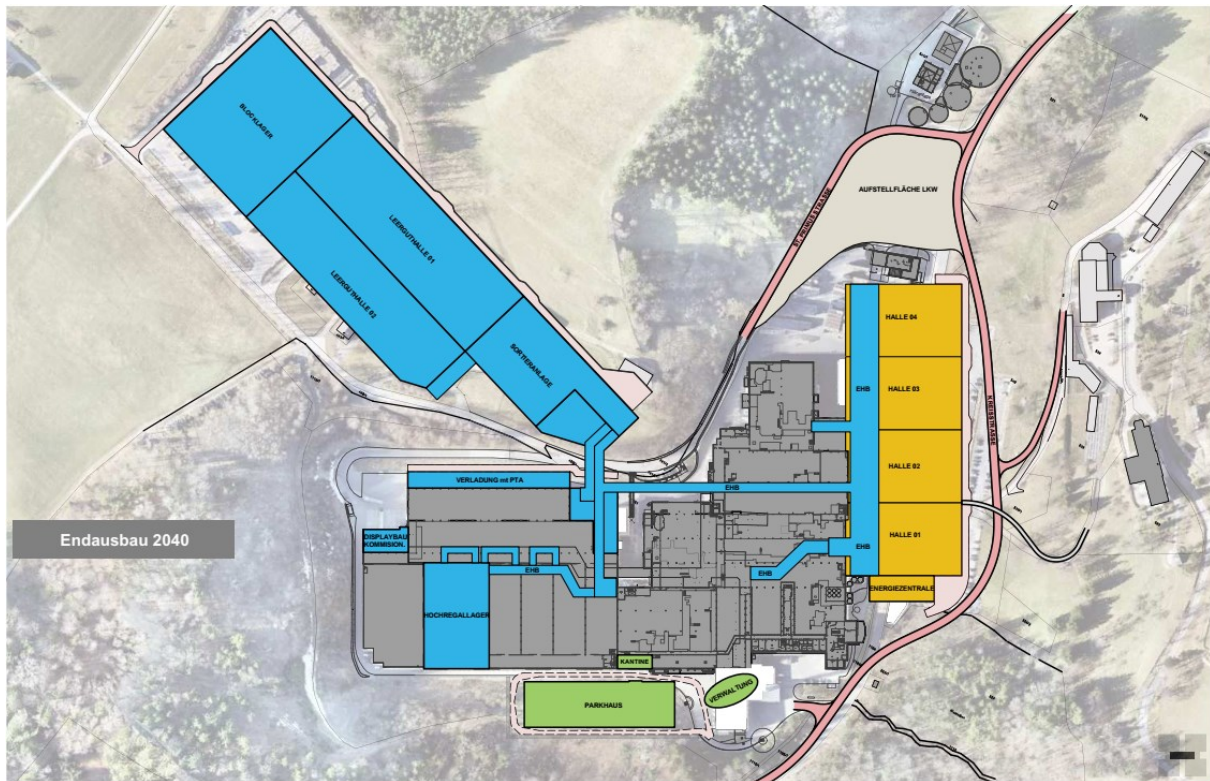


Abb. 19 Aktueller Masterplan 2040, Stand 11/2022 – o. M.

Quelle: Adelholzener Alpenquellen GmbH

Geprüft wurde auch, ob ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan eine Alternative darstellt. Dies wurde verworfen, da die Gesamtplanung langfristig bis zum Jahr 2040 angelegt ist und gleichzeitig die einzelnen Entwicklungsschritte zwar definiert wurden, aber aufgrund des langfristigen Zeithorizontes flexibel und skalierbar bleiben müssen. Insofern wäre es nicht sinnvoll möglich gewesen, einen städtebaulichen Vertrag mit konkreten Fristen für die Umsetzung der einzelnen Entwicklungsschritte bis zum Horizont 2040 abzuschließen. Es ist aber auch nicht das Ziel der Gemeinden, jeden einzelnen Entwicklungsschritt in einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen abzubilden, sondern einen Gesamtplan für die Entwicklung bis 2040 aufzustellen, um eine sinnvolle Gesamtabwägung treffen zu können. Insgesamt ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan also nicht geeignet, die gemeindlichen Planungsziele sinnvoll umzusetzen.

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 und seinen Inhalten grundsätzlich 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 des Umweltberichts wurde in Berücksichtigung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsstudie entsprechend angepasst (siehe hierzu auch Kap. 5.2).

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Wurzeln der Adelholzener Alpenquellen GmbH 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 Primusquelle 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 des Betriebes, 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 Konzept für die künftige Entwicklung erarbeitet.

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.

Insgesamt ist eine Sanierung und Modernisierung des Gesamtbetriebes erforderlich, um schrittweise veraltete Technik auszutauschen und ein nachhaltiges Betriebskonzept mit deutlich verringertem Bedarf an Ressourcen und nachhaltiger und sicherer Energieerzeugung umzusetzen.

Dafür muss das Unternehmen dauerhaft ertüchtigt werden. Gleichzeitig sichern diese Zukunftsinvestitionen die bestehenden ca. 600 Arbeitsplätze und sind die Perspektive für weitere rund 200 hochqualifizierte Mitarbeiter, die hier künftig arbeiten können.

Grundlage des Konzeptes ist in wirtschaftlicher Hinsicht die Fortschreibung eines jährlichen wirtschaftlichen Wachstums von 2 - 3 Prozent. Ein solches moderates Wachstum ist aus betrieblicher Sicht wichtig, um die Liefersicherheit langfristig zu sichern.

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

Ein Umbau nur im Bestand ist nicht sinnvoll, da hierfür der Betrieb für längere Zeit unterbrochen werden müsste und sich dadurch Produktionskapazitäten verringern würden. Daher muss in einer ersten Ausbaustufe durch Erweiterung der notwendige Platz geschaffen werden, um in einem nächsten Schritt veraltete Anlagen im Bestand zu demontieren und diese durch moderne energiesparende und wettbewerbsfähige Abfülllinien zu ersetzen. Die zum Teil mehrere Jahrzehnte alten Anlagen sind sehr wartungsintensiv, Ersatzteile sind immer schwieriger zu bekommen.

Der Umbau ermöglicht es auch, bisher im Freien ablaufende Prozesse in Gebäude zu verlagern, so dass Geräusch- und Lichtimmissionen deutlich verringert werden können, gleichzeitig kann durch damit einhergehende Automatisierung auch Verkehr, insbesondere im Logistikbereich, reduziert werden. Der Umbau schafft auch die Voraussetzung für die Aufgabe von externen Flächen, wodurch ebenfalls die Verkehrsbelastung reduziert werden kann.

Der Umbau ermöglicht es auch, die Abläufe im Werk neu zu ordnen und zu optimieren sowie die Arbeitssicherheit weiter zu verbessern.

In Bernhaupten, einem Gemeindeteil der Gemeinde Bergen, soll das aktuell bestehende Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb der ansässigen Firma Adelholzener AI-

penquellen GmbH fortentwickelt bzw. erweitert werden. Im Zuge der Erweiterung des Firmengeländes wird der landwirtschaftliche Betrieb „Primushof“ am aktuellen Standort aufgelöst und in ein Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb umgewandelt.

Der landwirtschaftliche Betrieb des Primushofes wird durch die Neuerrichtung von Gebäuden im Bereich Sonnleiten, innerhalb des Gemeindegebietes, gesichert. Die Planung ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanes.

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 das Plangebiet an der Gemeindegrenze, über dessen Grenze hinweg erstreckt sich das Plangebiet 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 Bereich des Bebauungsplanes 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.

Das Plangebiet ist umgeben von Wald und einzelnen extensiv genutzten Wiesenflächen sowie verschiedenen Hecken und Feldgehölzen. Im Nahbereich des Plangebiets 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 Plangebiets schließt sich ein Waldgürtel an das Gebiet an, in dessen Anschluss der Weiler Oed liegt.

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

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

Die Topografie des Plangebiets ist bewegt: Der Geltungsbereich steigt von Westen nach Osten an, der südliche Geltungsbereich 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 zum Bebauungsplan durchgeführten 33. Änderung des Flächennutzungsplans erweitert und angepasst, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

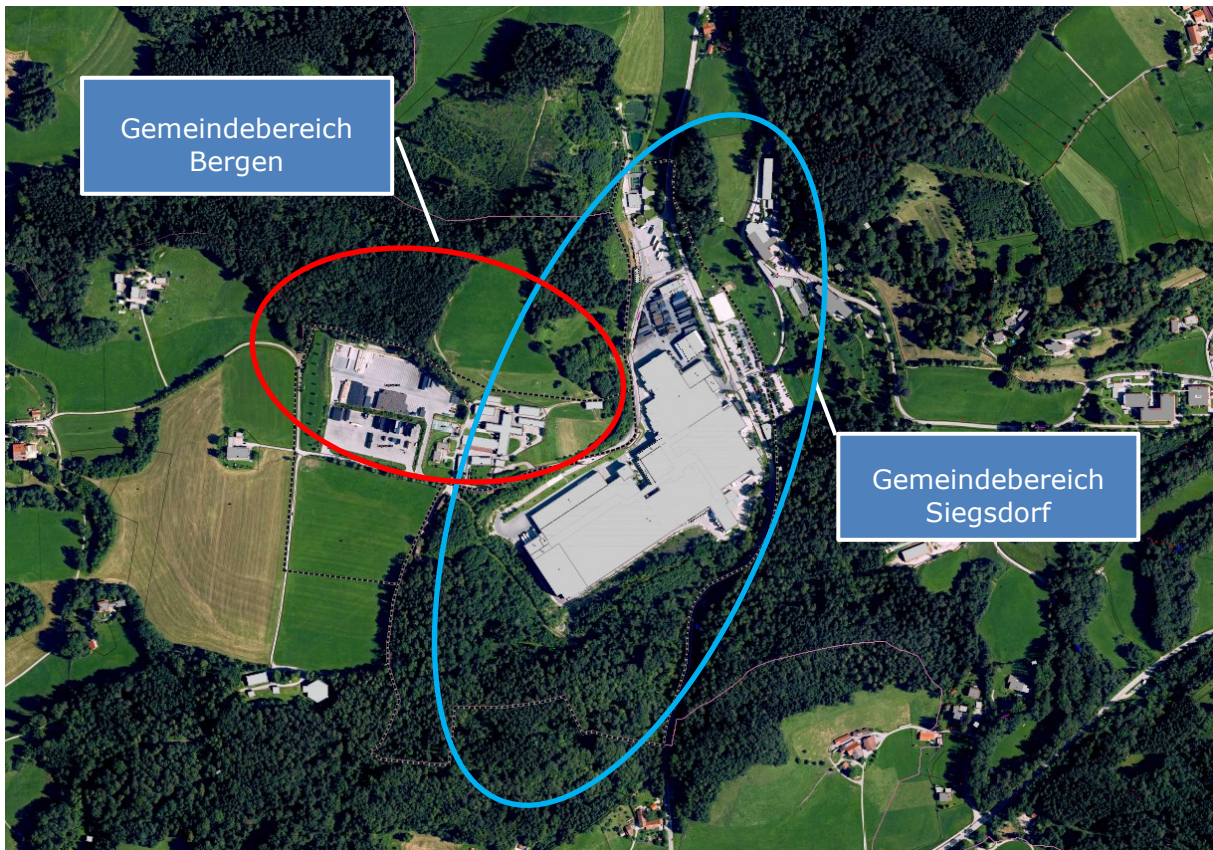


Abb. 20 Luftbild mit Darstellung des gesamten Plangebietes mit Darstellung des Plangebietes in der Gemeinde Siegsdorf (schematisch blau umrandet) und innerhalb der im Gemeindegebiet (schematisch rot umrandet) – o. M.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und wird auch der übergemeindlichen Planung gerecht.

Durch die Brunnen der Adelholzener Alpenquellen wird auch ein Teil der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bergen gesichert. Die Sicherung des Betriebs stellt daher auch diesen Teil der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bergen sicher.

Die Planung dient damit der langfristigen Sicherung des bestehenden Betriebes und dessen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, bestehende wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern und zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen. Die Planung dient damit 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, um beide Planungen aufeinander abzustimmen.

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

Die Umsetzung des Konzeptes soll in einzelnen Entwicklungsstufen erfolgen. Die Bauleitplanung bildet das Gesamtkonzept ab, da es planerisch sinnvoll ist, den Gesamtzusammenhang darzustellen, um das Abwägungsmaterial möglichst umfassend zu ermitteln und zu bewerten.

Der Geltungsbereich des gesamten interkommunalen Plans weist eine Größe von circa 68,18 ha auf. Der Bebauungsplan der Gemeinde Bergen weist einen Geltungsbereich von 11,719 ha auf.

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

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 1 mit „X“ gekennzeichnet sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

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

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

18.7 Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

18.7.1 100 000 m² oder mehr.

Die vorliegende Planung setzt gemeindeübergreifend Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von über 100 000 m² fest. Für das Vorhaben ist daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Die Gliederung dieses Umweltverträglichkeitsprüfungs-Berichts ist gemäß dem Inhalt und der Struktur nach § 16 i. V. m. Anlage 4 zum UVPG erstellt.

Die vorliegende Prüfung erfolgt als Voraussetzung durch die Gemeinde Bergen mit den zuständigen Fachbehörden, eine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 3 UVPG entfällt.

Mit der UVP werden umfassend Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet.

Im Rahmen eines „Scopings“ nach § 14f UVPG wurde unter Rücksprache mit den beteiligten Behörden, dem Landratsamt Traunstein Abt. Untere Naturschutzbehörde von September 2022 bis März 2023 der Untersuchungsrahmen und der Detailliertheitsgrad des Umweltberichts festgelegt.

Nach § 10 Abs. 4 UVPG liegen für die geplanten Vorhaben Kumulationswirkungen vor, da ein enger zeitlicher, räumlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem gleichnamigen Bebauungsplan der Gemeinde Siegsdorf besteht. Die Kumulationswirkung wird im Rahmen der Untersuchung berücksichtigt.

Der UVP-Bericht bezieht sich auf die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie die geplanten Erweiterungsflächen in deren unmittelbarer Umgebung und inkludiert dabei auch Gebiete ohne Änderungen, welche von bestehenden Nutzungen oder Änderungsbereichen arrondiert werden.

5.3 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 das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen. Ausarbeiten und Ermittlung erforderlicher Lösungsmöglichkeiten bzw. Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung einzuarbeiten.</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, ohne die Entstehung von Rückstaus an den Knotenpunkten fest. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur entspricht den Anforderungen des Vorhabens.</p> <p>Verbesserung der Beleuchtungssituation durch geschlossene Gebäude im Vergleich zu einem freistehenden Leergutlager.</p> <p>Verbesserung der Beleuchtungssituation durch insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengestaltung sowie bedarfsorientierte Beleuchtung zur Reduktion der nächtlichen Umgebungsaufhellung.</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, - sparsamer Umgang mit Flächen. 	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse durch die Ingenieur GmbH Bernd Gebauer, 83278 Traunstein, ermittelt.</p> <p>Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellten geotechnischen Berichte wurden auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Im Rahmen der Planung werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung beansprucht.</p> <p>Die Erweiterung erfolgt überwiegend auf bereits versiegelten Flächen, wie sie im Bereich des Hochregallagers und des Primushofes vorliegen.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		<p>Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzungen zu Ausführung etc.</p> <p>Das Vorhaben fokussiert die Stapelung von Nutzungen. Somit wird ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche erreicht. Eine wesentliche Steigerung von Nutzungsbeschränkungen und somit einer Degradation von unbebauten Flächen findet nicht statt.</p>
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. 	<p>Die Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden sachverständig untersucht.</p> <p>Ergebnisse und Empfehlungen der geotechnischen Berichte der Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 83278 Traunstein, mit Stand Februar 2023, wurden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>
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 wasser-sensiblen Bereichs.</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden sachverständig durch das IB aquasoli, 83313 Siegsdorf, und durch die Bauingenieur-Gemeinschaft Trauntal GmbH ermittelt. Ergebnisse und Empfehlungen sind auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Gewerbe- und Zufahrtsflächen wird auf privaten Grün- und Retentionsflächen versickert bzw. gedrosselt in angrenzende Gräben eingeleitet.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht zum Teil eine breitflächige Versicke-</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bau- leitplanung
		<p>rung und vor allem eine naturverträgliche, gedrosselte Einleitung in angrenzende Gewässer vor.</p> <p>Das Entwässerungskonzept liegt dem Bebauungsplan bei.</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. Verkehrsflächen. Die Nutzung für das Klima bedeutsamer Flächen wird auf das geringstmögliche Maß begrenzt.</p>
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>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden untersucht und bilanziert. Die aus der Planung resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>Artvorkommen im Plangebiet wurden durch das IB natureconsult, 84503 Altötting bzw. aquasoli, 83313 Siegsdorf, und den Dipl.-Biologen Markus Sichler, 83236 Übersee, sachverständig untersucht.</p> <p>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 werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen (Minimierungsmaßnahmen).</p> <p>Zum Erhalt der ökologischen Funktion von Habitaten werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan werden zur Minimierung der Auswirkungen auf den Erholungswert von Natur und Landschaft Festsetzungen für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	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. 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 in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Traunstein zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zutage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	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.	Die Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt. Die vorliegende Planung berücksichtigt durch gliedernde Grünzüge bzw. Grünachsen die allgemeinen

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<p>Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung:</p> <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>Vorgaben der Regionalplanung. Wohnbauflächen und gewerbliche Entwicklung werden aufeinander abgestimmt.</p> <p>Die überplanten Flächen sind im 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 Sondergebiete wird vorrangig Rechnung getragen werden.</p> <p>Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur wird durch die vorliegende Planung vermieden.</p>
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein	<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, ▪ 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, 	<p>Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.</p> <p>Die Planung führt zu keiner Verschlechterung bestehender Wildtierwandererrouten.</p> <p>Lebensräume von vorkommenden Arten werden nicht durchschnitten.</p> <p>Die Ausgleichsflächenplanung berücksichtigt die Bestandssituation und schafft neue Trittsteinbiotope und kleinteilig strukturierte Bereiche für lokale Artvorkommen.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Planungsgebiets als Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen mit Flächen für die Eingrünung.	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Tab. 1 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

5.4 Merkmale des Vorhabens

5.4.1 Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemeinde Bergen im Ortsteil Bernhaupten.

Das überplante Gebiet weist eine Größe von circa 11,495 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 den Bebauungsplan werden folgende Flurstücke der Gemeinde Bergen, Gemarkung Bergen beansprucht: Fl.-Nr.: 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.

Das geplante Vorhaben beinhaltet folgende Flächen und Nutzungen:

Nutzung der Flächen		Flächengröße [ha] (circa-Werte)
1.	<u>Geltungsbereich</u>	ca. 11,495 ha
2.	<u>Flächennutzung</u>	
2.1	Grünflächen	ca. 6,331 ha
2.1.1	davon Ausgleichsflächen ca. 4,664 ha	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. 2 Tabellarische Auflistung der überplanten Flächen und deren Nutzung

5.4.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

5.4.2.1 Planungskonzept

Die Gemeinden Siegsdorf und Bergen haben für die Entwicklungen der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH in 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 angepassten Wachstumsprozesses, der die Modernisierung des Betriebsstandortes bei einem Weiterlaufen der Produktion ermöglicht.

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.

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

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Ausgleich dadurch eventuell aufgeworfener Diskurse 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.

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. Da hiervon auch die bestehenden Parkplätze betroffen sind, muss für diese Stellplätze Ersatz in Form einer neuen Mobilitätsdrehscheibe geschaffen werden. Bis etwa 2026 sollen dann 2 neue Produktionshallen sowie eine neue Energiezentrale errichtet werden.

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. Durch eine künftige Vermeidung von Querungen ist mit einer Erhöhung der Verkehrssicherheit zu rechnen.

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.

In einem zweiten Bauabschnitt wird ein neues Verwaltungsgebäude errichtet und dann in Folge der bestehende Verwaltungsbereich und die bestehende Energiezentrale rückgebaut, gleichzeitig wird die Kantine erweitert.

Im Bauabschnitt 3 entstehen 2 weitere Produktionshallen. Dadurch fallen 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.

Im Bereich der heutigen Mitarbeiterparkplätze und der bestehenden Kreisstraße sollen vier zweistöckige Hallen für Abfüllanlagen entstehen, die eine modulare Anordnung der Anlagen zulassen.

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

Bestandteil des Konzeptes ist auch das Schwesternheim, 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, einen Kindergarten für Betriebsmitarbeiter sowie bei Bedarf für die Gemeinden Siegsdorf und Bergen genutzt werden.

Das Besucherzentrum wird über einen Fußweg an den Betrieb angebunden, hierzu wird eine Brücke über die Kreisstraße errichtet, die während der Öffnungszeiten einen direkten Zugang für Besucher ermöglicht. Eine weitere Verbindung wird zur Mobilitätsdrehscheibe weitgehend über bereits bestehende Wege geschaffen, um auch außerhalb der Öffnungszeiten eine sichere Verbindung abseits der Kreisstraße für Fußgänger anbieten 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 den Gesamtzusammenhang darzustellen (siehe folgende Abbildung).



Abb. 21 Gesamtmasterplan Adelholzen 2040 überarbeitet – o. M.
Quelle: Hinterschwepfinger Projekt GmbH, 2022

5.4.2.2 Fläche / Boden

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von circa 11,719 ha.

Das bestehende Betriebsgelände der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ (2019).

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten u. ä.) festgesetzt. Im ursprünglichen Planungsgebiet werden neben überbaubaren Grundstücksflächen auch umlaufend private Grünflächen zur Eingrünung des Vorhabens festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Adelholzener“ ersetzt vollumfänglich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“.

Im Sondergebiet ist das Maß der Nutzung künftig mit einer GRZ von 0,95 festgesetzt.

5.4.2.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft

Zur Eingrünung des geplanten Vorhabens werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Das geplante Vorhaben weist eine Höhenstaffelung auf, welche angepasst an die Topografie des Plangebiets die Fernwirkung der Gebäude begrenzt. Zusätzlich soll durch geeignete Begrünungselemente (Fassaden, Hecken- und Baumpflanzungen) und die bestehende Baumreihe eine Einbindung in das Landschaftsbild stattfinden und eine enge Verzahnung von natürlichen Elementen und den Baukörpern ermöglicht werden. Die Begrünung von Dächern und Fassadenelementen trägt dazu bei, den entstehenden Baukörper in das durch Vegetation geprägte Landschaftsbild zu integrieren.

Die bereits bestehende Erdaufschüttung (Wall im westlichen Teil des Geltungsbereichs) zur Verringerung der Fernwirkung der Gebäude wird aufgegriffen und weiterentwickelt. Ein verträglicher, fließender Übergang des Planbereichs in die offene Landschaft wird ermöglicht.

5.4.3 Abfallerzeugung und Abfallentsorgung

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 und berücksichtigt die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft mit der Sicherung und getrennten Abführung von Wertstoffen.

5.4.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Durch das Plangebiet 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 Zukunftsvision der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH, die eine Steigerung der Abfüllmenge beinhaltet, ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

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. Das Gutachten stellt eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur für das Vorhaben fest, sodass durch die moderat erhöhten, betriebsbedingten Verkehrsströme keine Rückstaus oder Wartezeiten an Knotenpunkten entstehen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden derzeit sachverständige Untersuchungen zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen erstellt.

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.

Die St.-Primus-Straße ist für den öffentlichen, motorisierten Verkehr zugänglich. Für diese Straße liegen keine Erfassungen zum DTV (durchschnittliches Tagesverkehrsaufkommen) vor (www.map.baysis.bayern.de).

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.

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, das 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.

5.4.5 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit

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.

Seit Bestand der Störfallverordnung wurden keine Zwischenfälle verzeichnet.

Im Rahmen des Betriebs verwendete Gefahrenstoffe unterschreiten sowohl die Mengenschwellen als auch den Quotienten gemäß BimSchV. Durch die deutliche Unterschreitung aller Kategorien (Gesundheits-, physikalische und Umweltgefahren) sowie die ständige Überwachung und Kontrolle gemäß guter fachlicher Praxis ist nicht von einer gesteigerten Gefahr durch den Betrieb auszugehen.

Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Berücksichtigung der „Hydrologischen und hydraulischen Untersuchung – Einleitung von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Gewässer III: Ordnung“ des IB aquasoli, 83313 Siegsdorf, und des „Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser“ der Bauingenieur-Gesellschaft Trauntal GmbH, 83324 Ruhpolding, so beschaffen, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu befürchten ist und Dritte nicht betroffen sind.

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 bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund topografischer und geologischer Gegebenheiten angrenzend an das Plangebiet auf dem Gemeindegebiet bestehen für den Geltungsbereich der Gesamtplanung verschiedene Georisiken (siehe folgende Abbildung).



Abb. 22 Lage und Abgrenzung der Georisiken inkl. Lage des Plangebiets (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 © 2024 LfU. Geobasisdaten © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans fand eine sachverständige Untersuchung zur Beurteilung der Gefahr durch Georisiken statt, welche die Risiken für das Plangebiet 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.

5.4.6 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich unter dem normalen gewerblichen Bedarf 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 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.

5.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei der Nichtrealisierung des Vorhabens (sogenannte Nullvariante) würde der Betrieb 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 intensiv 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.

Der im Rahmen des Energiekonzepts geplante Ausbau von Photovoltaikanlagen würde in der geplanten Dimension und mit der maximierten Leistung nicht stattfinden, wodurch weiterhin keine Reduktion der Strommenge durch den Versorger möglich wäre. Im innerbetrieblichen Management mit Prozesswärme würden keine Änderungen stattfinden. Energieverluste durch Abwärme und somit ein erhöhter Energieverbrauch würden bestehen bleiben.

Auch für den Betrieb als solches findet eine Wasserversorgung, z.B. zum Betrieb der Sanitäranlagen statt. Die vorliegende Planung integriert Zisternen für Regenwasser, die neben ihrer Retentionsfunktion auch die Nutzung von Regenwasser für Anwendungen mit geringeren Hygieneansprüchen wie bspw. die Spülung von Toiletten ermöglichen. Bei einer Nichtumsetzung der vorliegenden Planung würde das Retentionsvermögen sowie die Möglichkeit zum ressourcenschonenden Umgang mit hochwertigem Trinkwasser nicht stattfinden.

Die Planung sieht in Teilstücken Gründächer vor, die in Abstimmung mit den rechtlichen Vorgaben auf Hallen möglich sind, in welchen keine Lebensmittelverarbeitung stattfindet. Gründächer erfüllen neben ihrer Retentionsfunktion auch eine kühlende Wirkung für die Umgebung und isolieren Gebäude. Durch die Verdunstungsleistung des Gründaches wird Regenwasser wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Die Dächer stehen auch als Lebensraum für Insekten zur Verfügung. Die Synergien durch die Dachbegrünung wären bei einer Nullvariante nicht gegeben.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche würden sich keine über die bestehenden (erheblichen) Beeinträchtigungen hinausgehenden Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben.

Die durch die Planung entstehenden weiteren negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wären nicht vorhanden.

Aufgrund stofflicher Einträge bei einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung und der Luftbelastung (Eintrag von Staub usw.) fänden jedoch auch weiterhin Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden statt.

Durch den historischen Ackerbau und extensive Beweidungsformen schufen Landwirte über Jahrhunderte eine Kulturlandschaft, die einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen Lebensraum zur Verfügung stellte. Der gute Erhalt der Schutzgüter wurde dabei durch kleinräumige Nutzungs mosaik, den Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und historische Bewirtschaftungsmethoden usw. gefördert.

Die moderne Landwirtschaft ist entsprechend der geltenden Fachgesetze, der Cross Compliance sowie der Mindestanforderungen an gute Betriebsführungen wie der Nitratrichtlinie angehalten und verpflichtet zu einer förderlichen Entwicklung der Schutzgüter beizutragen.

Intensiv bewirtschaftete Flächen sind durch häufige Mahdtermine (mehr als 3 Mahden pro Jahr), den Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Insektiziden usw. unter Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ Beeinträchtigungen ausgesetzt.

Beeinträchtigungen durch eine intensive Landwirtschaft sind allerdings wesentlich geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die Realisierung des städtebaulichen Vorhabens entstehen würde.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung („gute fachliche Praxis“) ebenfalls nicht ergeben.

5.5 Standort des Vorhabens: Bestand und Bewertung des Gebiets (ökologische Empfindlichkeit)

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf das Planungsgebiet sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter kann es zu Variationen der Größe des Untersuchungsraumes kommen, da die Wirkungen der Planung in ihrer Ausdehnung je nach Schutzgut variieren. Die Variation des Untersuchungsraumes ist auch in den verschiedenen Fachgutachten abgebildet.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Fachgutachten (siehe Anhang), durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Bergen.

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

5.5.1 Vorhandene Nutzung

Das Sondergebiet „Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ wird ausschließlich von der Adelholzener Alpenquellen GmbH genutzt. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der beiden Gemeinden Bergen und Siegsdorf 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).

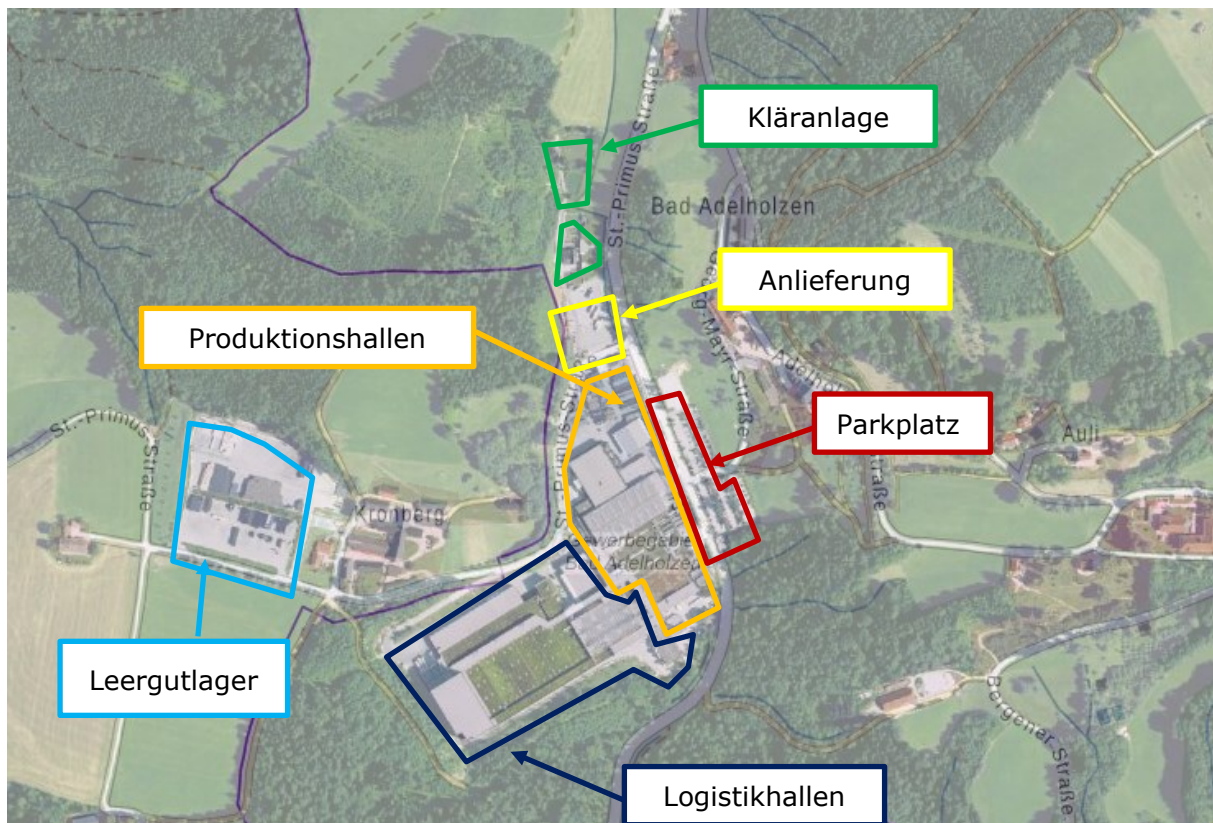


Abb. 23 Schematische Darstellung der Nutzungstypen innerhalb des Betriebsgeländes – o. M.

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

Der westliche Ausläufer des Firmengeländes der Adelholzener Alpenquellen GmbH liegt im Gemeindegebiet Bergen und wurde zur Ermöglichung eines reibungslosen Betriebsablaufes mit der Zweckbestimmung „Freilagerflächen, Leergutlagerplatz zur Gewinnung, Herstellung und Vertrieb von Getränken, insbesondere von Heil-, Mineral- und Tafelwasser sowie von Süßgetränken“ in der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Stand 2019) festgesetzt.

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 für betriebsinterne Abläufe findet ein konstanter Warenverkehr durch Fahrzeuge (bspw. Gabelstapler) statt.

Das nach Osten abfallende Gelände ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit zwei (künstlichen) Geländeaufschüttungen in Form von begrünten Erdwällen geplant worden, die die optische Wirkung des städtebaulichen Vorhabens gegenüber den angrenzenden Wiesenflächen und Freiräumen mindern.

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

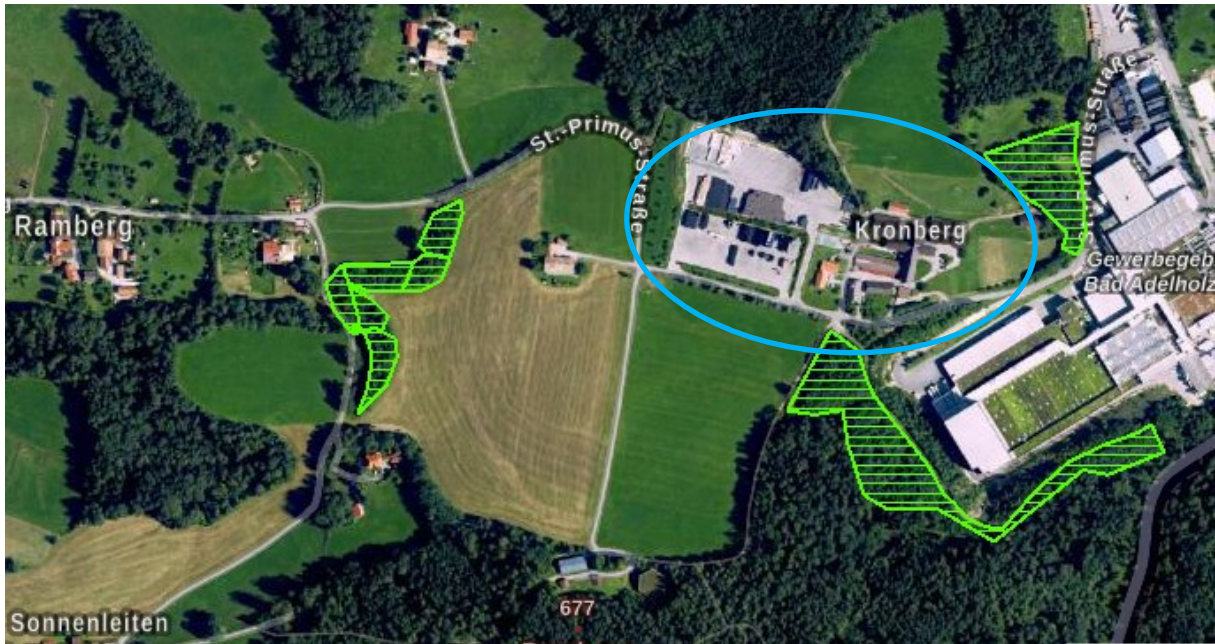


Abb. 24 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Ökokontofflächen (grüne Schraffur) und schematischer Kennzeichnung des Plangebiets (blau) – o. M.

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

Der Waldrand zum Firmengelände ist nicht gestaffelt, sondern geht abrupt in einen schmalen Grünstreifen und schließlich in das befestigte Firmengelände über.

Entlang der St.-Primus-Straße im Westen verläuft die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Siegsdorf.

5.5.2 Schutzgut Mensch – Lärm / Erholung / siedlungsnaher Freiraum

5.5.2.1 Lärm, Erschütterungen

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 Plangebiets 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 Lichtmissionen 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 23.03.2022).

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

Für den sicheren Betrieb der Anlagen ist eine Ausleuchtung der Verkehrs- und Bewegungsflächen vorgeschrieben. Zur Beleuchtung innerhalb der Gebäude bestehen verglaste Dachelemente im Bestand, um eine Beleuchtung durch Tageslicht während der Hauptbetriebszeit im Gebäudeinneren zu ermöglichen. Während der Nachtzeit findet eine Umgebungsaufhellung durch die in den verglasten Bereichen von innen nach außen abstrahlende künstliche Beleuchtung statt.

Die betriebsbedingte Erheblichkeit durch die Beleuchtung zur Nachtzeit innerhalb des Gebietes sowie die Aufhellung angrenzender Bereiche wird betriebsbedingt als hoch erheblich bewertet.

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen im Bestand	Betriebsbedingte Auswirkungen im Bestand
Mensch: Lärm	mittel	mittel
Mensch: Licht	mittel	hoch

Tab. 3 Schutzgut Mensch – Lärm / Licht – Ausgangslage: Beeinträchtigungen im Bestand

5.5.2.2 Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Das Planungsgebiet 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 Plangebiets 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 Plangebiets 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 Planungsgebietes sind entsprechend Waldfunktionskartierung als Erholungswald der Stufe II gekennzeichnet. Die Bereiche erfüllen somit eine außergewöhnliche Bedeutung für die Bevölkerung (siehe folgende Abbildung).



Abb. 25 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Erholungswälder (blaues Muster) im Planungsgebiet (schematisch rot umrandet) und dessen Umgebung – o. M.

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

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

Entsprechend Regionalplan RP 18 Südostbayern (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 Planungsgebiet 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 Plangebiets durch die Adelholzener Alpenquellen GmbH ist eine touristische Sekundärnutzung gegeben.

Neben einer Besichtigung des Betriebes wird auch die kostenfreie Abfüllung des produzierten Mineralwassers am betriebseigenen Brunnen ermöglicht.

Hervorzuheben ist die Nutzung des aus der Primus-Quelle strömenden Wassers. Aufgrund seiner besonderen Eigenschaften zählt dieses Quellwasser seit 1939 zu den Heilwässern gem. Arzneimittelgesetz. Aufgrund der Nutzung und Anwendungen des gesundheitsfördernden Produktes wurde Bad Adelholzen (Gemeindeteil der Nachbargemeinde Siegsdorf) 1949 als „Heilbad“ anerkannt und erlangte seinen Namenszusatz „Bad“.

Der Betrieb der Adelholzener Alpenquellen GmbH mit seiner Nutzung als Getränkeabfüller ist damit bereits historisch eng mit Bad Adelholzen verbunden.

Durch die Nutzung des Plangebiets durch die Adelholzener Alpenquellen GmbH ist eine touristische Sekundärnutzung gegeben.

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

Schutzgut Mensch / siedlungsnaher Freiraum	Anlagebedingte Auswirkungen im Bestand	Betriebsbedingte Auswirkungen im Bestand
Bestand	gering	mittel

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – siedlungsnaher Freiraum – Ausgangslage: Beeinträchtigungen im Bestand

5.5.3 Schutzgut Flora und Fauna

5.5.3.1 Naturräumliche Einordnung

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

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	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 Plangebiet 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 potentielle 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 mehrheitlich 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“ [Legendeneinheit L6bT], siehe folgende Karte.

Im nördlichen Umfeld grenzt in Bezug auf die pnV ein „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald“ [Legendeneinheit M4bT] an. Im Osten beginnt die pnV-Einheit „Grauerlen-Auwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald; örtlich mit Silberweiden-Auwald [Legendeneinheit E6a].

Die natürliche Vegetation im und um das Plangebiet spiegelt den Moor-Hügellandcharakter wider, wobei die Vegetation deutlich auf die hohe Wasserverfügbarkeit hindeutet.

Die Waldflächen südlich des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sind als Erholungs- bzw. Bodenschutzwald eingestuft (siehe folgende Karte). Durch die Klassifizierungen ergeben sich gemäß BayWaldG spezifische Bewirtschaftungsanforderungen, die den dauerhaften Erhalt und die gute Entwicklung des Waldes zu dessen Funktionserhalt sichern.



Abb. 26 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Erholungswälder (blaues Muster) und Bodenschutzwälder (braune Schraffur) im Plangebiet (schematisch rot umrandet) und dessen Umgebung – o. M.

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

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 FoVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 45 „West- und Süddeutsches Hügel- und Bergland“ bzw. „Alpenvorland“.

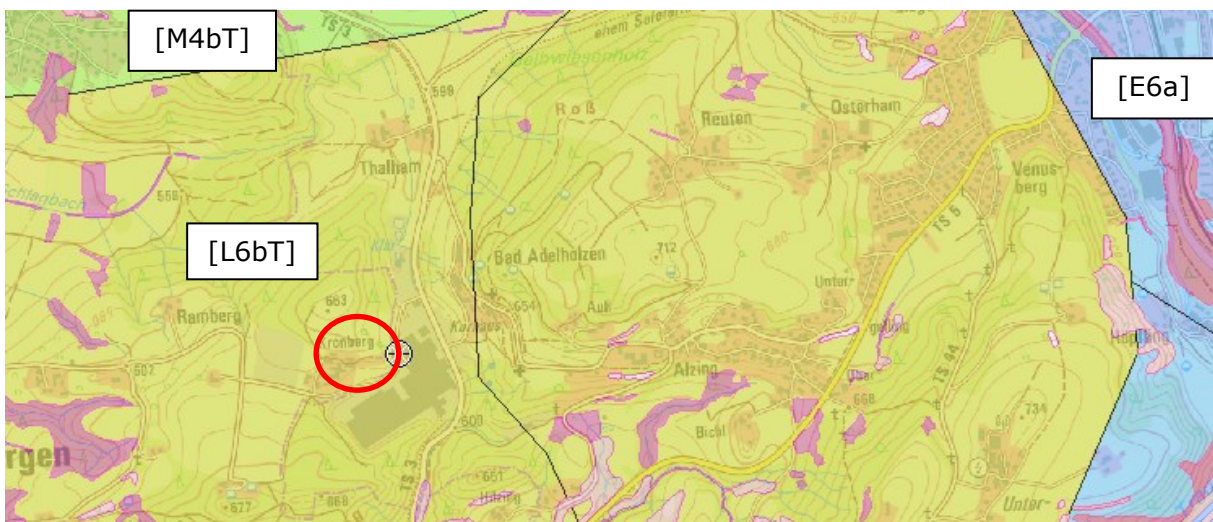


Abb. 27 Vegetationszonen der pnV mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch rot umrandet) – o. M.

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

5.5.3.2 Schutzkriterien / 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).

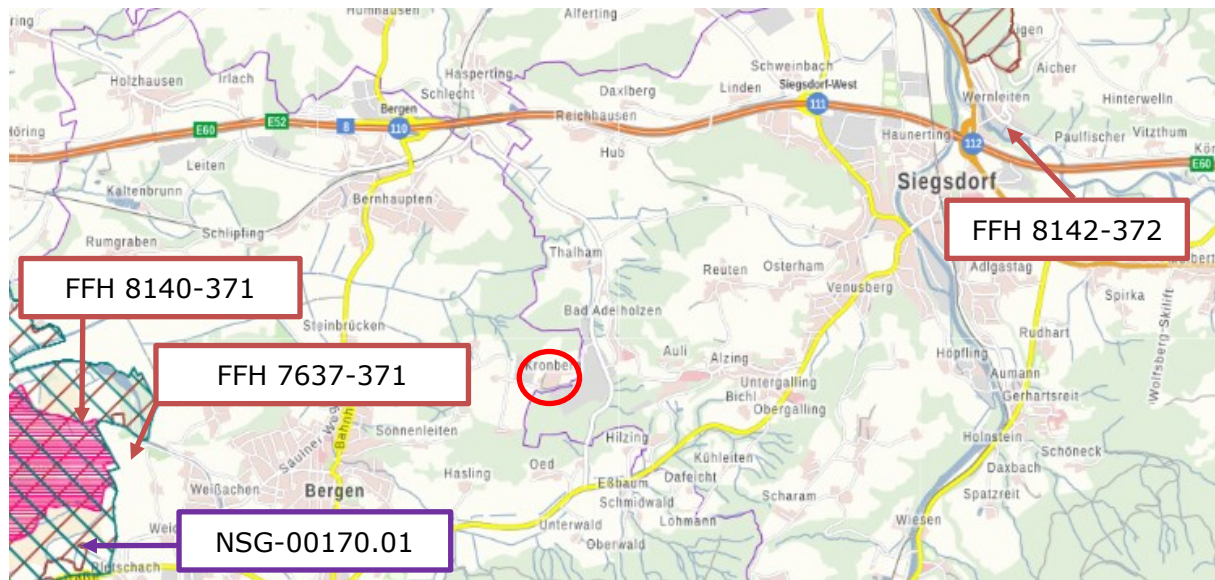


Abb. 28 Lage und Abgrenzung der FFH-Gebiete (braun schraffiert), des Vogelschutzgebiets (grün schraffiert) und des Naturschutzgebiets (pink schraffiert) im weiteren Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.

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 24.03.2022, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen (siehe folgende Abbildung). Es grenzen aber in der näheren Umgebung entsprechende Flächen an.

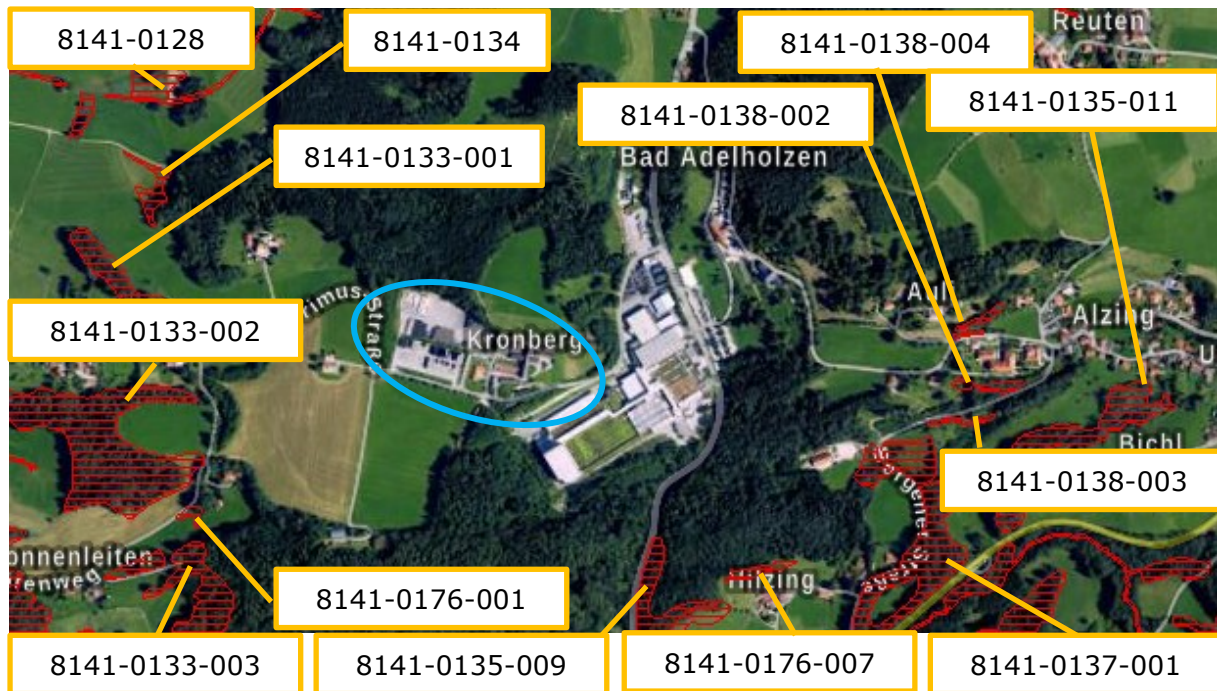


Abb. 29 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der kartierten Biotopflächen im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) und Ende der Gemeindegrenze innerhalb des Plangebiets (schwarze Linie) – o. M.

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 Kurzbeschreibung der umgebenden Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern: Alpen und Flachland

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

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, bepflanzen 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).

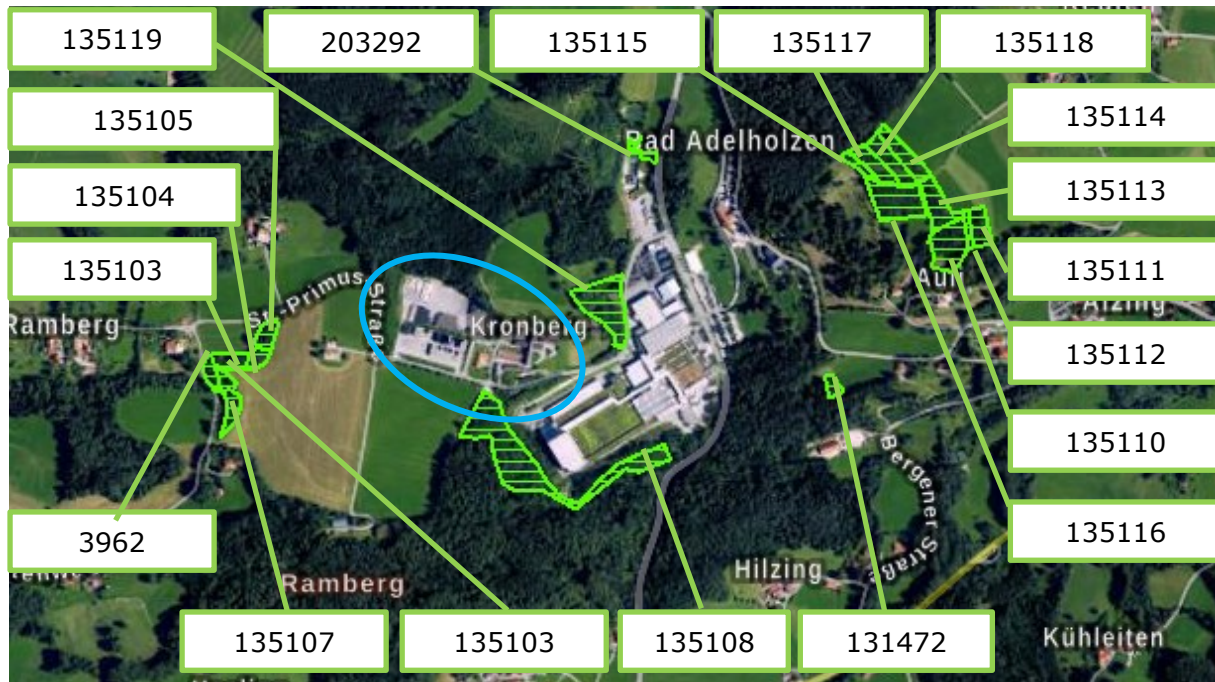


Abb. 30 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Flächen des ÖFK im Umfeld des Planungsgebietes (schematisch blau umrandet) – o. M.

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 Ökoflächenkatasters Bayern sind nach derzeitiger Einschätzung durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die bestehenden Ausgleichs- und Biotopflächen werden in das Gesamtkonzept der artenschutzrechtlichen Betrachtung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung integriert. Geplante Maßnahmen werden auf den Bestand abgestimmt, so dass ein Wanderkorridor und Trittsteinbiotope erhalten bzw. verbessert werden.

5.5.3.3 Vorkommen von Pflanzen / Biotoptypen / Lebensräume

Das bestehende Betriebsgelände weist sowohl in den Randbereichen als auch innerhalb eine bestehende Ein- bzw. Durchgrünung durch Bäume und Sträucher auf (siehe folgende Abbildungen).



Abb. 31 Blick von Süden nach Norden auf das Plangebiet

Quelle: Planungsgruppe Strasser GmbH



Abb. 32 Auswahl einzelner Habitatstrukturen (von links nach rechts): Wasserführender Graben mit Grün- und Gehölzstrukturen, mäßig artenreiches Grünland zwischen Leerregallager (links) und Primushof (rechts) mit straßenbegleitender naturnaher Hecke, mäßig artenreiches Grünland mit Gehölzbestand im Westen des Plangebiets

Quelle: Planungsgruppe Strasser GmbH

Als Beurteilungsgrundlage wurde für den gesamten Geltungsbereich eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und die Lebensraumtypen abgegrenzt. Die Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Bearbeitung der Vegetationskartierung erfolgte aus Fachbeitrag durch Dipl.-Biologen Markus Sichler, Übersee (Sichler 2022).

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Bestandsplan der Lebensraumtypen in der Übersicht. In der Anlage ist der Plan beigelegt.

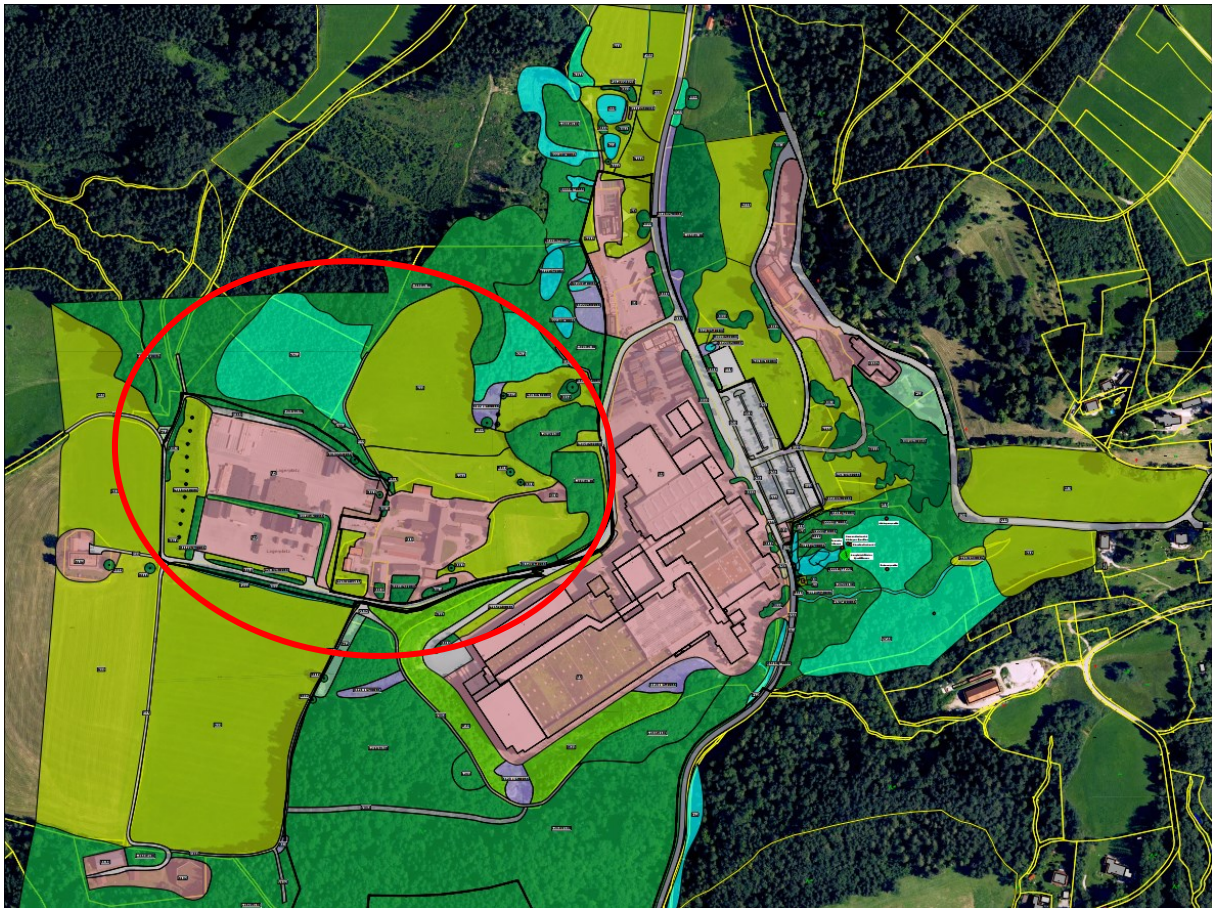


Abb. 33 Bestandsplan der Biotoptypen innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets

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

Im Rahmen der Vegetationskartierung kommt das Fachgutachten 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.“

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).

Innerhalb des Plangebiets der Gemeinde Bergen bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich entsprechend dem Gutachten des Büros für Landschaftsökologie Markus Sichler keine nach § 30 Art. 23 BNatSchG geschützten Biotope. Die im Gutachten aufgeführten geschützten Biotope befinden sich außerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereichs des Bauvorhabens der Gemeinde Bergen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Lebensräume und deren naturschutzfachliche Wertigkeiten:

Lebensraumtyp	ökolog. 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	ökolog. 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. 6 Übersicht über die Lebensraumtypen und deren Wertigkeiten im Untersuchungsgebiet

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

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt zum Pflanzenbestand fest, dass:

„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.“

Innerhalb des Plangebiets Bergen bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich entsprechend dem Gutachten des Büros für Landschaftsökologie Markus Sichler mehrere nach §30 BNatSchG / Art 23 BayNatSchG geschützte Biotope / Biotoptypen (siehe Auszug der folgenden Tabelle).

Code	Bezeichnung Lebensraumtyp
Q222-QF00BK	Sonstige kalkreiche Quellen, natürlich oder naturnah
F15-FW00BK	Nicht oder gering veränderte Fließgewässer
S122-SU00BK	Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturnah
G213-GX00BK	Artenarmes Extensivgrünland
G214-GU651E	Artenreiches Extensivgrünland
K123-GH00BK	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte

Tab. 7 Ausschnitt Erfassungstabelle der Biotop- und Nutzungstypen: Geschützte Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG / Art 23 BayNatSchG im Untersuchungsgebiet

Quelle: Vegetationskartierung Sichler 2022

Im Rahmen der Vegetationskartierung kommt das Fachgutachten 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.“

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind vor allem die zahlreich im Untersuchungsgebiet vorkommenden Quellen und Quellbereiche hervorzuheben. Dabei ist primär eine ausgedehnte Quellflur mit typischer Moosvegetation und Kalktuffbildung im Südosten des Untersuchungsgebietes hervorzuheben, die aufgrund der Ausdehnung und Ausbildung als überregional bedeutsam einzustufen und auch aufgrund der Seltenheit unbedingt vor Eingriffen

oder Veränderungen zu schützen ist. Bei den weiteren Planungen ist diese beeindruckende Quellflur unter allen Umständen entsprechend zu berücksichtigen.“ (Markus Sichler 2022)

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

Die im Rahmen des Fachgutachtens durch natureconsult festgestellten Orchideenarten Sumpf-Ständelwurz (*Epipactis palustris*, RL Bayern: 3) und Mücken-Händelwurz (*Gymnadenia conopsea*, RL Bayern: Vorwarnstufe) befinden sich nicht innerhalb des Gemeindegebietes oder dessen Nahbereich.

5.5.3.4 Vorkommen von Tieren

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind nur die national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Darüber hinaus findet eine Betrachtung von Arten nationaler Verantwortlichkeit gem. § 54 Abs. 1 und 2 BNatSchG statt.

„Arten nationaler Verantwortlichkeit Deutschlands sind Arten, für die Deutschland international eine besondere Verantwortlichkeit hat, weil sie nur in Deutschland vorkommen, weil ein hoher Anteil der Weltpopulation in Deutschland vorkommt oder weil sie weltweit hoch gefährdet sind“. (BfN 2023)

Aufgrund der Ausprägung des Plangebiets 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.

Die Ergebnisse des Gutachtens sowie des Ergebnisberichtes zur freilandökologischen Kartierung von natureconsult mit Stand 18.12.2023 sind im Folgenden zusammengefasst. Für vertiefende Angaben wird auf die Anlagen dieses Berichtes verwiesen.

Das zu ermittelnde Artspektrum wurde entsprechend dem Gutachten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein festgelegt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind folgend in Anlehnung der Gliederung der saP bzw. des Ergebnisberichts zusammenzufassen:

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 Allerweltsarten (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 orax*), Mauersegler (*Apus apus*), Sperber (*Accipiter nisus*), Habicht (*Accipiter gentilis*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*) und Rotmilan (*Milvus milvus*).“

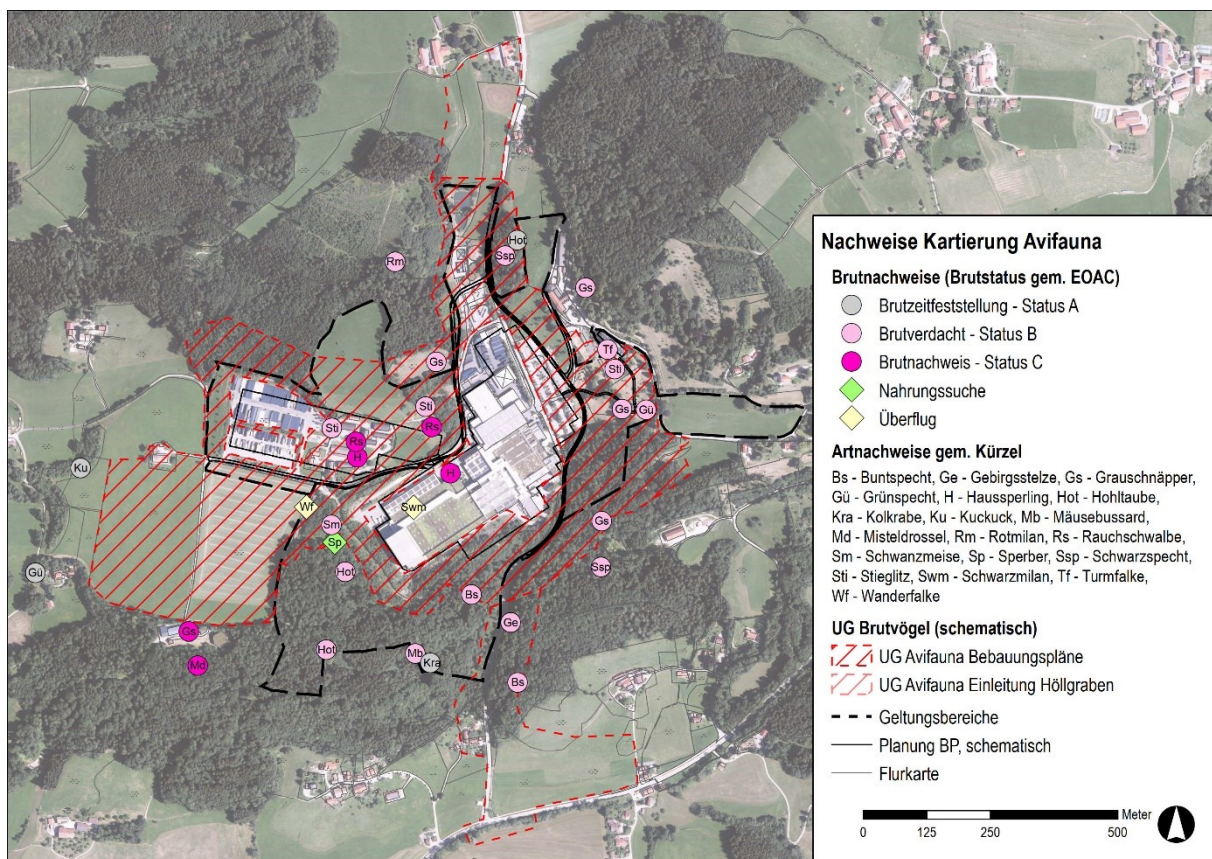


Abb. 34 Artnachweise der Vogelkartierung – o. M.

Quelle: Ergebnisbericht zu freilandökologischen Kartierungen, natureconsult 2023

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

Ergänzend zu der vorangegangenen Abbildung (vgl. Ergebnisbericht der faunistischen Kartierung von natureconsult 2023) sind für folgende Arten ergänzende Verortungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des IB aquasoli mit Stand 18.12.2023 beschrieben:

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

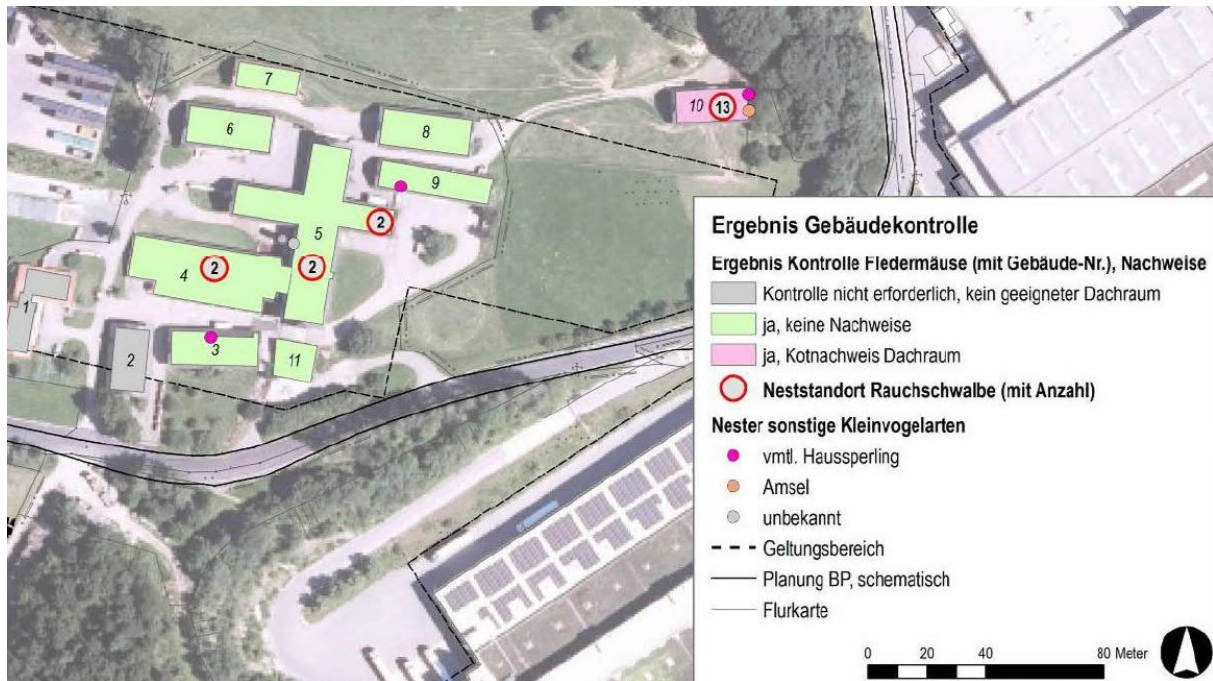


Abb. 35 Ergebnisübersicht der Gebäudekontrollen

Quelle: Ergebnisbericht zur freilandökologischen Kartierung, aquasoli 2023

Bilche /Schlafmäuse

Innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung konnten keine 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“.

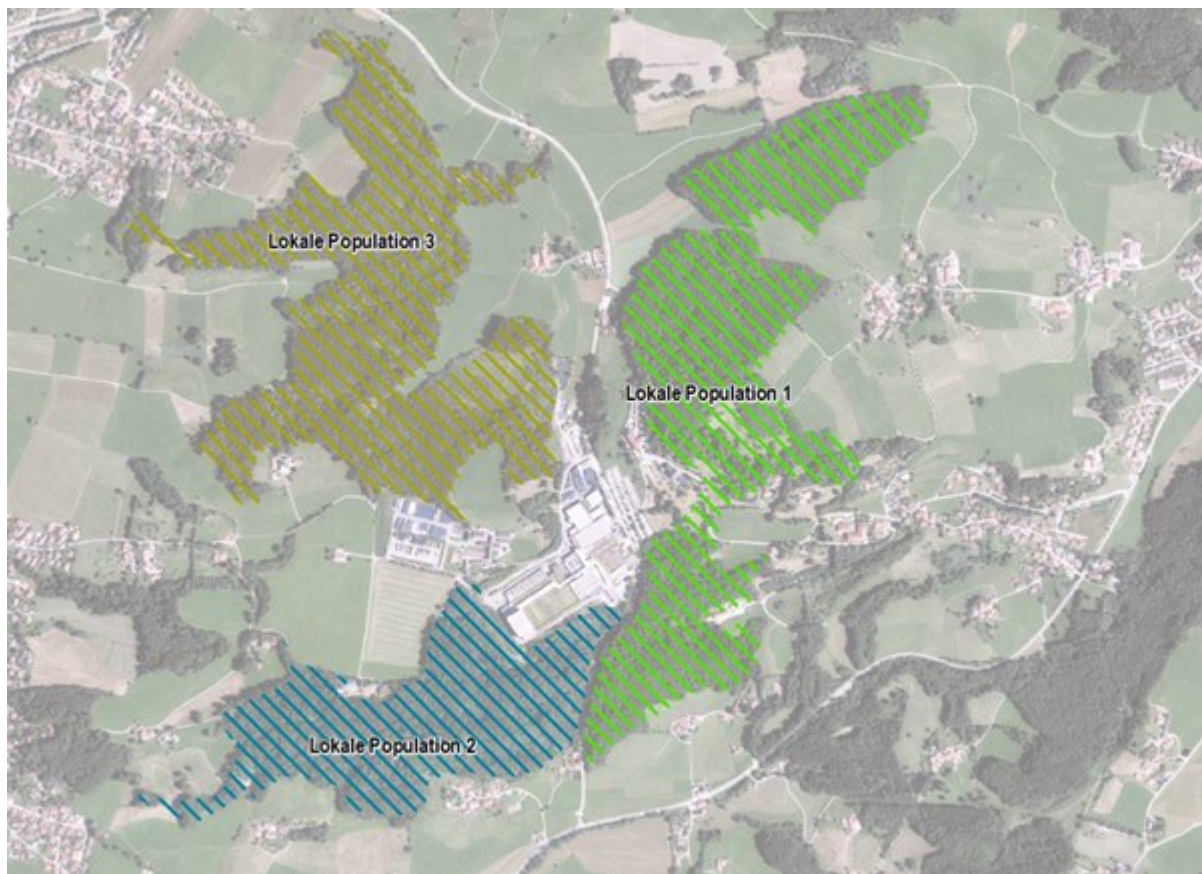


Abb. 36 Schematische Abgrenzung der Haselmauspopulationen im Plangebiet und Umgebung

Quelle: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aquasoli, 2023

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

Fledermäuse

Entsprechend dem Artenschutzgutachten fand die Erfassung der Fledermäuse getrennt in gebäudeassoziierte und waldassoziierte Arten statt. Für gebäudebewohnende Arten wurde auf dem Gemeindegebiet folgendes festgestellt:

*„Im Hinblick auf Fledermäuse konnten in keinem der untersuchten Gebäude Hinweise auf größere Quartiere oder Wochenstuben festgestellt werden. Tote Tiere oder Mumien wurden nicht erfasst. Auch waren keine Tiere in den Dachstühlen auffindbar. Lediglich im Dachraum des alten Schafstalls (s. g. „Emeralm“, Gebäude-Nr. 10) wurde eine kleine Menge älteren Kots einer kleinen Fledermausart, wahrscheinlich der Gattung *Pipistrellus spec.* erfasst. Aufgrund der geringen Menge an Kot war eine Untersuchung auf Haare aber negativ. Auch im Außenbereich wurden keine substantiellen Hinweise auf besetzte Quartiere erfasst. Allerdings finden sich an vielen Gebäuden potentiell besiedelbare Quartierstrukturen für Spaltenbewohner, v. a. hinter Windbrettern oder vereinzelt Holzverschalungen.“* (natureconsult 2023).

Die Arterfassung mit Hilfe des sog. Batcorders, bei der die Standorte BC05, BC06 und BC07 (siehe folgende Abbildung) innerhalb des Gemeindegebietes liegen, brachte folgende Ergebnisse:

„Hinsichtlich der Artaktivität fällt auf, dass die Standorte BC01 und BC03 mit deutlichem Abstand die höchsten Aktivitätssummen zur Wochenstubenzeit feststellen ließen (vgl. Abbildung 17). Danach folgen die Standorte BC05, BC07.“

(...) Zur Migrationszeit stellt sich das Bild anders dar (vgl. Abbildung 18). Hier wurden an Standort BC05 die höchsten Aktivitätswerte registriert. Verantwortlich hierfür war v. a. die

Aktivität der Zwergfledermaus. Danach folgen mit deutlichem Abstand an Aktivität die Standorte BC04, BC03 und BC07.

*(...) Im Rahmen der Batcorder-Untersuchung wurden sowohl zur Wochenstuben- wie auch zur Migrationszeit das Artenpaar Kleine und Große Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* bzw. *M. brandtii*), die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) sowie das Große Mausohr (*Myotis myotis*) aus der Gattung der Mausohren (*Myotis*) nachgewiesen.*

*Die beiden letztgenannten Arten wurden nur in wenigen Rufen registriert, können jedoch in den weiteren aufgezeichneten Rufen der Gattung *Myotis* enthalten sein, die nicht bis zur Art bestimmt werden konnten. Aus der Gruppe der Nyctaloiden-Arten wurden deutlich weniger Sequenzen aufgezeichnet.*

*Die Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*) wurde sowohl zur Wochenstuben- wie auch zur Migrationszeit erfasst. Von Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*) bzw. Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*), für die Tendenzen ausgewertet wurden, liegen nur wenige Rufaufzeichnungen, ausschließlich aus der Wochenstubenzeit vor.*

*Der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) konnte nur in wenigen Sequenzen während der herbstlichen Migrationszeit aufgezeichnet werden. Weitere, nicht bis zur Art bestimmbare Rufe der o. g. Arten können in den entsprechenden Rufgruppen (Nyctaloide, Nyctaloide mittel) enthalten sein. Für die Zwergfledermausarten der Gattung *Pipistrellus* wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zu beiden Phänologiephasen am häufigsten aufgezeichnet.*

*Rufe der Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) wurden hingegen ausschließlich zur Migrationszeit belegt. Darüber hinaus wurden, sowohl zur Wochenstuben- wie auch zur Migrationszeit, Rufe der Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) erfasst." (natureconsult 2023)*

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird folgend eingestuft:

Brandtfledermaus (gut – schlecht), Braunes Langohr (gut – sehr gut), Fransenfledermaus (gut – sehr gut), Großer Abendsegler (gut), Kleiner Abendsegler (mittel-schlecht), Mopsfledermaus (gut), Mückenfledermaus (gut), Rauhautfledermaus (gut), Wasserfledermaus (sehr gut).

Eine Verortung der Artnachweise ist der folgenden Karte zu entnehmen.

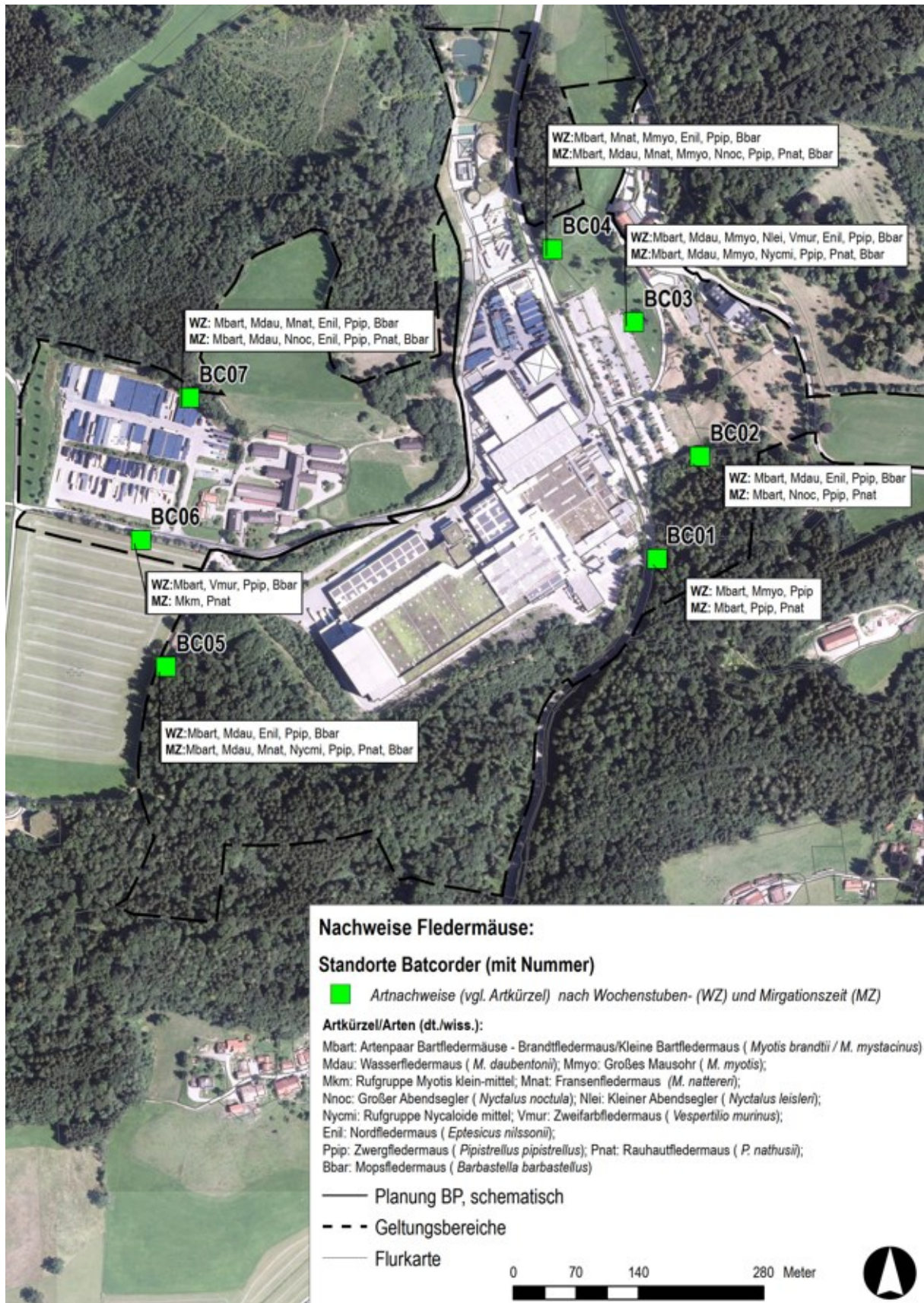


Abb. 37 Verortung der Untersuchungen mit Batcorder und Artnachweise aus der Gruppe der Fledermäuse – o. M.

Quelle: Ergebnisbericht zu freilandökologischen Kartierungen, aquasoli, 2023

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 Rauhautfledermaus gelten als überregional bedeutsam.

Fischotter

Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand 18.12.2023 wurden innerhalb des Plangebiets 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.

Insgesamt wurden bei den Begehungen 108 Individuen der Blindschleiche, 53 Individuen der Zauneidechse und vier Individuen der Ringelnatter nachgewiesen.

Artnachweise der im Gemeindegebiet vorkommenden Schlingnatter (*Coronella austriaca*) konnten nicht erbracht werden. Die Habitatqualität wurde für die Art als „wenig geeignet“ bewertet, so dass ein Artvorkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Bei den Artfunden konnten bei allen Reptilien sowohl adulte als auch subadulte (= Alt- und Jungtiere) nachgewiesen werden. Aus den Funden kann abgeleitet werden, dass sich die Arten erfolgreich im Untersuchungsgebiet reproduzieren. Damit ist eine hinreichende Habitatqualität für die Tiere gegeben.

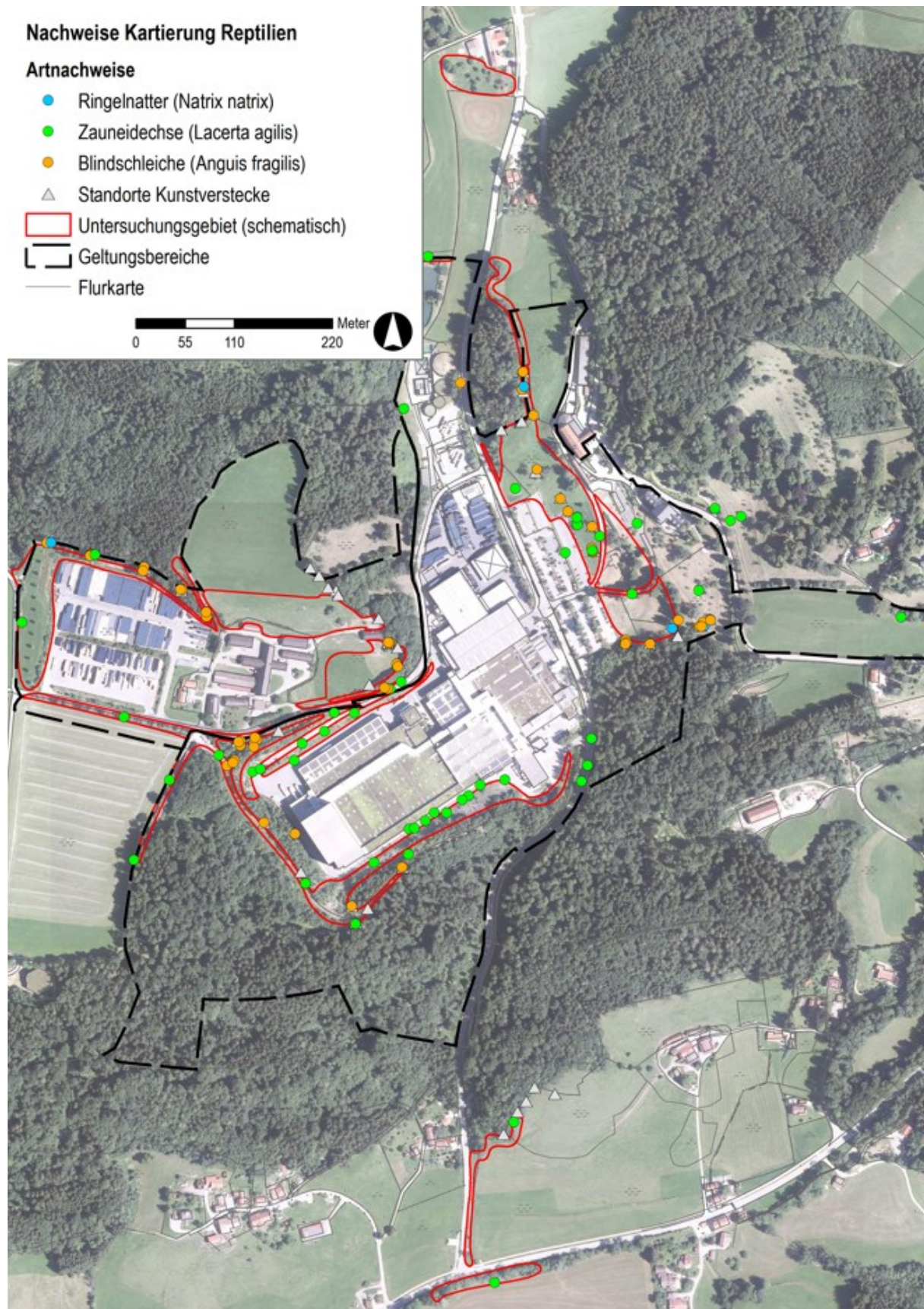


Abb. 38 Artnachweise aus der Gruppe der Reptilien – o. M.

Quelle: Ergebnisbericht zu freilandökologischen Kartierungen, aquasoli, 2023

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).

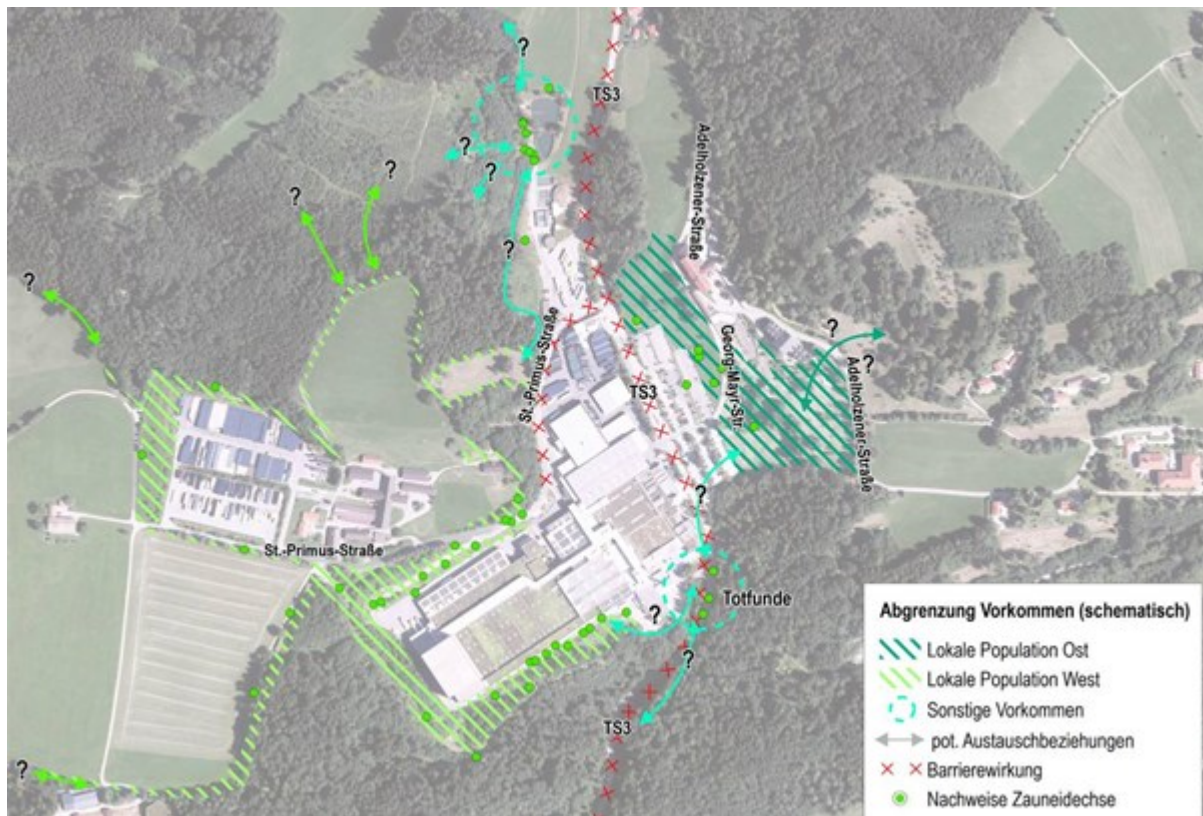


Abb. 39 Verortung der Zauneidechsenpopulation und vermuteter Wanderwege – o. M.
Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aquasoli, 2023

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.

Alle Reptilienarten sind in Deutschland gem. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Anlage 1 „besonders geschützt“.

Alle erfassten Reptilienarten 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.

Amphibien

Entsprechend dem Ergebnisbericht der Freilandökologischen Kartierung des IB natureconsult (2023) konnten folgende Arten im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung (siehe folgende Karte) 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.

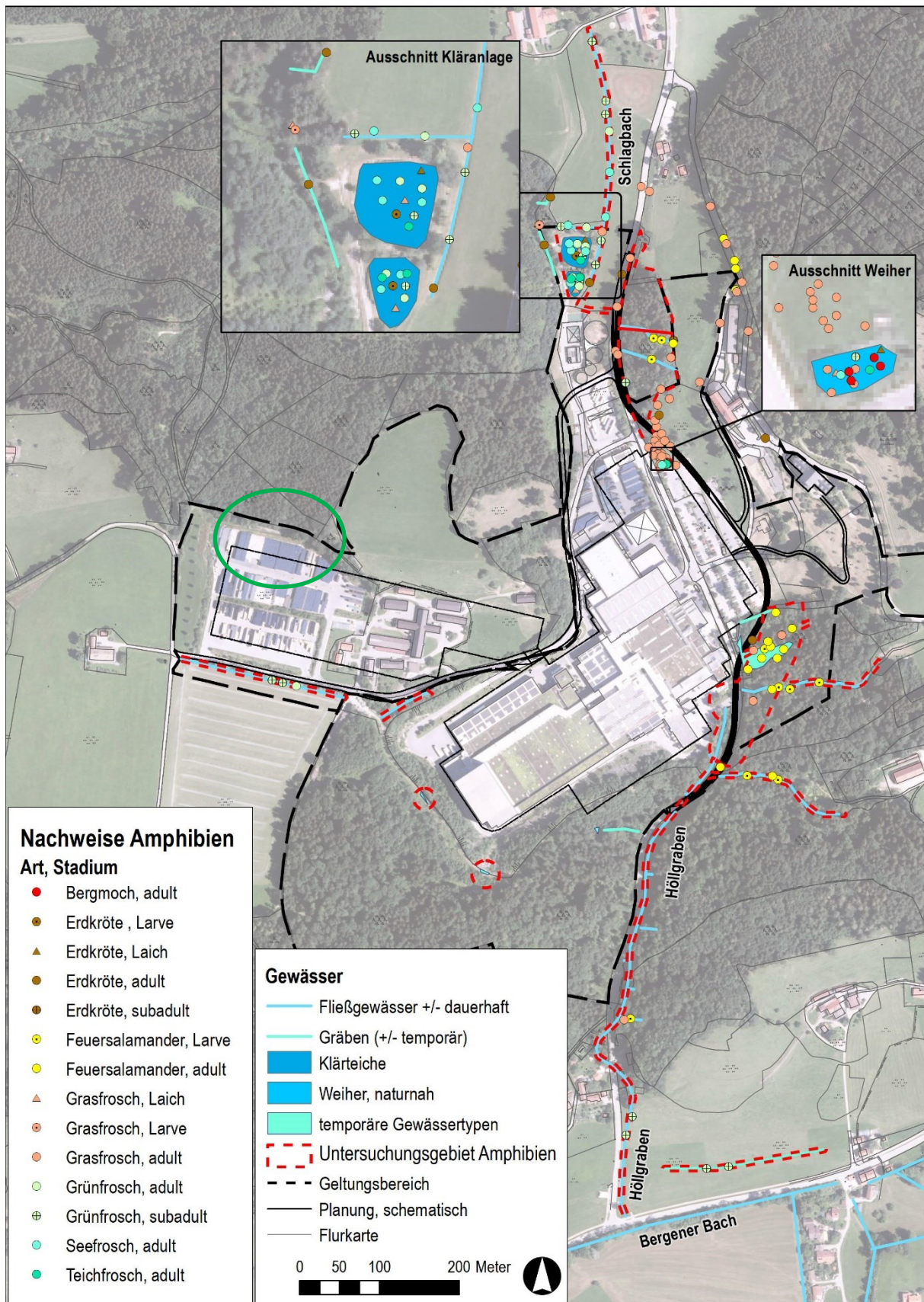


Abb. 40 Artnachweise aus der Gruppe der Amphibien – o. M.

Quelle: Ergebnisbericht zu freilandökologischen Kartierungen, aquasoli 2023

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

Eine Verortung der einzelnen Artnachweise ist dem Gutachten zu entnehmen.

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

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 (...) 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.

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

Im Geltungsbereich der Nachbargemeinde Siegsdorf wurden im Rahmen der freilandökologischen Kartierung weiterhin folgende Tierarten festgestellt:

„Im Bereich der offenen Bodenstellen entlang der Einhänge des Betriebsgeländes sind u. a. auch Vorkommen von wildlebenden Bienen (Apoidea p.) und Solitärwespenarten vorhanden. Auch Vorkommen der beiden gem. BArtSchV Anlage 1 besonders geschützten Sandlaufkäferarten – Feld-Sandlaufkäfer (Cicindela campestris) und Berg-Sandlaufkäfer (Cicindela sylvicola, RL Bayern: V) sind hier über Beibeobachtungen belegt.“

(...) Im Bereich der versinterten Quellfluren südwestlich von Bad Adelholzen waren zudem regelmäßig Libellen der Gattung Cordulegaster, vermutl. C. boltonii zu beobachten.“

Allgemein ist anzumerken, dass die aufgeführten Arten als gemeinschaftsrechtlich geschützte Art der Anhänge II und IV der FFH-RL geführt werden. Der Geltungsbereich innerhalb der Gemeinde weist keine geeignete Habitatausprägung für die Arten auf.

Die von baulichen Anlagen beanspruchten Flächen stellen keine essenziellen Aufenthalts- oder Jagdhabitats dar.

Allgemein

Durch die räumliche Lage des gesamten Firmengeländes ist von wesentlichen Barriere- und Fallenwirkungen für bodengebundene Arten auszugehen. Diese ergeben sich durch bauliche Anlagen wie Gebäude, Straßen, Schächte usw. Weiterhin ist beispielsweise das Tötungsrisiko für bodenbewohnende Tierarten durch den innerbetrieblichen Verkehr im Einzelnen erhöht.

Aufgrund der Anlage ist von einer Veränderung der Habitatstruktur auszugehen. Durch die bestehenden Hochregale ist eine Kulissenwirkung gegeben.

Die Beleuchtungssituation stellt eine wesentliche Veränderung der Raumhelligkeit zur Nachtzeit dar. Es ist von Scheuch- und Lockwirkungen für die Artgruppen der Fledermäuse und Insekten auszugehen.

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen im Bestand	Betriebsbedingte Auswirkungen im Bestand
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel
Schutzgebiete und Biotop	gering	mittel

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Flora und Fauna – Ausgangslage: Beeinträchtigungen im Bestand

5.5.4 Schutzgut Boden / Hydro-Geologie

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 Plangebiets herrschen zwei verschiedene Bodentypen vor.

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

Im Norden und Süden des Plangebiets 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.

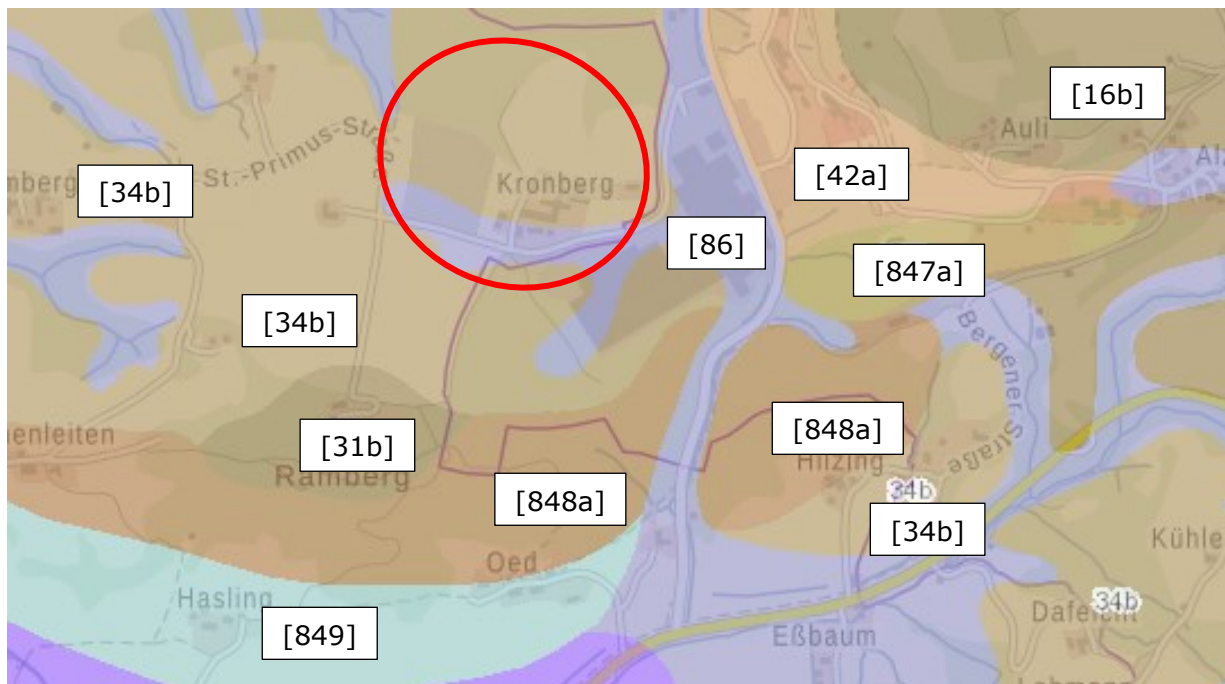


Abb. 41 Auszug aus der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.

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

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

Das Plangebiet 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 Wechsellagen 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 01.12.2023).

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, Abschwemmungen und Koluvien)
	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. 9 Einstufung des Planungsgebiets entsprechend digitaler hydrogeologischer Karte dHK100

Datenquelle: UmweltAtlas – Geologie, dHK100 © 2024 LfU

Entsprechend den Informationen der Fachdatenbanken „UmweltAtlas – Grundsteuer“ sowie vorliegenden Gutachten werden die Böden im Plangebiet entsprechend dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ wie folgend klassifiziert:

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

Tab. 10 Einstufung der Lebensraumfunktionen der Böden des Planungsgebiets

Datenquelle: UmweltAtlas – Geologie, dHK100 © 2024 LfU

BayernAtlas © StMFH; Fachdaten © 2024 LfU. Geobasisdaten © 2024 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.

Die anlagebedingte Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden im Plangebiet wird aufgrund des sehr hohen Flächenanteils der bereits beanspruchten Böden als hoch erheblich bewertet.

Die betriebsbedingte Erheblichkeit wird im Bestand als mittel erheblich bewertet.

Schutzgut	Anlagebedingte Auswir- kungen im Bestand	Betriebsbedingte Auswirkun- gen im Bestand
Boden / Hydro-Geologie	hoch	mittel

Tab. 11 Schutzgut Boden / Hydro-Geologie – Ausgangslage: Beeinträchtigungen im Bestand

5.5.5 Schutzgut Fläche

Entsprechend der 2016 von der Bundesregierung verpflichtenden Nachhaltigkeitsstrategie wird eine Reduktion des täglichen Flächenverbrauchs auf maximal 2,5 ha/Tag bis zum Jahr 2030 in Deutschland angestrebt. Zur Reduktion des Flächenverbrauchs wird eine effiziente Nutzung bereits beanspruchter Gebiete gefordert, wobei Neuausweisungen auf das geringst mögliche Maß zu reduzieren sind.

Da Fläche an sich nicht verbraucht werden kann, aber einem Nutzungswechsel unterliegt, wird zudem noch der Aspekt der Nutzungsintensität durch ein Vorhaben beleuchtet. Dabei wird zunächst zwischen einer temporären und einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme differenziert, denn aus beiden resultieren unterschiedlich intensive Formen der Nutzungseinschränkung oder auch eine Nutzungsaufgabe von Flächen.

Zur Abgrenzung zum Schutzgut Boden ist beim Schutzgut Fläche zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht um den Funktionsverlust von Bodenfunktionen handelt, sondern um die Ausweisung von Flächen für anthropogene Nutzungen. Dies inkludiert neben Ausweisungen als Gebiete für die Bebauung auch Flächen für Sportplätze oder Parks oder unter Stromleitung liegende Flächen.

Um eine Überschneidung der zu bewertenden Indikatoren für die Schutzgüter Boden und Fläche zu vermeiden, wird der Aspekt der Bodenversiegelung vollständig dem Schutzgut Boden zugewiesen. Für das Schutzgut Fläche werden die Indikatoren Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Nutzungsbeschränkte Nebenflächen, Entlastungswirkung und Flächenbedarf definiert (siehe Kap. 5.6.6).

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung weiter Teile des Plangebiets durch die Adelholzener Alpenquellen GmbH, aber auch durch die vorhandene Bebauung des Primushofes sowie das Straßennetz des Landkreises bestehen für das Schutzgut Fläche bereits erhebliche Vorbelastungen. Dabei werden sowohl bebaute Flächen, aber auch Bereiche mit Nutzungseinschränkungen durch Bauverbotszonen und Abstandsflächen berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes werden 42.140 m² Fläche durch bauliche Anlagen (Gebäude, Straßen, Parkplätze) beansprucht. Zusätzlich unterliegen kleine Teilbereiche Nutzungseinschränkungen aufgrund von Abstandsflächen oder Bauverbotszonen.

Ausgleichsflächen (siehe Kap. 5.5.3) werden aufgrund ihrer Nutzung nicht als Beanspruchung des Schutzgutes Fläche klassifiziert.

Aufgrund des Anteils der dauerhaft beanspruchten Flächen durch das Hochregallager und den Primushof sowie Verkehrsflächen wird die anlagebedingte Erheblichkeit im Bestand als hoch eingestuft.

Durch den Betrieb des Sondergebietes ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen für angrenzende Flächen. Durch den Betrieb des Firmenstandortes entstehen keine zusätzlichen Barrierewirkungen. Aufgrund der Anbauverbotszonen an Verkehrswegen gem. Art. 23 und 24 BayStrWG sind entlang der St.-Primus.-Straße 10 m von Bebauung freizuhalten. Aufgrund der Zerschneidungswirkung der bereits beanspruchten Verkehrsflächen und des damit assoziierten Verkehrs wird die betriebsbedingte Erheblichkeit als mittel erheblich eingestuft.

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen im Bestand	Betriebsbedingte Auswirkungen im Bestand
Fläche	hoch	mittel

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche - Ausgangslage: Beeinträchtigungen im Bestand

5.5.6 Klima und Lufthygiene

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist aufgrund seiner Art nicht als isoliertes Schutzgut mit kleinflächiger Wirkung zu betrachten. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut werden gemeindeübergreifend beleuchtet.

Bergen wird der naturräumlichen Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes“ zugeordnet.

Das Klima dieser naturräumlichen Untereinheit ist entsprechend ABSP für den Landkreis Traunstein durch die Höhenlage bedingt insgesamt etwas feuchtkühler als in den nördlich und westlich angrenzenden Gebieten.

Dementsprechend ist die Vegetationsperiode in der Raumeinheit bis zu durchschnittlich 10 Tage kürzer als im Landkreisdurchschnitt.

Die jährlichen Niederschlagssummen sind entsprechend der großräumlichen Abnahme von Süd nach Nord und der Höhenlage im südlichen bzw. südöstlichen Bereich im landkreisweiten Vergleich am höchsten.

Der Ort Bergen liegt im Mittel auf einer Höhenlage von etwa 553 m über dem Meeresspiegel. Die mittleren Niederschläge werden mit circa 1898 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,4 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immerfeuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

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 Geltungsbereich den größten Flächenanteil ein.

Das Plangebiet spielt durch die vorhandene Nutzung eine gering bedeutsame Rolle als Kaltluftentstehungsgebiet und übernimmt somit keine besondere lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Einen wesentlichen Bestandteil zur Bewertung der Erheblichkeit im Bestand stellt auch die Energieeffizienz eines Produktionsstandortes dar. Die Betrachtung des Produktionsstandortes ist hierbei gemeindeübergreifend.

Bei der Nutzung von veralteten Anlagen mit erhöhtem Stromverbrauch, schlechten Energiestandards von Gebäuden oder auch der Nichtnutzung von Prozesswärme können direkt oder indirekt gesteigerte Immissionen von Treibhausgasen entstehen.

Entsprechend den Angaben der Adelholzener Alpenquellen GmbH weist ein erheblicher Anteil der genutzten Anlagen ein Bestandsalter von mehr als 20 Jahren auf. Die Anlagen sind damit als veraltet zu bewerten. Ein Prozesswärmemanagement ist vorhanden, entspricht allerdings nicht mehr dem Stand der Technik. Die Energiestandards der Gebäude befinden sich in einem für Industrieanlagen üblichen Bereich.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung ist in Bergen das ganze Jahr über von Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

Aufgrund des hohen Anteils von versiegelten, sich aufheizenden Flächen wird die anlagebedingte Erheblichkeit im Bestand als hoch eingestuft.

Durch den Betrieb des Sondergebiets mit seinem internen Verkehr ergibt sich betriebsbedingt im Bestand aufgrund der Nutzung von veralteten Anlagen sowie der Nichtnutzung von energiesparenden Technologien eine, im Vergleich zu anderen lebensmittelproduzierenden Betrieben vergleichbarer Größe, mittlere Erheblichkeit.

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen im Bestand	Betriebsbedingte Auswirkungen im Bestand
Klima und Luft	hoch	mittel

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Luft – Ausgangslage: Beeinträchtigungen im Bestand

5.5.7 Schutzgut Wasser

Wasser erfüllt unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen (Lebensraumfunktion),
- Abfluss- und Vernetzungsfunktion.

Zur Erfassung des Schutzgutes sind sowohl Qualität als auch Quantität, das Biotopentwicklungspotenzial in Verbindung mit der funktionalen Bedeutung für Menschen, Pflanzen und Tiere sowie die Wiederherstellbarkeit und der Natürlichkeitsgrad des Gewässers zu beurteilen.

Bei der vorliegenden Planung wird die Umweltverträglichkeit innerhalb des räumlichen Zusammenhangs beurteilt.

5.5.7.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nahe zum 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.

Die vorliegende Planung erweitert das Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb.



Abb. 42 Lage des Trinkwasserschutzgebietes (blaue Kreuzschraffur) und Lage des Plangebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.

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

5.5.7.2 Fließ- und Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets in Mulden und Rigolen gesammelt und nach Möglichkeit versickert. Der Boden im Plangebiet weist jedoch eine geringe Sickerfähigkeit auf. Überwasser wird daher vor allem bei Starkregenereignissen in den Gräben am südlichen Geltungsbereich des Plangebiets eingeleitet und entwässert in den Höllgräben.

Der etwa 1,5 m tiefe Graben weist eine hohe Eutrophierung auf und ist ökologisch wenig bedeutsam.

Aufgrund der eingeschränkten Sickerfähigkeit der Böden ist bei Starkregenereignissen laut Umweltbericht des 2014 aufgestellten Bebauungsplans ein Oberflächenwasserabfluss zu beobachten.

Die im Süden des Plangebiets liegende landwirtschaftliche Grünfläche ist dabei zur Straße hin geneigt und weist im Bereich des Vorhabens auf eine Länge von ca. 190 m ein Gefälle von etwa 16 m auf.

5.5.7.3 Grundwasserneubildung

Der derzeitige Kenntnisstand über die Grundwasserverhältnisse gründet sich auf die Gutachten, die im Rahmen vorhergegangener Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt wurden.

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 l/s km²) 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. 43 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.“

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein neues hydrogeologisches Gutachten für das Gesamtareal erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

5.5.7.4 Grundwasserentnahme

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

Die Adelholzener Alpenquellen GmbH gewinnt in zwei räumlich voneinander getrennten Gebieten Grundwasser, 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 im Gemeindegebiet Siegsdorf 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.

5.5.7.5 Hochwassergefahren

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

Das Plangebiet befindet sich jedoch teilweise innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (siehe folgende Abbildung).



Abb. 44 Darstellung wassersensibler Bereiche (grün) inkl. schematische Kennzeichnung des gesamten Plangebiets (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.

5.5.7.6 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept für die Flächen erarbeitet. Bei Starkregen fließt das anfallende Niederschlagswasser von Süden und Westen kommend zur Straße hin ab. In angrenzenden Grünflächen bzw. durch eine Ableitung in den Graben kann das Wasser derzeit schadlos abgeleitet werden.

5.5.7.7 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Das gesamte Niederschlagswasser des Betriebsgeländes wird in oberirdische Gewässer abgeleitet. Die Einleitung erfolgt in den Rumgraben, den Schlagbach und den Höllgraben.

Das anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen muss vor der Einleitung entsprechend den Vorschriften behandelt und vorgereinigt werden. Wo es betriebstechnisch möglich ist, sind die Geländeflächen entsiegelt auszuführen. Die Dachflächen der neu zu erstellenden Hallen und Gebäude sind grundsätzlich als Gründächer auszuführen mit einem Abflussbeiwert von höchstens $\psi = 0,60$. Ausnahmen sind für Elektrohängebahn, Lüftungsgeräte und HRL zulässig.

Das gesammelte Niederschlagswasser des gesamten Betriebsgeländes einschließlich Kreisstraße im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darf nur gedrosselt in die Vorfluter eingeleitet werden. Dementsprechend sind ausreichend dimensionierte Rückhalteräume zu erstellen. Die Drosselung hat mit gesteuerten Regelorganen zu erfolgen.

Anlagebedingt ist aufgrund der Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen von einer mittleren Beeinträchtigungserheblichkeit im Bestand auszugehen. Bei den Oberflächengewässern ist eine geringe Beeinträchtigungserheblichkeit im Bestand anzunehmen, da diese bereits durch die Nutzung sowie Begradigungen eine Störung im Verlauf und im Nährstoffhaushalt aufweisen.

Betriebsbedingt ergeben sich für den Oberflächenwasserabfluss, sowie die umliegenden Oberflächengewässer gering erhebliche Auswirkungen im Bestand.

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen im Bestand	Betriebsbedingte Auswirkungen im Bestand
Grundwasser	mittel	nicht vorhanden
Oberflächengewässer	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	mittel	gering

Tab. 14 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser - Ausgangslage: Beeinträchtigungen im Bestand

5.5.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Bei der Analyse des örtlichen Landschaftsbildes erfolgt die Bewertung anhand des Methodenstandards der Landschaftsentwicklungskonzepte bzw. Fachbeiträge zur Landschaftsrahmenplanung in Bayern und ordnet dabei die Planung sowohl in den Landschaftsbildraum als auch in die visuelle örtliche Landschaftsbildeinheit ein. Zur Klassifizierung wird eine fünfstufige Bewertungsskala zur Bewertung der landschaftlichen Eigenart sowie eine dreistufige Skala der Erholungswirksamkeit der Landschaft angewendet.

Die landschaftliche Eigenart bezeichnet den sog. „Prägenden Charakter einer Landschaft“, der sie von anderen unterscheidet und damit als wesentlicher Faktor für ihre Identität zu werten ist. Die Vielfalt einer Landschaft ist im Zusammenhang mit ihrer jeweiligen Eigenart zu betrachten und damit als Bewertungskriterium der „charakteristischen Vielfalt“ integriert.

Zur Bewertung der landschaftlichen Eigenart sind folgende Faktoren mit den Wertstufen 1 (gering) bis 5 (sehr hoch) zu bewerten:

- Ablesbarkeit von Standort (v.a. Böden, Relief) und natürlicher Ausstattung im Zusammenspiel mit der nutzungs- und kulturhistorischen Entwicklung
- Vorkommen charakteristischer Strukturen
- standort- und nutzungsbedingte charakteristische Vielfalt
- visuelle Leitstrukturen
- Einzelelemente mit hohem Eigenwert bzw. mit hoher Fernwirkung
- naturkundliche Anziehungspunkte
- landschaftsprägende Elemente

Die Erholungswirksamkeit einer Landschaft beschreibt dabei die Eignung der Landschaft für eine naturbezogene, ruhige Erholung. Zur Beurteilung wird die landschaftliche Eigenart in den Landschaftsbildeinheiten, also die ästhetische Voraussetzung bewertet. Weitere Einflüsse, die sich auf die Erholungswirksamkeit auswirken, sind die Lärmfreiheit bzw. Lärmbelastung sowie das Vorhandensein von Schwerpunkten landschaftsbezogener Erholung.

Entsprechend den Bewertungskarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Planungsgebiet großräumlich in einer Landschaft mit einer überwiegend hohen (Stufe 4) charakteristischen landschaftlichen Eigenart.



Charakteristische landschaftliche Eigenart

	4 - überwiegend hoch		Visuelle Leitlinien mit höchster Fernwirkung
	5 - überwiegend sehr hoch		Visuelle Leitlinien mit hoher Fernwirkung

Abb. 15 Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaft – Planungsgebiet schematisch rot umrandet – o. M.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt © StMFH; Fachdaten © 2024 LfU. Geobasisdaten © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Durch das Plangebiet verläuft zentral die St.-Primus-Straße.

Die bislang un bebauten Bereiche im Plangebiet 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 in Richtung der Straße auf einer Länge von etwa 180 m um 16 m ab.

Durch die angrenzenden Moränenkuppen im Nahbereich des Plangebiets (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 Abbildungen).



Abb. 45 Topografische Karte inkl. schematische Kennzeichnung des Plangebiets (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, der nahegelegenen Autobahn, der Georg-Mayr-Straße östlich des Plangebiets und von den südlich gelegenen Bergbereichen der Alpen teilweise gegeben (siehe folgende Abbildung).



Abb. 46 Blick von Südwesten nach Nordosten

Quelle: Planungsgruppe Strasser GmbH

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 Plangebiets 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 Plangebietes 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.

Entsprechend Methodenstandard der Landschaftsentwicklungskonzepte bzw. Fachbeiträge zur Landschaftsrahmenplanung in Bayern wird das Plangebiet folgend im Bestand bewertet:

Indikator	Einstufung	Beschreibung /Begründung
Landschaftliche Eigenart		
Ablesbarkeit von Standort, nat. Ausstattung und Nutzungs- bzw. kulturhistorischer Entwicklung	2	Den visuellen Eindruck dominierende Nutzungsformen, bei denen ein kulturhistorischer Zusammenhang kaum noch zu erkennen ist (Bspw. Primushof)
Vorkommen charakteristischer Strukturen	2	eine standortbedingte und nutzungstypische Vielfalt ist nicht gegeben
Standort- und nutzungsbedingte charakteristische Vielfalt	3	In Teilbereichen vorhanden: Landwirtschaftlich extensiv genutzte Grünflächen
Visuelle Leitstrukturen	3	Höhenrücken und Waldränder in Verbindung mit Baumreihen
Einzelelemente mit hoher Fernwirkung	3	Prägnante landschaftliche und kulturhistorische Elemente kommen in Teilbereichen vor (Bsp. Schwesternheim)
Landschaftsbildprägende Elemente	3	Landschaftsbildprägende Elemente z.B. standortheimische Wälder und Wiesen sind in Teilbereichen vorhanden
Erholung		
Naturkundliche Anziehungspunkte	4	Südöstlich gelegene Geotope, seltene Biotoptypen wie z.B. Quellstandorte
Schwerpunkte landschaftsbezogener Erholung, Rad- und Wanderwege	4	Erschlossen durch überregional bekannte Rad- und Wanderwege z.B. WasserradlWege Oberbayern – Südostschleife, Salinen-Radweg (im Nahbereich)
Aussichtspunkte, visuelle Leitlinien und Höhenrücken	5	Sichtbarkeit des Alpenrandes als visuelle Leitlinie
Unverlärmte Räume	1	Verlärmung durch den Betrieb und umliegende Straßen
Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung	2	Kleinflächiger Erholungswald im Süden

Landschaftliche Eigenart: 1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch
 Erholungswirksamkeit: 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch

Tab. 16 Einstufung des Orts- und Landschaftsbildes

Datenquelle: UmweltAtlas – Geologie, dHK100 © 2024 LfU

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

Das Planungsgebiet ist aufgrund des Vorkommens von mind. einmal der höchsten Bewertungsstufe 5 und dem zweimaligen Vorkommen der Bewertungsstufe 4 als siedlungsnaher Freiraum mit mittlerer Aufenthaltsqualität und mittlerem Erholungswert einzustufen.

Die baulichen Anlagen der Adelholzener Alpenquellen GmbH im Bestand führen zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Vergleich zu einer unbebauten natürlichen Landschaft. Die baulichen Anlagen des Primushofes spielen aufgrund der Dimensionierung der Anlagen des Sondergebietes eine untergeordnete Rolle.

Anlagebedingt wird die Beeinträchtigung der Erholungseignung aufgrund der Größe der baulichen Anlagen und der hohen Wertigkeit des Landschaftsraumes als hoch erheblich eingestuft.

Betriebsbedingt stellen die Lärm- und Lichtimmissionen sowie der bestehende Verkehr auf dem Betriebsgelände Wirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut dar.

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen im Bestand	Betriebsbedingte Auswirkungen im Bestand
Orts- und Landschaftsbild	hoch	mittel

Tab. 17 Erheblichkeit zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild – Ausgangslage: Beeinträchtigungen im Bestand

5.5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Nahbereich des Planungsgebiets 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.

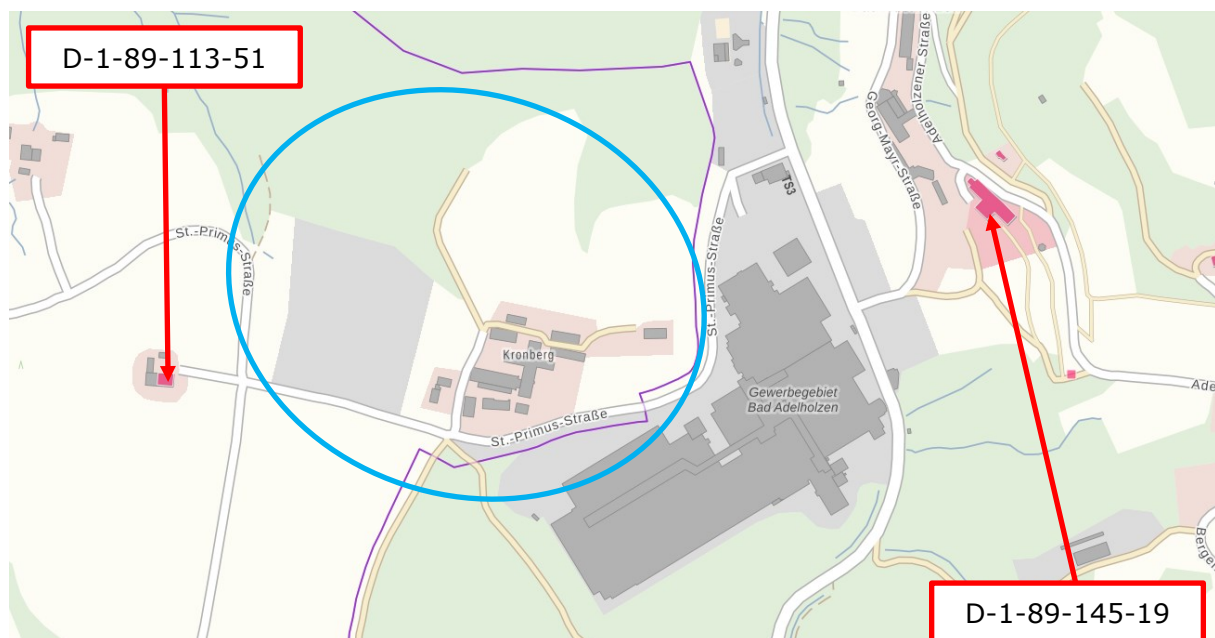


Abb. 47 Auszug aus Bayerischer Denkmal-Atlas mit Kennzeichnung der Baudenkmale (pinke Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.

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-1-89-145-19	Schwesternheim, syn. Schwesternhaus, Kurhaus

Tab. 18 Beschreibung der Bau- und Bodendenkmäler der Gemeinde Bergen um das Plangebiet

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2024 BLfD; Geobasisdaten © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Das nächstgelegene Baudenkmal (Entfernung ca. 70 m zum Plangebiet) ist als Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses (siehe vorangegangene Abbildung und Tabelle) anzusprechen. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich auch das Schwesternheim (Entfernung ca. 340 m zum Plangebiet). Das Schwesternheim ist Teil des Bebauungsplanes „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb“ der Nachbargemeinde Siegsdorf. Der Bebauungsplan wird parallel zum Bebauungsplan der Gemeinde Bergen aufgestellt.

Der Bebauungsplan der Gemeinde Siegsdorf sieht künftig eine Nutzung des Schwesternheims als Kindergarten vor.

Bodendenkmäler sind im Untersuchungsgebiet der Gemeinde Bergen nicht bekannt.

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.



Abb. 48 Blick von Süd nach Nordwest auf das Baudenkmal und Blick von der St.-Primus-Straße von Süden nach Norden auf den Erdwall und das Leergutlager

Quelle: Planungsgruppe Strasser GmbH

Durch den Betrieb des Sonderstandortes mit seiner Produktion von Getränkeprodukten sowie den internen Verkehr ergeben sich betriebsbedingt gering erhebliche negative Wirkungen auf das Baudenkmal des Bauernhauses.

Anlage- oder betriebsbedingte Wirkungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand als gering erheblich bewertet.

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen im Bestand	Betriebsbedingte Auswirkungen im Bestand
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Tab. 19 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Ausgangslage: Beeinträchtigungen im Bestand

5.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Anhand der vorhandenen landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. 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 Vorhabens des Bebauungsplans. Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen durch die Funktion und Nutzung der Firma. Dies inkludiert betriebsinterne Abläufe.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst und wird mit den Wirkungen des Bestandes in den Kontext gesetzt.

5.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung

Eine sachverständige Untersuchung zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen in Bezug auf Lärm wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Abschätzung der von der Planung ausgehenden Wirkungen durch Licht wird sachverständig eine Visualisierung zur Beurteilung der Emissionen ausgearbeitet.

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

5.6.1.1 Baubedingte Belastungen

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 Firmenstandortes nicht durch Nachtarbeit, 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 einhergehenden 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.

5.6.1.2 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Die Realisierung der Entwicklung des Sondergebietes wird zu zusätzlichen Belastungen führen, ermöglicht jedoch gleichzeitig auch die Reduktion bereits vorhandener Umweltauswirkungen.

Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Emissionskonflikte in Bezug auf Lärm wird derzeit ein Gutachten erstellt, um eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Die Ergebnisse sind einzuarbeiten.

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.

Für die technischen Anlagen auf und an den geplanten Produktionshallen werden falls erforderlich im Rahmen der Genehmigungsverfahren Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Somit ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Situation durch die Planung langfristig verbessert und analog zum Bestand eine Einhaltung der anzusetzenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten erreicht wird.

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

Dazu trägt auf Ebene der Objektplanung ein detailliertes Lichtkonzept zur Reduktion der Lichtverschmutzung, bei gleichzeitiger Wahrung gesunder und sicherer Arbeitsverhältnisse, bei. Im weiteren Planungsverlauf werden die Ergebnisse des Lichtgutachtens unter Berücksichtigung des Lichtkonzeptes eingearbeitet.

Durch die Reflexion von Sonnenlicht an glatten Fassaden oder spiegelnden Gebäudeelementen wie Jalousien, Metallverkleidungen und unter Umständen auch an Fensterflächen treten z.T. tagsüber punktuell hohe Leuchtdichten auf, welche zu Blendwirkungen führen können. Im Umkreis des Plangebietes liegen jedoch keine Wohnnutzungen o.ä., die hiervon beeinträchtigt werden.

Die Be- und Entladung der LKW wird mit dem Zukunftskonzept in Hallen verlegt, durch den Ausbau der Elektrohängbahn wird der Staplerverkehr auf Freiflächen deutlich reduziert. Die Licht- und Lärmemissionen werden dadurch erheblich reduziert. Im Vergleich zur Bestandssituation findet eine Reduktion der Emissionen statt.

Durch die Einhausung der Anlagen zur Leergutbehandlung, im Gemeindegebiet Bergen, ist mit einer deutlichen Reduktion der Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen.

Aufgrund der im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigenden, ggf. notwendigen Maßnahmen im Bereich werden die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen nach derzeitiger Einschätzung mit einer geringen Erheblichkeit eingestuft.

Die Auswirkungen durch Licht werden als gering eingestuft.

5.6.1.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung

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

Mensch: Licht	gering	gering	gering	gering
----------------------	--------	--------	--------	---------------

Tab. 20 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Lärm / Licht

5.6.2 Schutzgut Mensch - Erholung / siedlungsnaher Freiraum

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

5.6.2.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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 Plangebiets 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 Firmenstandortes nicht durch Nachtarbeit, so dass die Lichteinwirkungen 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 Wegstrukturen 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.

Grundsätzlich geht an Gebäuden von Fenstern und Fensterbändern eine hohe Lichtwirkung aus. Dachlichtbänder sind von unten nur eingeschränkt wahrnehmbar und strahlen nur diffuses Licht ab. Leuchtreklamen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung oder Spruchbänder am Gebäude, von denen die größten Lichteinwirkungen ausgehen, sind über den Bebauungsplan ausgeschlossen.

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 im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Ortsrandeingrünung wesentlich bei, ebenso das „Eingraben“ der neuen Leerguthallen.

5.6.2.2 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. 21 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

5.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Schutzgebiete

Aufgrund der bestehenden Artvorkommen von geschützten Amphibien und Insekten wie dem Schwarzen Grubenlaufkäfer, einer FFH-Art des Anhangs IV, im Plangebiet und dessen Nahbereich, ist der Nahbereich des Vorhabens mit erhöhter Sensitivität zu behandeln und zu beurteilen. Negative Auswirkungen der Planung können nach derzeitigem Kenntnisstand durch entsprechende Maßnahmen vor, während und nach der Realisierung der Planung weitgehend vermieden werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Adelholzen“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das IB aquasoli, mit Stand März 2023 durchgeführt. Aufgrund der Nähe des parallel laufenden Vorhabens im angrenzenden Gemeindegebiet Bergen „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad 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 Bergen leben, wurden berücksichtigt. Das vollständige Gutachten befindet sich in der Anlage dieses Dokuments.

5.6.3.1 Pflanzen/ Lebensräume/ Biotope

Die nachfolgende Tabelle zeigt die betroffenen naturschutzrechtlich geschützten Lebensraumtypen im Geltungsbereich.

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

Tab. 22 Übersicht über die beeinträchtigten, geschützten Flächen gem. § 30 BNatSchG / Art 23 BayNatSchG

Im Rahmen der Projektbearbeitung konnte durch die Optimierung von Alternativen (s. Kap. 5.7) 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 Ausgleich für diesen Eingriff erfolgt unmittelbar im Umfeld der bestehenden Quellfluren östlich der Kreisstraße TS 3 im Gemeindebereich Siegsdorf durch eine Ausleitung von Überwasser der Alzinger Quellen. Diese Maßnahme wurde bereits im Herbst 2022 begonnen,

eine Begehung im März 2023 zeigt eine positive Entwicklung (einsetzende Versinterungen bereits erkennbar).

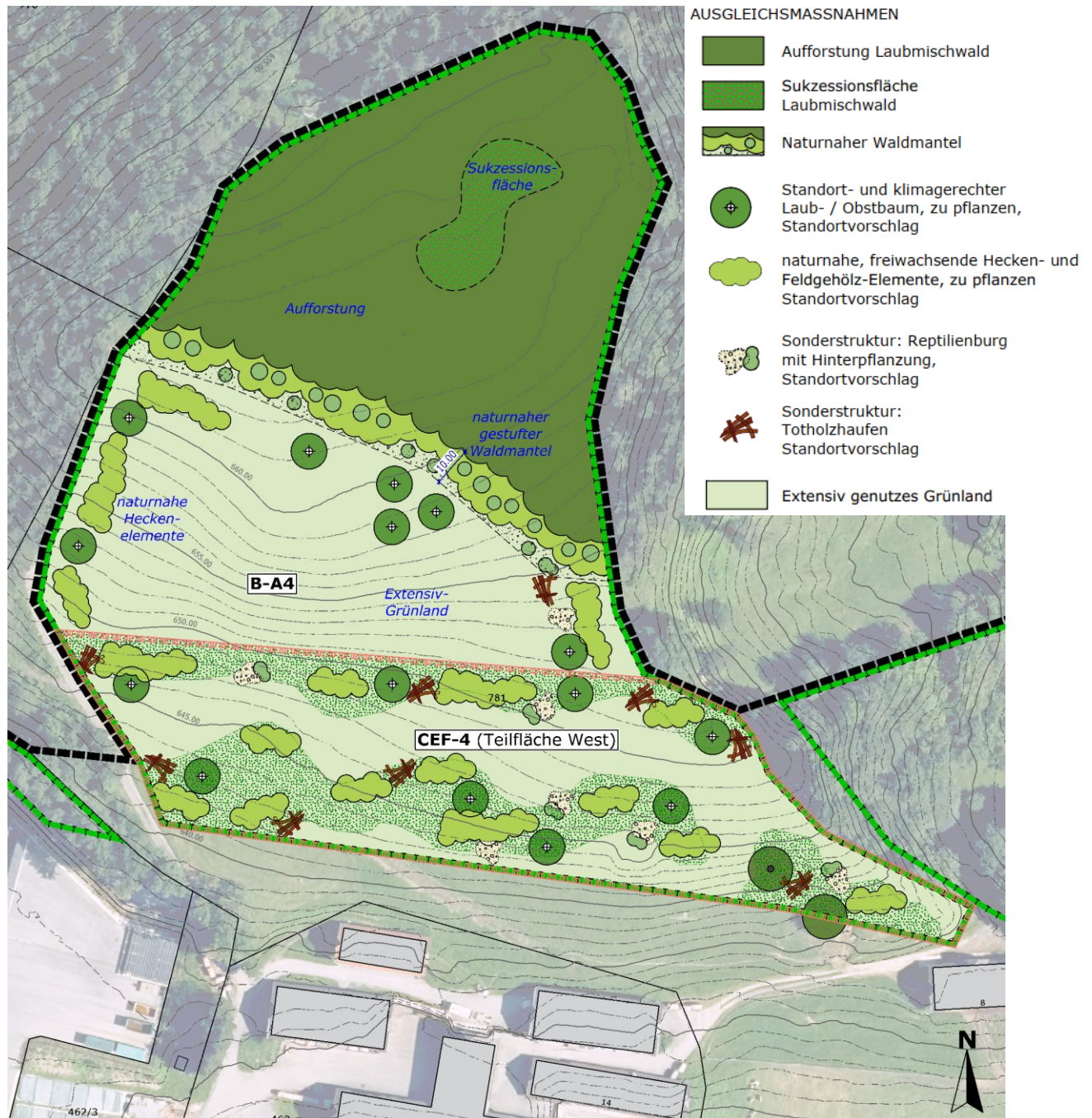


Abb. 49 Maßnahmenkarte Ausgleichsfläche B-A4 – o. M.

Kartengrundlage: DFK © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Eingriff in den Lebensraumtyp artenarmes und artenreiches Extensivgrünland wird durch die Neuanlage entsprechender Grünlandflächen im Rahmen der Erstellung der Ausgleichsfläche B-A4 erbracht.

Durch extensive Dachbegrünungen in Teilbereichen der Anlage wird kleinteilig ein Ersatzlebensraum geschaffen. Extensive Dachbegrünungen zeichnen sich häufig durch späte Blühzeitpunkte der verwendeten Pflanzen aus und stellen somit für Insekten einen attraktiven Lebensraum dar.

5.6.4 Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat).

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.).

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

Innerhalb des Planungsgebietes liegen Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

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.

Beeinträchtigungen von Flächen des Ökokontoflächenkatasters sind nach derzeitigem Kenntnisstand kleinflächig gegeben. Die Ausgleichskonzepte berücksichtigen die Eingriffe und stellen einen entsprechenden hochwertigen Ausgleich sicher.

5.6.4.1 Baubedingte Auswirkungen

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

Avifauna / Vögel

„Durch den geplanten vorhabensbedingten Rückbau von Gebäuden i. B. des Primushofs (Kronberg) kommt es zu Verlusten an Brutplätzen für die Rauchschnalbe und den Haussperling. Für die Rauchschnalbe kommt es in Stallgebäuden, die rückgebaut werden sollen, nach Ergebnissen der Geländekartierung zu Entfall von sechs Nistplätzen (NATURECONSULT 2023). Für den Haussperling ist ebenfalls von Einbußen von 2 - 3 Koloniestandorten v. a. unter Dachrinnen von Gebäuden auszugehen. Für beide Arten wurden auch Brutplätze in einem alten Schafstall der s. g. Emeralm erfasst. Dieses Gebäude bleibt erhalten und steht weiter als Brutplatz zur Verfügung. Da hier der Hauptbrutplatz der Rauchschnalbe mit 13 gezählten Nestern liegt, ist dies besonders bedeutsam. Weiterhin wurde dort auch eine Brutkolonie des Haussperlings erfasst.

Die vorgegebenen Zeitpunkte zum Gebäudeabriss ggf. i. V. mit ergänzenden Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der Umweltbaubegleitung (UBB) (vgl. Minimierungsmaßnahme M-05 und M-12) verhindert jedoch sicher einen Verlust von besetzten Brutplätzen der beiden Arten. Bezüglich des Haussperlings bestehen an den Gebäuden in den umliegenden Weilern bzw. Ortsteilen wie z. B. Thalham oder Bad Adelholzen mit hoher Prognosesicherheit ähnliche Nistmöglichkeiten, z. B. unter Regenrinnen oder im Dachgebälk, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Um die oben auftretenden Brutplatzverluste vorgezogen auszugleichen wurde CEF-Maßnahme CEF-01 (vgl. CEF-Maßnahme CEF-01) vorgegeben.

(...) Eine indirekte Degradierung von Neststandorten der beiden Arten durch den Abriss ist ebenfalls nicht zu unterstellen.

(...) . Eine Degradierung der bestehenden bzw. zu schaffenden Nistplätze (vgl. CEF-Maßnahme CEF-01) an der Emeralm im Rahmen der Abrissarbeiten oder der geplanten Hallenneubauten wird ebenfalls nicht prognostiziert. Beide Arten gelten in Bezug auf Störungen, wie sie im Rahmen der o. g. Arbeiten zu erwarten sind, als relativ unempfindlich.

(...) Eine Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Entwicklungsformen (Gelege, Eier bzw. Nestlinge) kann durch die zeitlichen Vorgaben zum Gebäudeabriss i. V. mit im Bedarfsfall durch die UBB anzuordnenden ergänzenden Schutzmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden (vgl. Minimierungsmaßnahmen M-01, M-05 und M-12).

Durch die vorhabensbedingten Eingriffe kommt es mit hoher Prognosesicherheit zu keinen direkten Verlusten oder dauerhaften Degradierungen von Brutplätzen des Grauschnäppers (permanente Brutplätze i. S. der VS-RL)."

Entsprechend dem Fachgutachten können die gem. § 44 BNatSchG geltenden Verbote unter Berücksichtigung der Maßnahmen auch für den Stieglitz und andere Vogelarten (Greifvögel, Reiher, Spechte und Höhlen bewohnende Arten) ausgeschlossen werden.

Bilche / Schlafmäuse

„Für die Lokalpopulation 3 (Population innerhalb des Gemeindegebietes) kommt es zu Verlusten in Höhe von ca. 3.280 m².

(...) Die jeweils betroffenen Bestände stellen jedoch nur einen kleinen Teil der nutzbaren Lebensräume der lokalen Population der Art dar. Die umliegenden Wald- und Gehölzbestände sind mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Lage, die Funktion der dauerhaft bzw. temporär entfallenden Habitate der betroffenen Haselmäuse zu übernehmen. Die hierfür erforderliche Verbundlage ist gegeben, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Habitate bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt ist.

Durch das Vorhaben kann es zu einer baubedingten Störung von Lebensräumen und Individuen der Art kommen.

(...) Es ist anzunehmen, dass die eher niederfrequenten Geräusch-Immissionen des Baubetriebs wie auch der Betrieb selbst nur eine relativ geringe Bedeutung auf die innerartliche, zumeist hochfrequente Kommunikation haben, zumal die Störungen zur Hauptaktivitätszeit der Art nicht auftreten, da die Bautätigkeit v. a. außerhalb ihrer Aktivitätszeit erfolgt. Da die Arbeiten tagsüber stattfinden, werden Störungen bezogen auf Lärm insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

Bezogen auf die artspezifische Empfindlichkeit gegenüber Erschütterungen liegen keine Erkenntnisse vor. Allerdings stellte EHLERS (2009 zit. in JUŠKAITIS & BÜCHNER 2010) die Neuanlage von Haselmausnestern in hohen Dichten in Innenflächen und an Böschungen des neuen Autobahndreiecks Wahlstedt an der BAB 21 fest, nachdem dieser Bereich bepflanzt wurde. Auch CRESSWELL & WRAY (2005) beschreiben vitale Vorkommen der Art aus Kent (Südengland), die unmittelbar am Motorway M2 liegen.

Somit wird die Empfindlichkeit gegenüber Bau- bzw. Fahrzeugverkehr als relativ gering und die baubedingt auftretende Störung als nicht erheblich eingestuft, insbesondere da die Habitate der Art vom Schwerpunkt der Bauarbeiten entfernt liegen. Durch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen (vgl. Minimierungsmaßnahmen M-02, M-03) lassen sich auch direkte Störungen von Winter-, Sommer- und Wurfnestern vermeiden, da die Art im Bau- und Feld keine geeigneten Habitate mehr vorfindet.

(...) Das verbleibende vorhabensbedingt auftretende Risiko v. a. durch baubedingte Tötungen wird keinesfalls größer eingeschätzt, als das Risiko, dem Individuen der Art natürlicherweise z. B. durch Prädation, Erfrieren während der Winterruhe oder durch Forstwirtschaft ausgesetzt sind."

Fledermäuse

„Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten und im Gebiet nachgewiesenen bzw. potentiell anzunehmenden Fledermausarten können Verluste von bedeutenden Fortpflanzungs- und

Ruhestätten (Wochenstubenquartiere, größere Migrations- oder Zwischenquartiere) aufgrund der Ergebnisse der Gebäudebegehungen mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zwar bedingt das Vorhaben den Abriss diverser Gebäude im Bereich des s. g. Primushofs, dort konnten bei den Gebäudebegehungen 2022 jedoch keine Nachweise von Quartieren in den Dachräumen über Kotspuren erbracht werden. Einzig im Bereich der s. g. Emeralm, einem Stallgebäude östlich der eigentlichen Hofstelle, wurde sehr vereinzelt Kot nachgewiesen. Dieses Gebäude bleibt aber erhalten.

(...) Nicht sicher ausgeschlossen werden können jedoch Verluste von Quartieren, wahrscheinlich v. a. Tages- und Einzelquartieren (u. a. Männchenquartiere) spaltenbewohnender Arten, da solche Nutzungen prinzipiell an jedem Gebäude mit geeigneten Strukturen auftreten können und auch durch das Quartierwechselverhalten der Arten unterstellt werden müssen."

Zauneidechse

„Durch die geplanten Maßnahmen im Vorlauf bzw. bei der Errichtung der Gebäude bzw. der Verlegung der TS 3 und weiterer Teilvorhaben kommt es zu einer Entwertung bzw. Überbauung von Habitaten der Zauneidechse in beiden Lokalpopulationen westlich bzw. östlich der bestehenden Kreisstraße TS 3. Dabei können auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Reptilienart zerstört werden. Eine Zerstörung von genutzten Eiablageplätzen mit Gelegen der Art kann durch die Vorgaben zur zeitlichen Ausführung der Bauarbeiten (vgl. Minimierungsmaßnahmen M-01, M-02, M-03) i. V. mit entsprechenden Schutz- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. M-07, M-08, M-09 und M-10) aber mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für die Verluste von Habitaten mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die beiden lokalen Populationen der Art im Plangebiet, ist zu prognostizieren, dass diese durch die vorgezogen anzulegenden und langfristig zu pflegenden CEF-Flächen der CEF-Maßnahme CEF-04 (vgl. CEF-Maßnahme CEF-01) qualitativ kompensiert werden können.

(...) Bau- und betriebsbedingte Störungen, v. a. optische und akustische Effekte durch Maschinen sowie insbesondere durch Erschütterungen, müssen zwar für einen Teil der lokalen Population unterstellt werden, sind im Hinblick auf die gesamte lokale Population jedoch als nicht relevant einzustufen.

(...) Durch Schutz- und Vergrämnungsmaßnahmen (vgl. Maßnahmen M-01, M-02, M-03, M-07, M-08, M-09 und M-10) werden baubedingte Störungen für ggf. im Eingriffsbereich auftretende Tiere soweit irgend möglich minimiert. Die Störungsdauer und -intensität, die vom Vorhaben ausgeht, wird somit als nicht geeignet angesehen den Erhaltungszustand der lokalen Population der Art in relevanter Weise zu beeinträchtigen. Durch das Vorhaben kommt es daher zu keiner Verwirklichung des Störungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG für die Zauneidechse.

(...) Die Verwirklichung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist damit, mit Verweis auf das Urteil zur A14 Colbitz (BVerwG 9 A 4.13) bzw. die „Hinweise zum Umgang mit baubedingten Tötungen der Zauneidechse“ (Höhere Naturschutzbehörde a. d. ROB, Entwurf Stand 21.08.2014) nicht zu prognostizieren."

Amphibien

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Nachweise für besonders geschützte Amphibien erbracht werden. Durch die Errichtung eines Reptilienzaunes während der Bau-phase können wesentliche Verluste von Amphibien vermieden werden.

Insekten

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Gebiet durch Licht ist nicht mit der Beeinträchtigung geschützter Insekten zu rechnen. Gehölzentnahmen mit geeigneten Strukturen für Xylobionten (totholzbewohnende Käfer) finden innerhalb des Gemeindegebietes nicht statt.

Um schadhafte Auswirkungen auf geschützte Tiere zu vermeiden bzw. zu mindern, wurden im Rahmen der saP Maßnahmen empfohlen. Diese wurden entsprechend ihrer Gültigkeit (in Anpassung auf die beeinträchtigten Arten im Gemeindegebiet) abgeschichtet (siehe Kapitel 5.11 artenschutzrechtliche Betrachtung) und auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Durch die Bauarbeiten werden insgesamt Lebensräume mit geringer bis mittlerer 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.

Insgesamt sind aufgrund der Größe und Lage des geplanten Vorhabens baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

5.6.4.2 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.

Die überplanten und bislang unbebauten Flächen besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch die Durchführung von verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen sowie Freiflächengestaltungsmaßnahmen und der naturräumlichen Ausstattung eine Rolle für den Naturhaushalt. Diese Funktion wird allerdings nur im Bereich der beanspruchten Grünflächen beeinträchtigt.

Die durch die Planung beanspruchten Flächen besitzen eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Durch die Realisierung der Planung kommt es allgemein zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere.

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 Störungsverbots 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 Schädigungsverböten 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 wallassoziierte 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 schadhafte 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 Habitatsgemeinschaften 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 Baustelleneinrichtungsfächen 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.“

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 Verringerung dieser Auswirkung werden Teile der Anlage mit einem extensiven Gründach hergestellt.

Auch zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung und zur Schaffung eines ausgleichenden Angebots an Grünflächen beziehungsweise zur Unterstützung einer Verzahnung von Natur und Gewerbefläche ist die Begrünung von Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt (Biodiversität).

Zur Minimierung des Eingriffs und der möglichen Auswirkungen werden die oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

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 Elektrohangbahn 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 insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

5.6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Tab. 23 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.6.5 Schutzgut Boden

5.6.5.1 Baubedingte Auswirkungen

Im Bereich des bestehenden Sondergebietes in Adelholzen sind die 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.

5.6.5.2 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 maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximal versiegelbare Fläche beträgt für das Sondergebiet höchstens 0,95. Es ist somit ein hoher Versiegelungs- beziehungsweise Nutzungsgrad zu erwarten.

Im Bereich der Grünflächen (Grünstreifen, Gehölzflächen) innerhalb des Plangebiets 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.

5.6.5.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Bodenfunktionen	mittel	hoch	hoch	hoch

Tab. 24 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

5.6.6 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche wird durch den Bau und den Betrieb von Anlagen verschiedentlich beansprucht.

5.6.6.1 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase von Gebäuden und Verkehrsflächen 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.

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.

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.

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.

5.6.6.2 Anlagebedingte Auswirkungen

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 festgesetzten Abstandsflächen eingeschränkt werden.

Die für das Plangebiet maßgebliche 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 wie bspw. im Bereich des Parkhauses (Mobilitätsdrehscheibe) oder der künftig eingehausten Hochregallager. Auch die Verlagerung von Warentransporten auf die Produktionshallen wie im Fall der Elektrohängebahn stellen Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Fläche dar.

Die innerhalb des Gemeindegebiets befindlichen Hochregallager weisen aufgrund der künftigen Einhausung eine wesentliche Kapazitätssteigerung auf.

Weiterhin werden bereits im Bestand befindliche Gebäude, wie das derzeit leerstehende Schwesternheim, im Gemeindegebiet Siegsdorf einer neuen Nutzung zugeführt. Dies vermeidet den Neubau von Gebäuden und reaktiviert bereits beanspruchte Flächen.

Gleichzeitig stehen die im Rahmen der Erweiterung beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr für eine Bewirtschaftung zur Verfügung. Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft weiter ein.

Allerdings wird das Vorhaben in einem durch das Sondergebiet wesentlich vorgeprägten Bereich realisiert. Eine zusätzliche Zerschneidung des Landschaftsraumes durch das Vorhaben findet nicht statt.

Die Grünflächen zwischen Kronberg und der Gemeindegrenze zu Siegsdorf unterliegen künftig einer dauerhaften Versiegelung, die Nutzung der Fläche an sich wird dauerhaft verändert. Flächen für natürliche Vegetation oder auch Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen werden dauerhaft einer anderen Nutzung zugeführt.

Die Planung berücksichtigt beispielhaft die Ziele des Flächensparens durch die Stapelung von Nutzungen (siehe Alternativenprüfung).

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

5.6.6.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Durch die Stapelung von Nutzungen bspw. im Bereich des Hochregallagers ist langfristig eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme anzunehmen. Durch die allgemeine Steigerung der Lagerflächen im Plangebiet (Gemeinde Siegsdorf und Gemeinde Bergen) ist gemeindeübergreifend von einer langfristigen Reduktion von externen Lagerflächen für die Adelholzener Alpenquellen GmbH auszugehen.

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

5.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

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

Tab. 25 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

5.6.7 Schutzgut Wasser

5.6.7.1 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 Wiedereinleiten) 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 Plangebiet liegenden Gräben finden nicht statt. Baubedingt sind daher allenfalls Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf Oberflächenwässer zu erwarten.

5.6.7.2 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasserneubildung

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.

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

Für das Sondergebiet wird eine höchstzulässige Grundfläche festgesetzt, der Versiegelungsgrad ist als hoch einzustufen.

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.

Die Wirkung der Kompensationsmaßnahme ist in Bezug auf die Gesamtversiegelung als begrenzt einzustufen. Eine wesentliche Veränderung der Grundwasserneubildung durch die Planung ist jedoch nicht anzunehmen.

Anlage und baubedingt sind jedoch unter Berücksichtigung der Vorprägung des Gebietes lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu prognostizieren.

Oberflächenwasserabfluss

Durch das aquasoli Ingenieurbüro wurde die „hydrologische und hydraulische Untersu- chung - Einleitung von Wasser aus versiegelten Flächen in Gewässer III. Ordnung“ mit Stand 24.03.2023 zur Abflusssituation von wild abfließendem Oberflächenwasser im Stark- regenfall im Bereich des geplanten Projektgebiets herstellt.

Ziel dieser Untersuchung ist zum einen die Ermittlung der Gefährdung der geplanten Be- bauung im Starkregenfall. Zum anderen wird ermittelt, ob das Planungsvorhaben im Stark- regenfall Auswirkungen auf die bestehende Bebauung hat und wasserwirtschaftliche Maß- nahmen konzipiert werden müssen, um diese zu verhindern.

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

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass Auswirkungen auf Flächen Dritter im Bereich von bestehender Bebauung ausgeschlossen werden können.

Das Ingenieurbüro aquasoli kommt zu folgenden Ergebnissen

Im Rahmen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Mine- ralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen" ist die Betriebserweiterung der Adelholze- ner Alpenquellen GmbH in mehreren Bauabschnitten geplant. Dabei wird als Planungszu- stand des vorliegenden Gutachtens der finale Planungszustand nach Umsetzung aller Bau- abschnitte 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 Planungsvor- habens beauftragt.

Das raumrelevante Gewässersystem des Schlagbachs, ist mit seinen bestehenden Verroh- rungen bereits im Ist-Zustand durch den Hochwasserabfluss aus dem natürlichen Einzugs- gebiet überlastet. Es wird empfohlen von einer zusätzlichen Einleitung im Zuge der Ent- wässerungsplanung 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. $1,3 \text{ m}^3/\text{s}$ 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.

Zur Verbesserung der Situation erfolgt eine Ertüchtigung der bestehenden Retentionsfläche nördlich der Kreisstraße TS 5. Eine Geländemodellierung bewirkt, dass sich der Abflussscheitel um 7% verringert und nach Unterstrom ein reduziertes Gesamtvolumen abgegeben wird. Für Unterlieger ergeben sich keine nachteiligen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen.

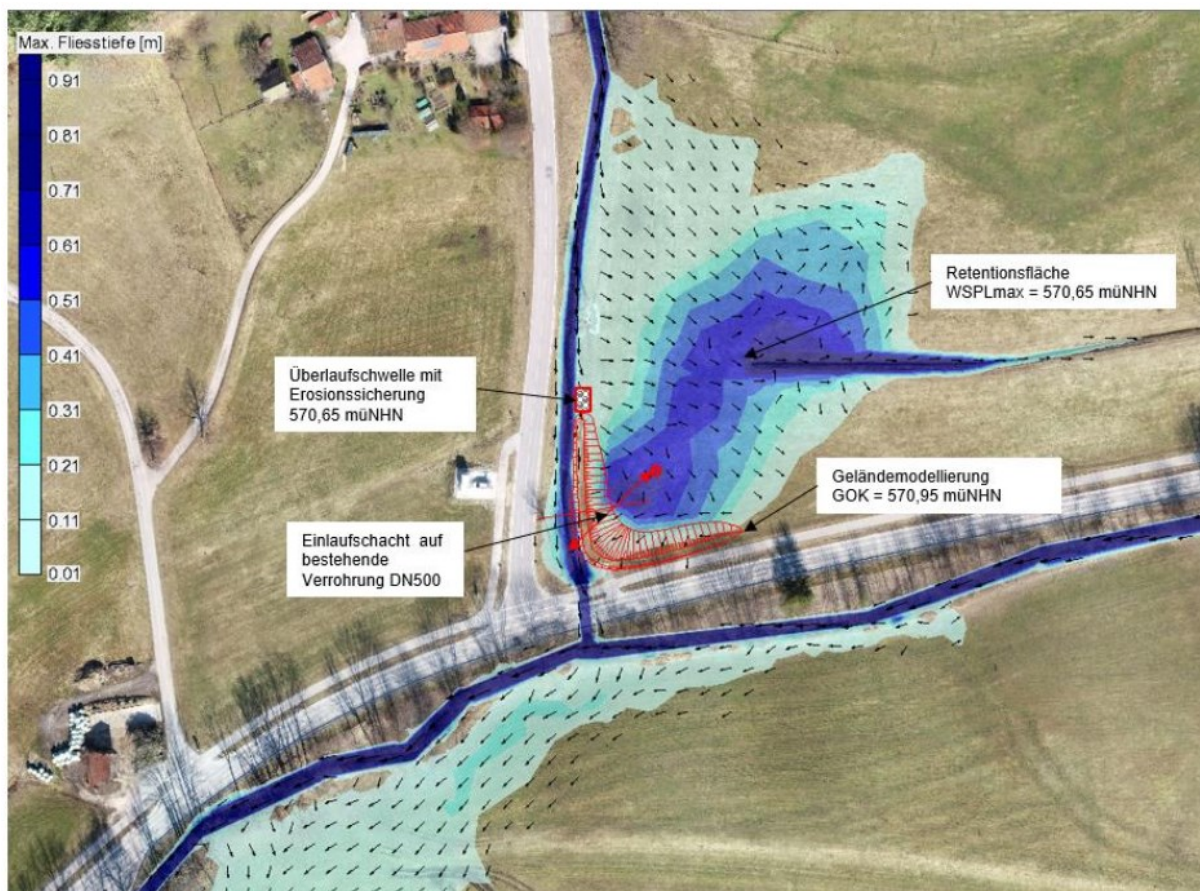


Abb. 50 Die Abbildung zeigt die Lage der optimierten Retentionsfläche am Höllbach – o. M.
Quelle: aquasoli Ingenieurbüro, 2023

Das Gutachten ist in der Anlage beigefügt.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Grundwasser werden derzeit aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastungen insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

Unter Berücksichtigung der Vorprägung im Bestand und der geplanten Maßnahmen zur Retention können die anlage- und baubedingten Wirkungen auf Oberflächengewässer und den Oberflächenwasserabfluss mit einer geringen Erheblichkeit prognostiziert werden.

5.6.7.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

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

Tab. 26 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

5.6.8 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist die Planung in beiden Gemeindegebieten zu beurteilen, da die Betrachtung des Schutzgutes Klima und Lufthygiene großflächiger erfolgen muss bzw. mit der Verkleinerung des Betrachtungsrahmens an Genauigkeit abnimmt.

5.6.8.1 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, 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.

5.6.8.2 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das bestehende Betriebsgelände bestehen Vorbelastungen des Schutzguts Klima/Luft.

Durch die vorliegende Planung gehen in geringem Umfang klimarelevante Strukturen verloren. Eine umfassende Durchgrünung innerhalb des Geländes wird geplant, um verträgliche lufthygienische und kleinklimatische Verhältnisse sicherzustellen. Aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets ist dieses nicht als Abflussgebiet von Kalt- und Frischluft für angrenzende Bereiche geeignet.

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf 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. Die in Teilbereichen geplante Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zu werten.

Im Planungsgebiet sind begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich daraus mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Aufgrund der geplanten Fokussierung der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH auf eine Steigerung der Abfüllmenge ist eine Steigerung des LKW-Verkehrs zu erwarten.

Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden und benachbarten (über)regionalen Straßen jedoch nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet zur Mineralwasser- und Brunnenbetrieb weiterentwickelt. Die Ansiedlung schadstoffemittierender Betriebe ist nicht zugelassen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind diesbezüglich somit nicht zu erwarten.

Bereits jetzt wird Strom mit PV-Anlagen auf den Dächern erzeugt.

Die im Rahmen der Gesamtplanung vorgesehene Energiezentrale 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.

Für Teilbereiche wird im Bebauungsplan die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf den neuen Dachflächen festgesetzt. Die damit verbundene Nutzung regenerativer Energien unterstützt eine klimaschonende Versorgung mit Energie.

Durch die vorliegende Planung wird ein klimaverträglicher Betrieb der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH vorangetrieben. Die anlage- und 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.

5.6.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 27 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima/Luft

5.6.9 Schutzgut Landschaftsbild

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.

Das Planungsgebiet weist durch das vorhandene Betriebsgelände mit großvolumigen Baukörpern (Hochregallager, Werkhallen) erhebliche Vorbelastungen auf.

5.6.9.1 Baubedingte Auswirkungen

Das Gebiet weist durch das vorhandene Betriebsgelände erhebliche Vorbelastungen auf.

Mit der Erweiterung des Sondergebiets und den hinzukommenden Gebäuden wird 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 Plangebiets aufgeschüttet. Die Bäume auf der Hangkrone können erhalten bleiben.

Die Bauflächen im Gemeindegebiet Bergen 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 hoch erheblich eingestuft.

5.6.9.2 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.

Aus der Umnutzung des Baudenkmals Schwesternheim auf dem Gemeindegebiet Siegsdorf ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

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

Aufgrund der geplanten Kubatur der Gebäude sind 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 werden im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. 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 vorgesehen. 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 Dachbegrünungen verringert, ist jedoch vorhanden.

Derzeit werden Visualisierungen der Planung ausgearbeitet. Die Darstellungen der Planung im Raum werden im weiteren Planungsverlauf in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

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.

5.6.9.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 28 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

5.6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.6.10.1 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 Baudenkmals an der St.-Primus-Straße 30 (Bauernhaus - Aktennummer D-1-89-113-51) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erschließungs- oder Lagerflächen vorgesehen.

Aufgrund der Topografie bestehen Sichtbeziehungen zum östlich gelegenen Schwesternheim (D-1-89-145-19). Während der Bauphase ist mit einer visuellen Beeinträchtigung der ungestörten Wahrnehmbarkeit des Schwesternheims zu rechnen.

Es wird 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 Sichtbeziehungen als mittel erheblich zu bewerten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zutage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

5.6.10.2 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ob Bauvorhaben in der Umgebung eines Baudenkmals, wie im Fall des Bauernhauses (Aktennummer D-1-89-113-51) und des Schwesternheims (D-1-89-145-19) zu deren wesentlicher Beeinträchtigung i.S.v. § 13 Abs. 2 DSchG führen, 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. Derzeit in Bearbeitung befindliche Visualisierungen der Planung werden im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt.

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.

Bei dem Schwesternheim handelt es sich um ein fernwirksames Baudenkmal, dessen Eindruck über das unmittelbare Umfeld hinaus wahrgenommen wird. Dies wird durch die erhöhte Lage des Baudenkmals im Vergleich zum niedriger liegenden Teil des Plangebiets im Gemeindegebiet bedingt. Im Fall des Schwesternheims wurde bei der Bewertung der Erheblichkeit der Wirkungen die enge historische Beziehung des Schwesternwohnheims mit dem Produktionsstandort Adelholzener Alpenquellen berücksichtigt.

Die neu geplanten Leerguthallen weisen gegenüber dem Ist-Zustand der Leergutlager (bis 6,8 m) eine um bis zu 12,2 m größere Höhe auf. Die Wirkung des Denkmals Schwesternheim im Raum wird dadurch gemindert.

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

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

Es wird 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.

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

5.6.10.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	mittel	mittel	mittel	mittel

Tab. 29 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.6.11 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.

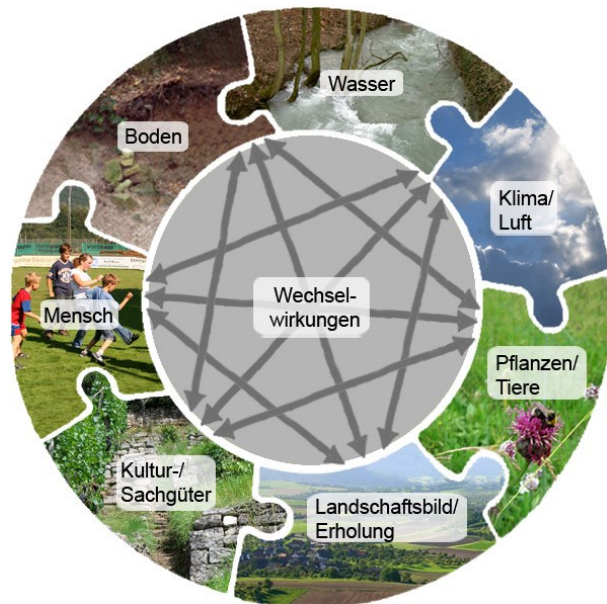


Abb. 51 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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. 30 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

5.6.12 Schwere und Komplexität der Auswirkungen, Reversibilität

Die Schwere der Auswirkungen wird durch deren Qualität bzw. Intensität bestimmt. Dabei sind auch die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit der betroffenen Schutzgüter von Bedeutung. Je nach Vorhabenstyp kann auch die Dauer von Umweltauswirkungen erschwerend wirken (beschränkt auf bestimmten Zeitraum / permanente Beeinträchtigung). Auch die Häufigkeit kann vorhabenspezifisch für die Schwere der Umweltauswirkungen bedeutsam sein.

Die vorliegende Planung stellt im Wesentlichen eine großflächige Erweiterung des bestehenden Betriebes der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH dar. Dabei werden in größeren Teilbereichen bereits versiegelte und bereits beanspruchte Flächen überplant. Bisher in der Fläche ausgeübte Nutzungen werden nach Möglichkeit gestapelt. Dies dient grundsätzlich einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und vermeidet die Überplanung bislang unbeanspruchter Flächen im Außenbereich.

In der Gesamterheblichkeit sind durch die Planung mittlere Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche, Grundwasser, Landschaftsbild und Kultur und Sachgüter sowie hohe Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

In der Beurteilung der Auswirkungen wurde der Bebauungsplan „Mineralwasser und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ der Nachbargemeinde Siegsdorf berücksichtigt.

Schwerwiegende Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Gegebenenfalls neue Erkenntnisse durch neue Gutachten sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Bei den zu erwartenden Beeinträchtigungen handelt es sich um permanente Beeinträchtigungen.

Im Übrigen wird auf die vorhergehende Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter sowie auf die Fachgutachten im Anhang verwiesen.

5.7 Alternativen (Planungsvarianten)

Auslöser für die Änderung des Bebauungsplans 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.

5.7.1 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 Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Dr. Schönheit + Partner ein Masterplan für das Zukunftskonzept 2040 erstellt. Dieser sollte die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes sein. Bei der näheren Betrachtung hätte dieser Masterplan insbesondere einen artenschutzrechtlich unberechtigten 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.

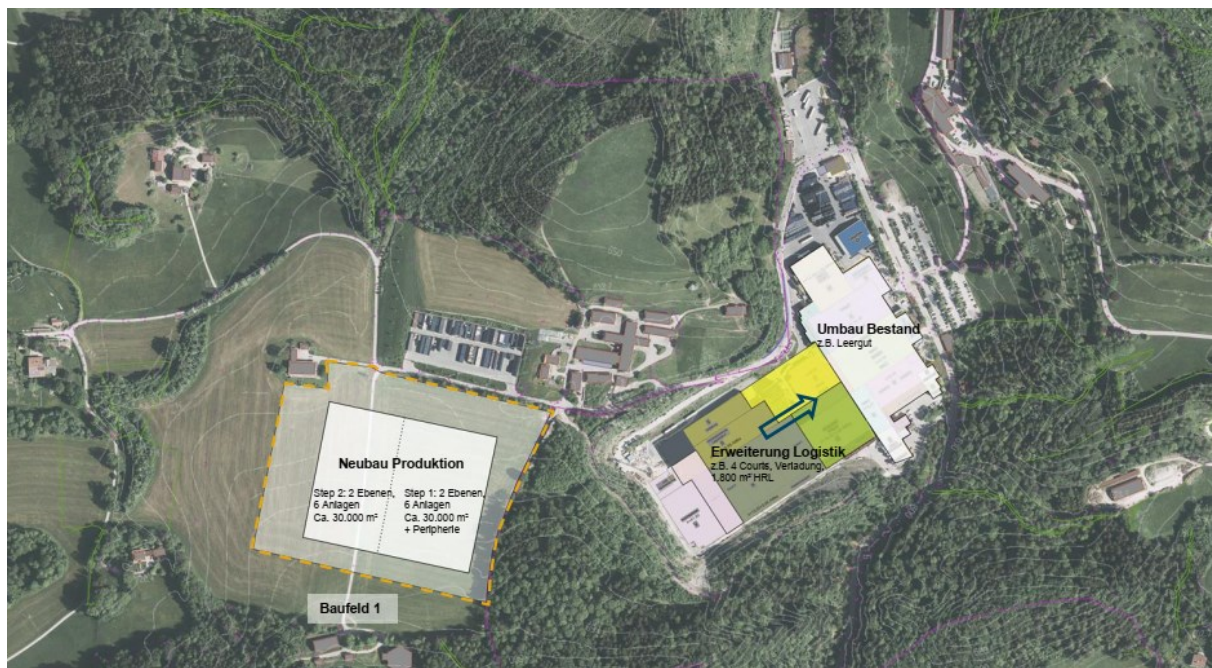


Abb. 52 Variante 1 Neubau Produktion – o. M.

Quelle: Adelholzener Alpenquellen

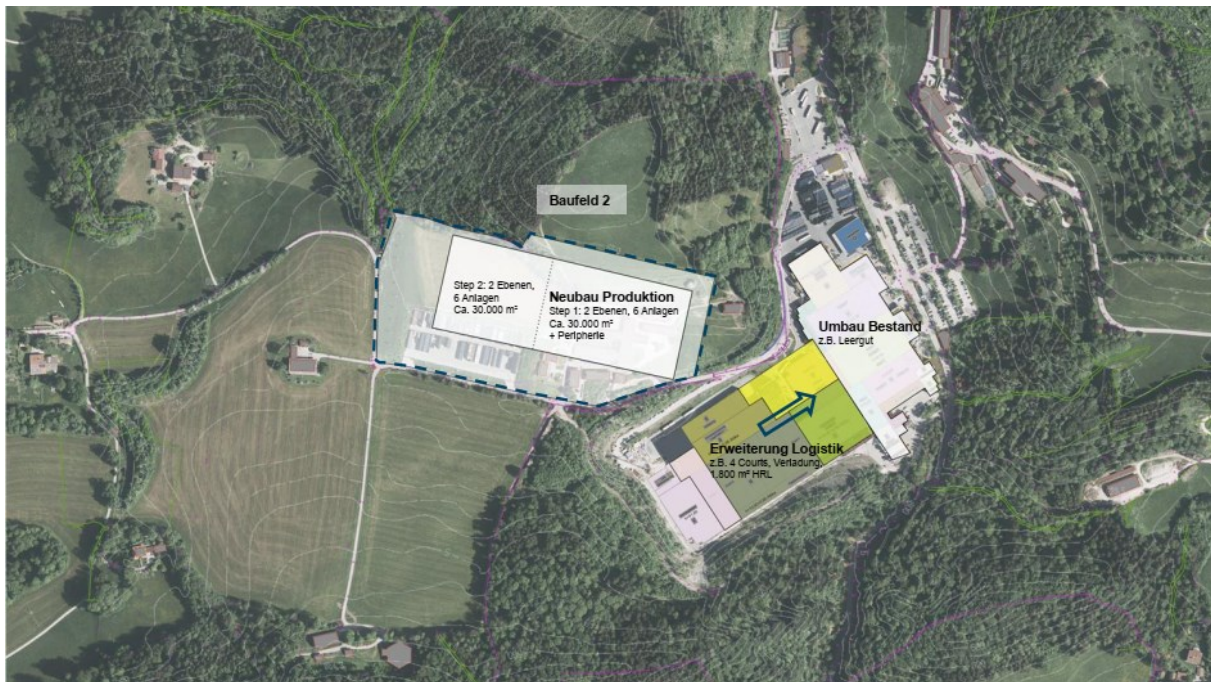


Abb. 53 Variante 2 Neubau Produktion – o. M.
Quelle: Adelholzener Alpenquellen

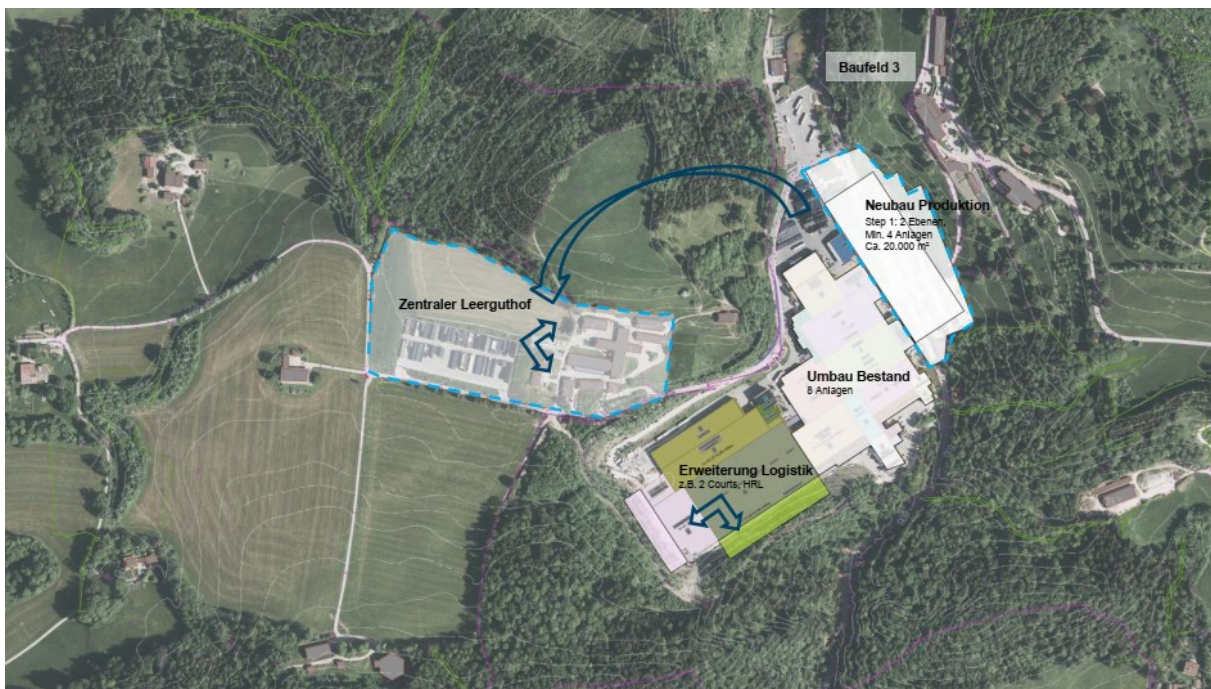


Abb. 54 Variante 3 Neubau Produktion – o. M.
Quelle: Adelholzener Alpenquellen

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

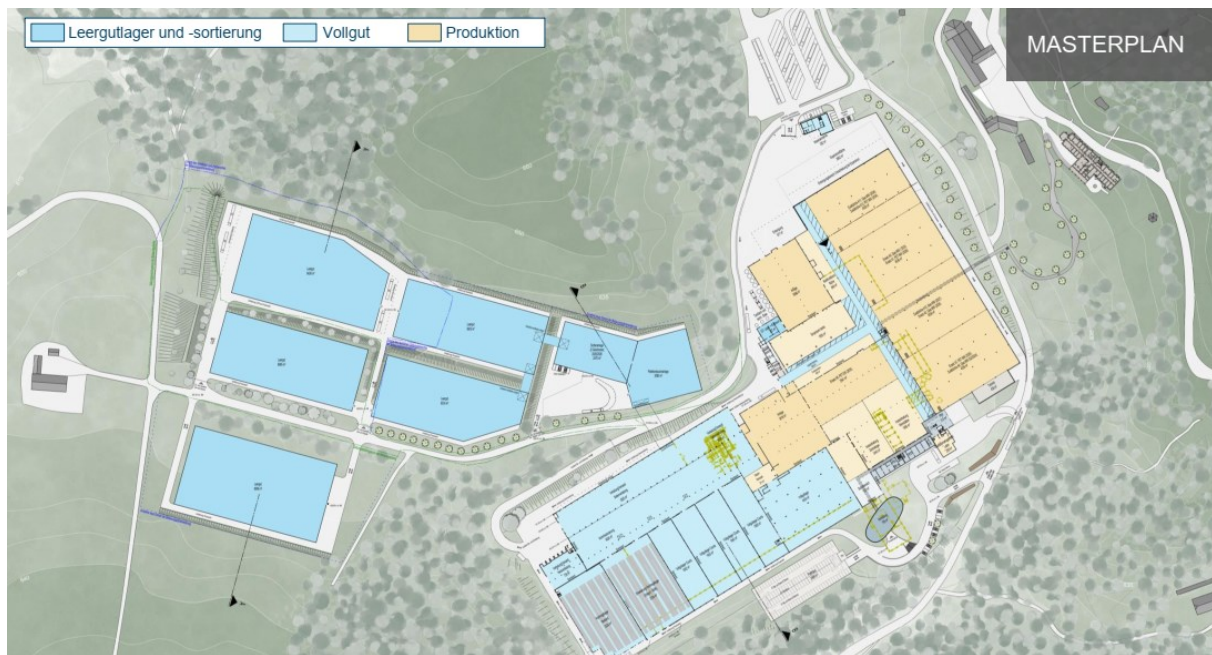


Abb. 55 Masterplan 2040, Stand 09/2021 – o. M.

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 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 den Bebauungsplan.

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-Quellmoorbestandes 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 Hochstaudenflure 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.

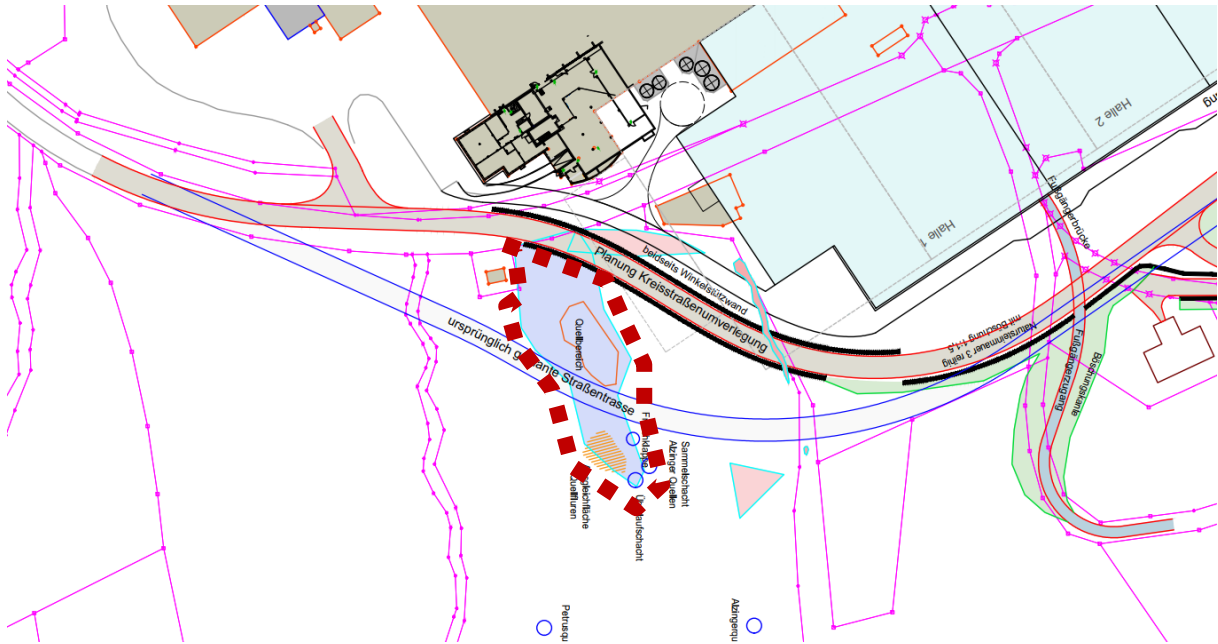


Abb. 58 Veränderte Lage der Kreisstraße und der neuen Produktionshallen – zentraler Kalk-Quellmoorbereich, der erhalten werden konnte - rot gekennzeichnet – o. M. Quelle: BG Trauntal 2022

Eine weitere Planungsoptimierung konnte mit der neuen Leergutlagerhalle erreicht werden. Ursprünglich waren sowohl südlich als auch nördlich der St.-Primus-Straße neue Leergutlagerhallen vorgesehen.

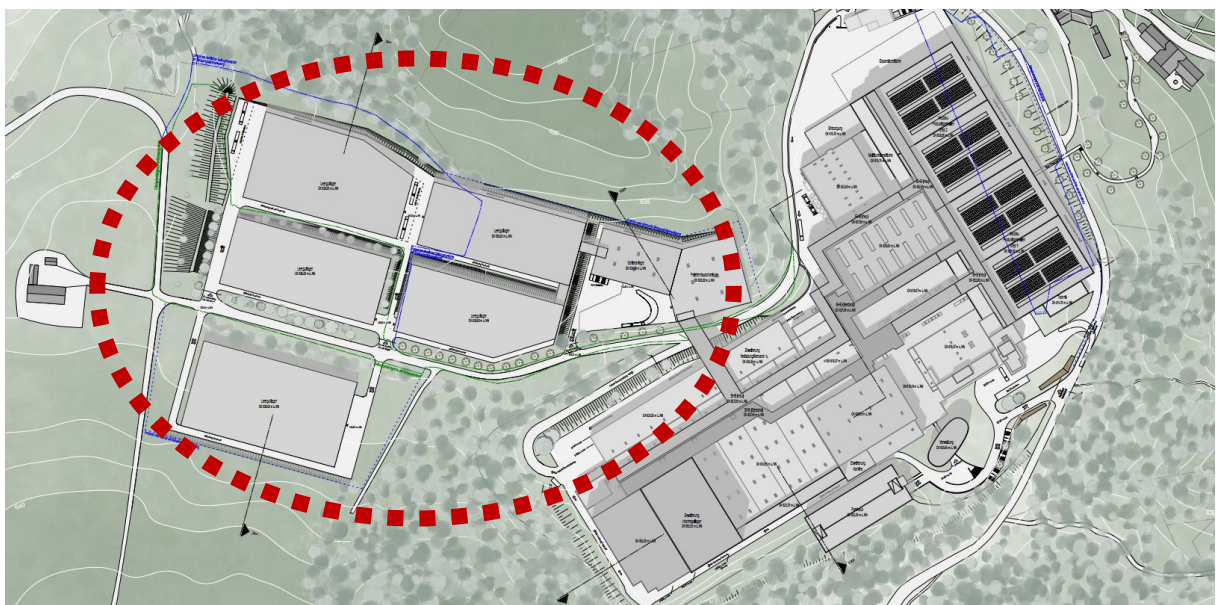


Abb. 59 Lage der neuen Lagerhallen ursprüngliches Konzept Dr. Schönheit + Partner Quelle: Dr. Schönheit + Partner, 2021

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 Nutzungstapelung, 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.



Abb. 60 Lage der neuen Lagerhallen nördlich der St.-Primus-Straße

Quelle: Hinterschwepfinger 2023

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



Abb. 61 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 (Mobilitätsdrehscheibe) 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 (Mobilitätsdrehscheibe) für die genannten Stellplätze zu sehen, mit einer Flächengröße von mind. ca. 12.000 m².

5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft festgesetzt. Grundsätzlich ist der vorliegende Bebauungsplan als städtebauliches Vorhaben differenziert zu betrachten hinsichtlich der Art der Vorhaben. Zum einen handelt es sich um eine klassische Gewerbegebietsfläche mittlerer Größe mit Vorbelastung, zum anderen muss das Vorhaben im Kontext des gleichnamigen, angrenzenden Vorhabens im Gebiet der Nachbargemeinde Siegsdorf betrachtet werden.

Die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend differenziert betrachtet. Die grundsätzlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die aus der Standortwahl und der Nutzung vorgeprägter Bereiche resultieren, sind bereits in Kapitel 5.7 dargestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen, insbesondere:

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Natur und Landschaft

- Reduzierung des Eingriffs in sensible und besonders wertvolle Lebensräume.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IB aquasoli 2023), siehe hierzu Kap. 5.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung.
- Nutzung von Flächen mit überwiegend geringer Biotopausstattung und geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, z.B. der versiegelten Flächen Leergutlager und Primushof.
- Erhöhung des Erdwalls zur Reduktion der Fernwirkung der Gebäude.
- Begrünung der Flachdachflächen von Gebäuden mit einem festgesetzten Mindestgrünflächenanteil von 40 %.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Dachbegrünung als erweiterter Lebensraum, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- 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 (Primushof, Leergutlager an der St.-Primus-Straße).
- Wiederverwendung von anfallendem Boden, z.B. Erhöhung des Erdwalls.
- 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 mit einem festgesetzten Mindestgrünflächenanteil von 40 %, Abflussbeiwert C der Dachbegrünung mind. 0,6.
- Begrünung der Fassadenflächen von Gebäuden, in denen keine Lebensmittelproduktion stattfindet, z.B. Mobilitätsdrehscheibe, Leergutlager.
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge.
- Flächenhafte Versickerung bzw. temporärer Rückhalt des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets.

Schutzgut Klima/Luft

- Eingrünung im Randbereich des Geländes.
- Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche).

- Regenerative Energiegewinnung → Verminderung des Ausstoßes an Treibhausgasen.
- Einsatz von Blockheizkraftwerken (Kraft-Wärme-Kopplung) in einer Energiezentrale (Reduzierung von Treibhausgasen durch höhere Effizienz).

Schutzgut Landschaftsbild

- Nutzung bereits vorbelasteter Flächen, z.B. Primushof und Leergutlager.
- 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.
- Reduktion der nächtlichen Beleuchtung durch angepasste Leuchtmittel im Außenbereich.

5.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

Geltungsbereich des Planungsgebiets: ca. 11,719 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 das Plangebiet 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 Geltungsbereichs. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabelle). Im Folgenden werden Merkmale unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung angenommen.

5.9.1.2 Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Für das Plangebiet wurde eine maximal überbaubare Grundfläche von 55.000 m² für alle baulichen Anlagen entsprechend § 19 BauGB festgesetzt. Es liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor.

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

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

Lebensraumtyp	ökologische Wertigkeit
G215 extensives Grünland, brachgefallen	mittel
G4 Tritt/Parkrasen	gering
Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzstrukturen	
B112 mesophiles Gebüch / 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

Wertigkeit der Lebensräume nach Biotopwertliste der BayKompV

hoch
mittel
gering

Tab. 31 Übersicht über die Lebensraumtypen und deren Wertigkeiten im Untersuchungsgebiet

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

5.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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.

Im Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 5.8 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen).

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird, in Anlehnung an den Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Ausgleichsfaktor für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Bilanzierung wird in die beiden „Verursacher“ Verlegung Kreisstraße / St.-Primus-Straße und Betriebsgelände Adelholzen differenziert.

Lebensraumtyp	ökolog. Wertigkeit	Gebäude + sonst. Bauland							Straßen (St. -Primus-Straße)							erforderl. Ausgleich gesamt
		dauerhafter Eingriff gesamt	Faktor Ausgleich	erforderl. Ausgleich	temporärer Eingriff gesamt	Faktor Ausgleich	erforderl. Ausgleich	Gesamt-ausgleich	dauerhafter Eingriff gesamt	Faktor Ausgleich	erforderl. Ausgleich	temporärer Eingriff gesamt	Faktor Ausgleich	erforderl. Ausgleich	Gesamt-ausgleich	
Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkulturen																
B112 mesophiles Gebüch / Hecke	mittel	1.484 qm	1,0	1.484 qm				1.484 qm								1.484 qm
B311 Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe junge Ausprägung	gering	225 qm	1,0	225 qm				225 qm								225 qm
B313 Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe alte Ausprägung	hoch	205 qm	1,0	205 qm				205 qm								205 qm
B431 Streuobstbestände junge Ausprägung	mittel	451 qm	1,0	451 qm				451 qm								451 qm
Grünland																
G211 mäßig extensiv genutztes Grünland	mittel	8.176 qm	0,8	6.541 qm	3.512 qm	0,4	1.405 qm	7.946 qm								7.946 qm
G213 artenarmes Extensivgrünland	mittel	35 qm	0,8	28 qm				28 qm	183 qm	0,8	146 qm				146 qm	174 qm
G214 artenreiches Extensivgrünland	hoch	894 qm	1,5	1.341 qm				1.341 qm								1.341 qm
G215 extensives Grünland, brachgefallen	mittel	27 qm	0,8	22 qm	58 qm	0,4	23 qm	45 qm								45 qm
Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren																
K122 mäßig artenreiche Säume / Staudenfluren trockene Standorte	mittel	357 qm	0,8	286 qm				286 qm	535 qm	0,8	428 qm	575 qm	0,4	230 qm	658 qm	944 qm
Laub(misch)wälder																
L241 Buchenwald basenreich, junge Ausprägung	mittel	324 qm	1,0	324 qm	949 qm	1,0	949 qm	1.273 qm	877 qm	1,0	877 qm		1,0	0 qm	877 qm	2.150 qm
L242 Buchenwald basenreich, mittlere Ausprägung	hoch	167 qm	1,5	251 qm	225 qm	1,0	225 qm	476 qm								476 qm
Quellen und Quellbereiche																
Q222 sonst. Kalkreiche Quellen, natürlich, naturnah									75 qm	2,0	150 qm	19 qm	1,0	19 qm	169 qm	169 qm
Waldmäntel, Vorwälder																
W21 Vorwälder auf natürlich entw. Böden	mittel								244 qm	1,0	244 qm				244 qm	244 qm
		12.345 qm		11.157 qm	4.744 qm		2.602 qm	13.759 qm	1.914 qm		1.845 qm	594 qm		249 qm	2.094 qm	15.853 qm

Tab. 32 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf
S

Insgesamt besteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 15.853 m², das entspricht ca. 1,59 ha.

5.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt folgende rechtskräftige Bebauungspläne mit ihrem Geltungsbereich:

- B-Plan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ vom 25.09.2014, in der Folge bezeichnet als „Urbebauungsplan“
- B-Plan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen Änderung und Erweiterung“ vom 24.01.2019

Die in diesen rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichsflächen inkl. Maßnahmenbeschreibung werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, so dass für die Gemeinde Bergen ein Gesamtüberblick erhalten bleibt.

5.9.3.1 Ausgleichsfläche B-A1:

Fl.-Nr. 781 Tfl. Gem. Holzhausen, Gemeinde Bergen: Vegetationsmosaik aus naturnahen Waldbeständen, extensivem Grünland und naturnahen Heckenstrukturen

Lage und Größe

Die Ausgleichsfläche liegt westlich der St.-Primus-Straße im Übergang zur Emeralm. Erstellt im Rahmen des Hallenneubaus 1993, Konzept Freiflächengestaltungsplan Büro Stiegler, Rosenheim.

Die Flächengröße beträgt ca. 7.420 m².

Maßnahmenbeschreibung:

Die Hangfläche ist als Vegetationsmosaik bestehend aus naturnahem Mischwald und Heckenstrukturen sowie extensivem Grünland zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Bewirtschaftung erfolgt ohne Kahlhieb. Ökologisch wertvolle Elemente wie alte, fruchtende Laubbäume, stehendes Totholz und Spechtbäume im Bestand sind zu belassen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme ist bereits umgesetzt.

5.9.3.2 Ausgleichsfläche B-A2:

Flur-Nr. 462 Tfl., Gem. Bergen, Gemeinde Bergen: Entwicklung naturnaher Waldbestand Waldumbau (Festsetzung im Rahmen der Änderung mit Erweiterung des Urbebauungsplanes „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“)

Lage und Größe

Lage nördlich des Hochregallagers.

Flächengröße: ca. 2.914 m²

Maßnahmenbeschreibung:

Der wertvolle Baumbestand des Waldrandes im Norden, dessen leicht hängiger Traufbereich deutlich in den Geltungsbereich ragt, sowie der vorgelagerte wärmeliebende Saum sind zu erhalten. Im Zuge der Bauarbeiten muss der Waldsaum und das extensive Grünland unter Einbeziehung einer naturschutzfachlichen Baubegleitung durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Keine Rodungen und Fällungen, kein Rückschnitt von Ästen. Der Saum ist extensiv zu bewirtschaften (durch Mahd 1 bis 2 x / Jahr oder Beweidung). Im Süden angrenzend an den kaum befahrenen Grünweg ist das magere, extensive und artenreiche Grünland zu erhalten und zu entwickeln.

Das Grünland ist maximal 2mal jährlich zu mähen, der 1. Schnitt ist nicht vor dem 1. Juli durchzuführen. Das Mähgut bleibt nach der Mahd mind. 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung und ist zu kreiseln. Das Mähgut ist anschließend vollständig von der Fläche zu entfernen. Alternativ kann für den Saum und die extensive Wiesenfläche auch eine extensive Beweidung mit Schafen erfolgen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.

5.9.3.3 Ausgleichsfläche B-A3:

Flur-Nr. 462/1 Tfl. und Flur-Nr. 462 Tfl., Gem. Bergen, Gemeinde Bergen: Entwicklung naturnahes Feldgehölz, Laubbaumreihe und extensives Grünland (Festsetzung im Rahmen der Änderung mit Erweiterung des Urbebauungsplanes und des Urbebauungsplanes „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“)

Lage und Größe

Lage westlich des Leergutlagers auf Erdwall.

Flächengröße: ca. 3.048 m²

Maßnahmenbeschreibung:

Der Erdwall ist als Vegetationsmosaik bestehend aus naturnahen Heckenstrukturen und Laubbäumen sowie extensivem Grünland zu erhalten und weiterzuentwickeln. Innerhalb des Vegetationsmosaiks überwiegt das extensive Grünland.

Das Grünland ist maximal 2mal jährlich zu mähen, der 1. Schnitt ist nicht vor dem 1. Juli durchzuführen. Das Mähgut bleibt nach der Mahd mind. 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung und ist zu kreiseln. Das Mähgut ist anschließend vollständig von der Fläche zu entfernen. Alternativ kann die Fläche auch extensiv mit Schafen beweidet werden. Die eingebrachten Sonderstrukturen – magere, offene Bereiche auf Rohboden/Kies - sind dauerhaft von aufkommenden Neophyten, Brombeeren, Brennesseln freizuhalten.

Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme ist bereits umgesetzt.

5.9.3.4 Ausgleichsfläche B-A4:

Flur Nr. 781 T, Gemarkung Holzhausen, Gemeinde Bergen: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus naturnahen Waldflächen mit Saumstruktur, naturnahen Heckenelementen, Solitär-Laubbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland

Bestand / Ausgangssituation

Die Ausgleichsfläche ist südexponiert und verfügt in hängiger bis leicht hängiger Lage über ein zum Teil ausgeprägtes Gefälle. Der Boden ist gem. Übersichtsbodenkarte Bayern als Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem z.T. grusigem Lehm über Jungmoräne anzusprechen.

In der Biotoptypenkartierung ist der Grünlandbestand als intensiv genutztes Grünland (G11) eingestuft. Die Fläche ist dreiseitig von Waldflächen umgeben.

Flächengröße Ausgleichsfläche (Teilfläche Flurstück): ca. 31.907 m²

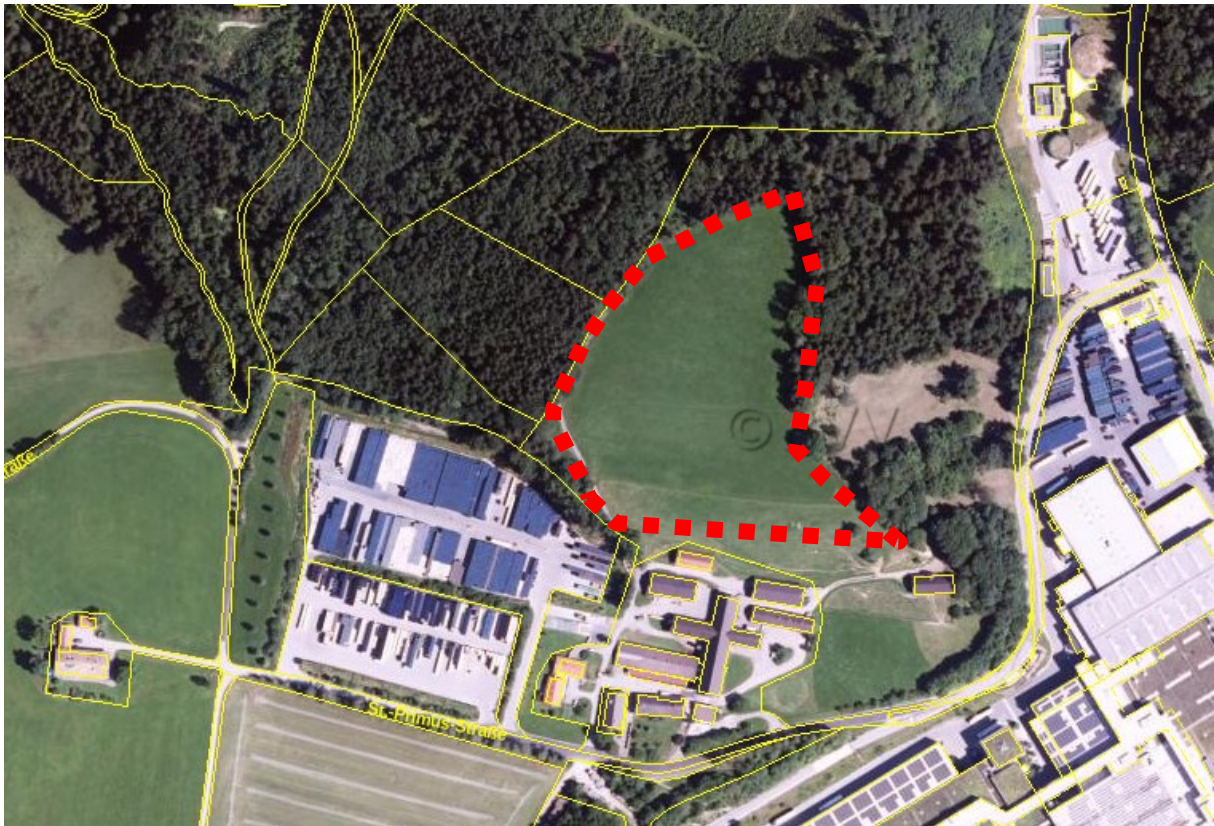


Abb. 62 Lage der Ausgleichsfläche B-A4 – farblich gekennzeichnet

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

Zielsetzung

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur,
- Aufwertung des Landschaftsbildes,
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus naturnahen Hecken- und Feldgehölzelementen, naturnahen Waldbeständen sowie extensivem, blütenreichen Grünland,
- Integration der CEF-Maßnahme 4 Teilfläche West Schwerpunkt Zauneidechsenhabitat.

Maßnahmen

- Aufforstung mit bestandsbildenden Waldbaumarten
 - Verwendung standortgerechter Laubbaumarten aus zertifizierter gebietseigener Baumschulware, überwiegend *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), weitere Baumarten, z. B. Berg-Ahorn, Hainbuche, Stiel-Eiche, Eberesche, Pflanzung von Weiß-Tanne max. 10 %, Verzicht auf Gewöhnliche Fichte.
 - Aufforstung baumartenweise in Gruppen, Mindestgröße der einzelnen Gruppen ca. 600 m². Bei einem angenommenen Standraumbedarf eines Altbaumes je nach Art zwischen 25 und 100 m² entspricht dies circa 6 bis 24 Bäumen je Gruppe, Reihenaufforstung im Normalverband (ca. 2x1 m) innerhalb der Gruppe.
 - Eine Fläche von ca. 600 m² ist über Sukzession durch Aufreißen des Bodens zu entwickeln.
 - Ausbildung eines gebuchteten mehrstufigen Waldrands mit geschwungener Grenzlinie unter Verwendung zertifizierter gebietseigener Baumschulware zur Gestaltung naturnaher, gestufter Waldränder im Übergang zu angrenzenden Grünlandflächen aus Krautsaum (bis 5 m). Verwendung von Sträuchern und Bäumen 2. und 3. Ordnung mit einer Mindestausdehnung von 10 m hergestellt. Anteil der Strauch- / Baumpflanzung an der Bereichsfläche mind. 60 %, Pflanzdichte: 1 Stk.








pro 2 m², Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig durchzuführen. Anteil der Sträucher mind. 80 %, Anteil der Bäume Qualität Heister mind. 2 %.

- Pflanzung naturnaher Hecken- und Feldgehölzstrukturen:
 - Der Anteil der Gehölzstrukturen an der Gesamtfläche von circa. 17.350 m² beträgt mind. 10 %, dies entspricht einer Pflanzfläche von circa 1.740 m².
 - Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Hecken- und Feldgehölzelemente mit bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
 - Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baum- und Strauchware zu verwenden.
 - Verwendung von standort- und klimagerechten Arten, orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation.
 - Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz pro Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche, Pflanzung im Dreiecksverband.
 - Der Anteil der Sträucher beträgt mind. 80 %, der Anteil der Bäume in der Qualität Heister beträgt mind. 1 %.
 - Mindestqualitäten: Sträucher: vStr 100-150 cm, Bäume: Hei 2xv H80-120 cm.
 - Mulchung der Pflanzfläche mit Stroh.
 - Die Mindestbreite der einzelnen Feldgehölz- / Heckenelemente beträgt 6 m, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig durchzuführen.
 - Die Pflanzung ist mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
 - An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautflur durch Ansaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung, maximal 1-schürige Mahd im Herbst (Sept. / Okt.). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Entwicklung der verbleibenden Grünflächen als extensives Grünland
 - Bei Einsaat ist autochthones Saatgut, Herkunftsgebiet 17 südliches Alpenvorland zu verwenden, Blumenanteil mind. 50 %.
 - Verminderung der Bewirtschaftungsintensität, 3-schürige Mahd in den ersten 3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, ein Kröpfschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
 - Im Anschluss an die Aushagerung ist das Grünland maximal 2mal jährlich zu mähen, der 1. Schnitt ist nicht vor dem 1. Juli durchzuführen. Eine zweite Mahd ist im Herbst (Sept. / Okt.) durchzuführen.
 - 20 % der Grünlandfläche (entspricht ca. 1.855 m² Fläche) ist als Altgras-/Hochstaudenflur zu entwickeln und max. alle 3 Jahre im Herbst zu mähen. Die Anlage der Altgras-/Hochstaudenflur erfolgt bevorzugt als mind. 2 m breiter Saum entlang von Gehölzpflanzungen.
 - Das Mähgut bleibt nach der Mahd mind. 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung und ist zu kreiseln. Das Mähgut ist anschließend vollständig von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Sonderstrukturen: Anlage von 2 Zauneidechsenhabitaten gem. Vorgaben saP.
- Kennzeichnung der Fläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Eichenpfosten, Abstand max. 15 m.
- Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pestizideinsatz) sind grundsätzlich nicht zugelassen.



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ALLGEMEIN

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen"
-  Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 781
-  Gebäude Bestand
-  Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NN] z.B. 620,00 m ü. NN
-  Umgrenzung Ausgleichsfläche
-  CEF-Maßnahme CEF-4 (nachrichtl. Darstellung)
-  Bezeichnung der Ausgleichsfläche, z. B. Ausgleichsfläche B - A4

AUSGLEICHSMASSNAHMEN











-  Aufforstung Laubmischwald
-  Sukzessionsfläche Laubmischwald
-  Naturnaher Waldmantel
-  Extensiv genutztes Grünland
-  Vorgelagerte, naturnahe Saumstruktur: blütenreiche Kraut- / Staudenflur (Altgras)
-  Baum- / Gehölzbestand, zu erhalten, Lage angenähert
-  Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Standortvorschlag
-  naturnahe, freiwachsende Hecken- und Feldgehölz-Elemente, zu pflanzen Standortvorschlag
-  Sonderstruktur: Reptilienburg mit Hinterpflanzung, Standortvorschlag
-  Sonderstruktur: Totholzhaufen Standortvorschlag

Abb. 63 Maßnahmenkarte Ausgleichsfläche B-A4 – o. M.
Kartengrundlage: DFK © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks mit Artenschutzmaßnahmen stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges dar.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis **1 : 1** anerkannt werden.

Es resultieren daraus folgende anrechenbare Flächen:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nrn. 781 Tfl: ca. 31.907 m²

Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nrn. 781 Tfl: ca. 31.907 m²

Integriert in diese Fläche ist die Artenschutzmaßnahme CEF 4 Teilfläche West mit einer Flächengröße von 9.277 m². Siehe hierzu auch die Beschreibung unter 5.11.4.4 „Aufwertung und Neuschaffung von Habitaten der Zauneidechse“.

5.9.3.5 Ausgleichsfläche B-A5:

Fl.-Nr. 586 Tfl. Gem. Eisenärzt, Gemeinde Siegsdorf: Entwicklung arten- und strukturreicher Waldrand

Lage und Größe

Die Ausgleichsfläche liegt nordöstlich der Ortschaft Oberscharam, erstellt im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ (2014).

Die Flächengröße beträgt ca. 586 m².

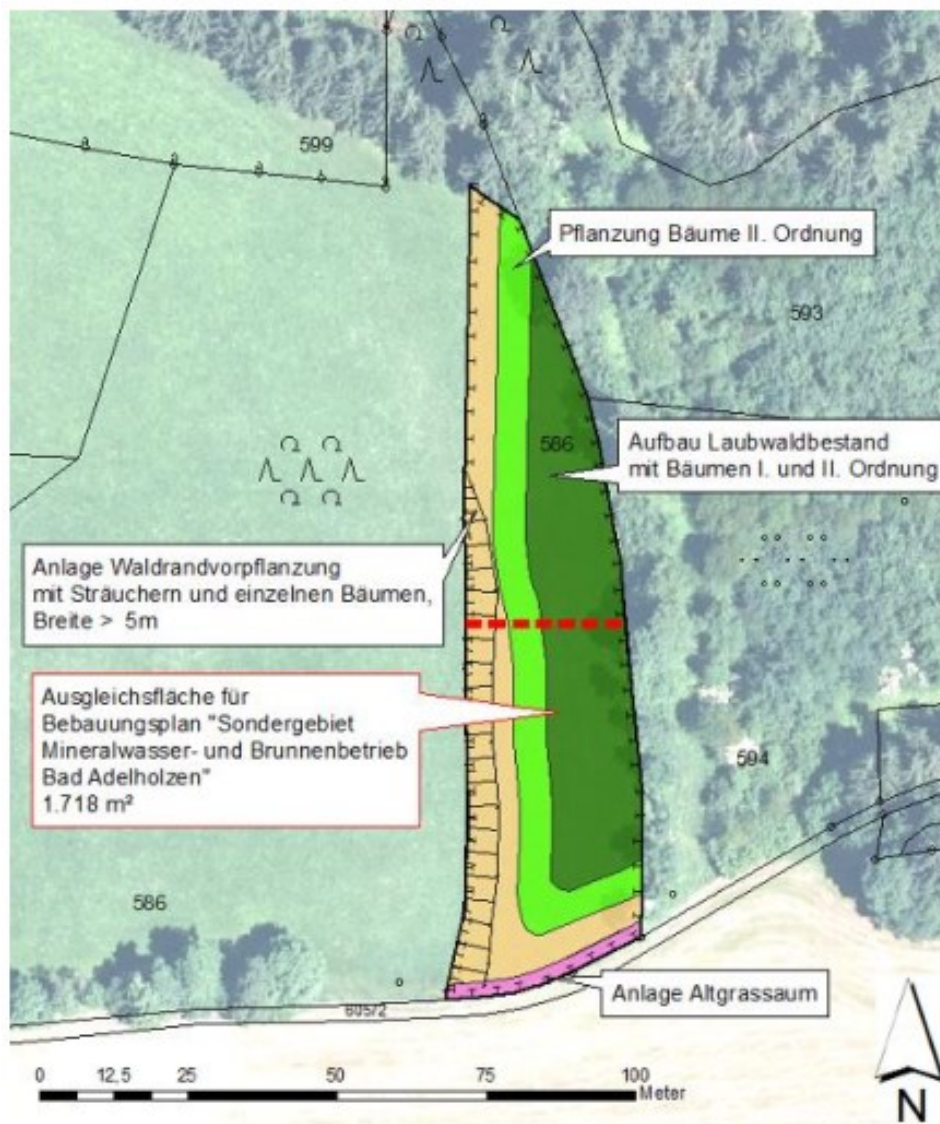


Abb. 64 Lage der Ausgleichsfläche B-A5 – o. M.

Quelle: Gemeinde Bergen, aquasoli 2014

Maßnahmenbeschreibung:

Als Ausgleichsmaßnahme wird ein artenreicher Waldrand aufgebaut. Im Süden ist ein Altgrassaum durch Ansaat mit autochthonem Saatgut zu entwickeln und anschließend 1 x /Jahr, ab dem 15. September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Den Rand des geplanten Waldrandes bilden Sträucher und einzelne Bäume, die auf einer Breite von mind. 5 m gepflanzt werden. Anschließend folgen Bäume II. Ordnung (Breite mind. 5 m). Anschließend werden Laubbäume I. und II. Ordnung gepflanzt. Es werden nur autochthone, heimische Arten verwendet.

Die Pflanzungen sind in den ersten 5 Jahren durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. In späteren Jahren ist lediglich eine Plenternutzung des Waldrandes und Waldbestandes zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme ist bereits umgesetzt.

5.9.3.6 Ausgleichsfläche B-A6:

Fl.-Nr. 484 Tfl. Gem. Bergen, Gemeinde Bergen: Entwicklung artenreiches Grünland

Lage und Größe

Die Ausgleichsfläche liegt südlich des Sonnleitenweges. Erstellt im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ (2019).

Die Flächengröße beträgt ca. 24.640 m².

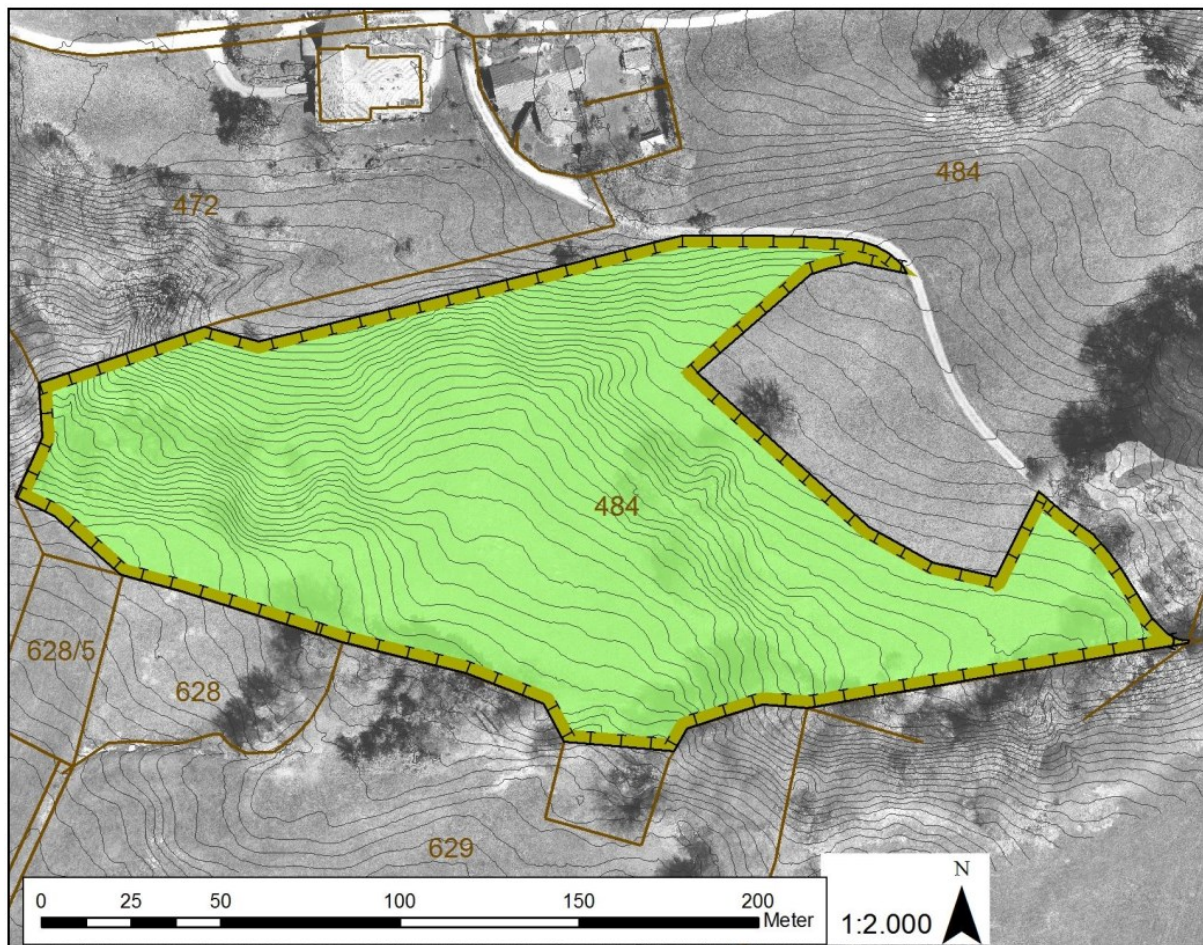


Abb. 65 Lage der Ausgleichsfläche B-A6 – o. M.

Quelle: Gemeinde Bergen, aquasoli 2019

Maßnahmenbeschreibung:

Die auf einem südwestexponierten Hang liegende Ausgleichsfläche „Sonnleiten“ ist als extensive Wiesenfläche mit einer Vielzahl von Strukturelementen verschiedener Lebensräume zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Daher ist eine ungehinderte Sukzession zu verhindern, die mit Aufgabe einer extensiven Bewirtschaftung rasch eintreten würde.

Die Wiesenfläche ist durch regelmäßige Beweidung sowie eine Nachmahd offen zu halten. Auf der Wiesenfläche sind zahlreiche Strukturen zu etablieren, um die Fläche als vielfältigen, arten- und strukturreichen Lebensraum für Flora und Fauna aufzuwerten.

Im Süden, am Rand zum Wald hin, sind durch die Anlage von temporär wasserführenden Stillgewässern und Uferzonen Lebensräume für Amphibien zu schaffen. Am südöstlichen Rand der Ausgleichsfläche, feuchter Standort, ist ein gestufter, artenreicher Waldrand durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen zu entwickeln.

Das bestehende Feldgehölz, das zentral in der Ausgleichsfläche wächst, ist durch Nach- und Unterpflanzungen zu ergänzen und am westlichen Rand durch Pflanzung von Gehölzen ein artenreicher, gestufter Gehölz-Rand zu entwickeln. Entlang des Zufahrtweges im Nordosten der Ausgleichsfläche sind gruppenweise Gehölze als Vogelnährgehölze und Unterschlupf für Zauneidechsen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hangbereich im westlichen Teil der Flur Nr. 484 wird von einigen mächtigen Eichen bestimmt. Das Gebiet ist unter den Bäumen durch Beweidung und anschließende jährliche

Nachmahd offen zu halten. Zudem sind zur Verjüngung des Bestandes Eichen nachzupflanzen. Für die Pflanzungen von Gehölzen/Bäumen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial (standortgerechte, heimische Arten) zu verwenden. Zum Schutz der Pflanzungen ist mind. in den ersten 5 Jahren ein Zaun zu errichten und zu unterhalten. Im Hangbereich (westliches Teilgebiet) sind in besonnten Abschnitten einzelne Strukturen für Zauneidechsen herzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist bereits umgesetzt.

5.9.3.7 Ausgleichsfläche B-A7:

Fl.-Nr. 472 Tfl., Fl.-Nr. 484 Tfl. Gem. Bergen, Gemeinde Bergen: Entwicklung artenreiches Grünland mit Streuobstbestand

Lage und Größe

Die Ausgleichsfläche liegt südlich des Sonnleitenweges, erstellt im Rahmen der vorgesehenen 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ (2020). Diese B-Planänderung wurde aber im Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen und weist somit keine Rechtskraft auf.

Die Flächengröße beträgt ca. 4.675 m².

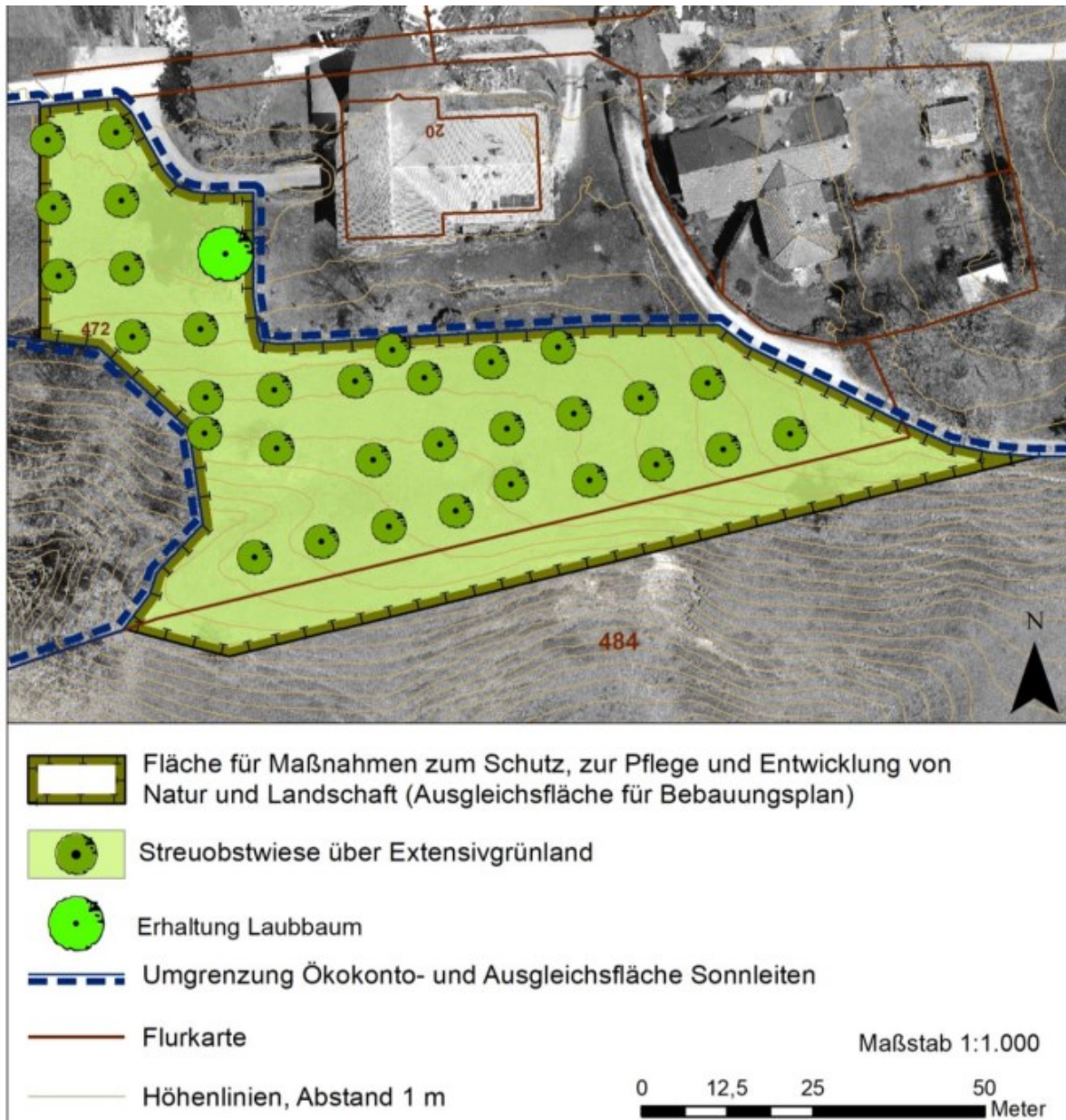


Abb. 66 Lage der Ausgleichsfläche B-A7 – o. M.

Quelle: Gemeinde Bergen, aquasoli 2020

Maßnahmenbeschreibung:

Aus dem mäßig extensiv genutzten artenarmen Grünland wurde eine Streuobstwiese über möglichst artenreichem Extensivgrünland entwickelt. Dazu wurden Obstbäume (Arten gemäß Liste der Gartenfachberatung Landkreis Traunstein) im Abstand 10 m x 10 m gepflanzt. Die bestehenden Obstbäume sind so lang wie möglich, auch als Totholzstrukturen, zu erhalten. Zur Herstellung der möglichst artenreichen Extensivwiese ist die Fläche mit einer artenreichen, standortgerechten Saatgutmischung (gebietseigene Herkunft des Saatgutes) streifenweise einzusäen. Anschließend ist die Fläche durch extensive Beweidung und ergänzende Mahd (1 bis 2x/Jahr) zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln. Die Streuobstwiese über möglichst artenreichem Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Obstbäumen sind diese zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahme ist bereits umgesetzt (2020) und durch die Untere Naturschutzbehörde abgenommen.

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks mit Artenschutzmaßnahmen stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges dar.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis **1 : 1** anerkannt werden.

Es resultieren daraus folgende anrechenbare Flächen:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nrn. 781 Tfl, 484 Tfl.:	ca. 4.675 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nrn. 781 Tfl, 484 Tfl.:	ca. 4.675 m ²
Verzinsung seit Maßnahmenumsetzung mit 3 % p.a.	ca. 140 m ²

Gesamtanrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nrn. 781 Tfl inkl. Verzinsung: ca. 4.815 m²

5.9.3.8 Übersicht über den erbrachten neuen Ausgleich

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den erbrachten Ausgleich, der infolge der vorliegenden Baurechtsmehrung notwendig ist.

Ausgleichsbedarf gesamt:	ca. 1,586 ha
Anrechenbare Ausgleichsfläche B-A4 Flur Nr. 781 Tfl:	ca. 3,191 ha
Anrechenbare Ausgleichsfläche Sonnleite B-A7 Flur Nr. 781 Tfl:	ca. 0,482 ha
Anrechenbare Ausgleichsfläche gesamt:	ca. 3,673 ha
Differenz Ausgleichsbedarf – erbrachter Ausgleich:	+ 2,087 ha

Tab. 33 Übersicht Ausgleichsflächen

Die Übersicht zeigt, dass der erforderliche Ausgleich im Gemeindebereich Bergen mit einem Überschuss von ca. 2,09 ha erbracht werden kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung „Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ kann im Gemeindebereich Siegsdorf und Bergen in der Gesamtschau in der Summe ein Ausgleich in Größe von 4,64 ha erbracht werden, der über dem Gesamtausgleichsbedarf für beide Gemeinden (4,19 ha) liegt.

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 La-

gerhalten 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. 67 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. 34 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 Wald funktionsplanung 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. 68 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. 35 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.

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen.

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

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Weite Teile des Planungsgebietes sind bereits versiegelt und werden als Flächen für das Leergutlager benutzt. Das bestehende Betriebsgelände ist von einzelnen gliedernden Grünstrukturen durchzogen, die von Gehölzen geprägt und teilweise zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser genutzt werden. Die größte Strukturvielfalt befindet sich an den angrenzenden Waldrändern.

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

5.11.1 Grünordnung / Gehölzbestand

Innerhalb des Planungsgebiets wurden im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes mehrere Grünflächen festgesetzt und im Zuge von umfangreichen Freiflächengestaltungsplänen Gehölzbestände, trockene Hangbereiche, extensive Wiesen und Hecken entwickelt (siehe folgende Abbildungen).

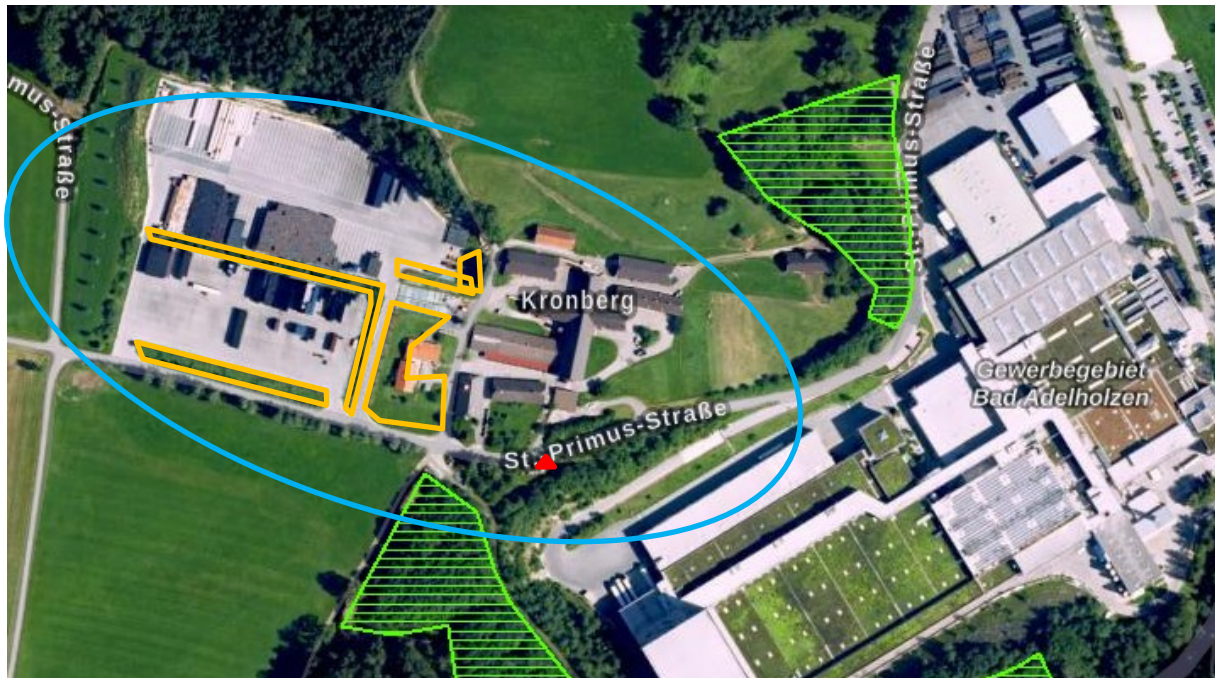


Abb. 69 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Ökotothflächen (grüne Schraffur), gestalteter Freiflächen (schematisch orange umrandet) und Zauneidechsenhabitate (rote Dreiecke) im Bestand – o. M.

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

Die Pflege der Freiflächen findet durch extensive Pflege mit 1- 2 Mahdterminen pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes statt. Die Wiesenflächen wurden zum Teil mit gebietseigenem Saatgut artenreich entwickelt.

Die Gehölze im Gebiet sind überwiegend gebietseigen. Bei den Bestandsbäumen handelt es sich überwiegend um Laubbäume verschiedenster Arten mit junger bzw. mittlerer Altersklasse.

Der Baumbestand in den von Baumaßnahmen beanspruchten Bereichen weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astanschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf. Spalten und Höhlen sind entsprechend des Ergebnisberichts für faunistische Kartierung des IB aquasoli mit Stand März 2023 nicht vorhanden.

In den nördlichen und südlichen Randbereichen des Plangebiets, die nicht durch Baumaßnahmen beansprucht werden, sind Einzelbäume mit Spaltstrukturen und Rindenablattungen vorhanden (siehe folgendes Kapitel). Die Bäume bleiben im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Planung erhalten.

5.11.2 Ergebnisse Strukturkartierung

Als Strukturen für Tierarten kommen sowohl natürliche als auch anthropogene Gebilde in Frage. Im Plangebiet befinden sich Strukturen v.a. an Bäumen und Gebäuden. Diese sind folgend beschrieben.

Zwischen Primushof und Emeralm liegen derzeit Grünlandflächen, die durch den Primushof bewirtschaftet werden. Entsprechend der Vegetationskartierung des Büros für Landschaftsökologie Markus Sichler, 83236 Übersee, mit Stand 21.10.1022 werden die Flächen als „*Struktur- und artenarmes Intensivgrünland (G11)*“ klassifiziert.

Die Strukturkartierung, die im Rahmen der saP für die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde, konnte bei den Bestandsbäumen eine Vielfalt von Halbhöhlen und Baumhöhlen feststellen. Aufgrund des Alters der Strukturkartierung sowie des vergrößerten Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Neukartierung der Strukturen durchgeführt.

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Bäume und Gehölze einen hochwertigen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Strukturen in bzw. an Bäumen wie bspw. Spechthöhlen, Spaltenquartiere, Faulhöhlen, Astansrisse, dauerhaft bestehende Horste oder Nester sowie angebrachte Nist- oder Fledermauskästen stellen Schlaf-, Rückzugs- und Fortpflanzungsstätten dar, die von einer Vielzahl von Arten regelmäßig genutzt werden.

Die Strukturen stellen für Arten wie sie bspw. in der Gilde der Höhlenbrüter zu finden sind, limitierende Faktoren dar. Ist für ein Individuum das Habitatrequisit nicht verfügbar, findet keine Reproduktion statt.

Gut ausgeprägte Strukturen werden zum Teil von mehreren Generationen genutzt und das Quartierwissen wird innerhalb einer Population weitergegeben.

Die Unterbrechung solcher traditionell genutzten Quartiere, wie sie bspw. Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse darstellen, birgt das Risiko der Aufgabe des gesamten Quartierstandortes.

Baumhöhlen können im Weiteren auch den dauerhaften Lebensraum für diverse holzassoziierte Insekten darstellen. Dabei ist die Vitalität des Baums, dessen Lage (stehendes oder liegendes Totholz) oder sein Verfallsstadium oft entscheidend.

Der Ergebnisbericht der freilandökologischen Kartierung bewertet die Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Gemeindegebiet Bergen wie folgt:

„Die untersuchten Waldflächen im Gebiet sind bez. ihrer Strukturdichte relativ heterogen. Abhängig ist diese v. a. vom Alter aber auch der Baumartenzusammensetzung. So kommen in weitgehend aus jüngeren Bestandsaltern aufgebauten Beständen naturgemäß nur wenige wertgebende Strukturen vor. Diese Bestände weisen i. d. R. nur wenige Strukturen oder Strukturen geringerer Qualitätsstufen auf, da größere Baumhöhlen oder Spalten aufgrund der geringen Entwicklungszeit bzw. der natürlicherweise geringen Stammdurchmesser noch nicht zur Ausbildung gelangen. Ebenso ist die Strukturdichte tw. von der Artenzusammensetzung abhängig, so bilden Fichten- oder Waldkiefern-Bestände i. d. R. deutlich weniger wertgebende Strukturen aus.

(...) In Abschnitten wo noch vermehrt Altbäume, v. a. entlang der Waldsäume stocken, sind Strukturdichte und -wertigkeit deutlich erhöht, so z. B. im Bereich des tw. von älteren Eichen geprägten Waldsaums nordwestl. Kronbergs (Primushof), punktuell entlang der St.-Primus-Straße und in den untersuchten Teilen des im Westen des Produktionsgeländes gelegenen Waldbestands. Hier war im UG u. a. eine ältere Schwarzspechthöhle festzustellen, von weiteren Bruthöhlen der Art in den nicht untersuchten Anteilen des Bestands ist auszugehen. Ebenfalls besonders wertgebend waren Teile der untersuchten Hangwaldbestände östlich des Höllgrabens zw. Bad Adelholzen und Hilzing. Dort stocken insbesondere in den kerbtalartigen Einschnitten der Quellbäche noch div. Cluster aus älteren Eschen und Altbuchen, die tw. hohe Strukturdichten entwickelt haben. Hier findet sich neben diversen,

zumeist kleineren Spaltenstrukturen auch ein gut entwickeltes Revierzentrum des Buntspechts mit diversen Höhlenbäumen."

Bäume mit habitatrelevanten Strukturen sind in der folgenden Abbildung verortet. Aus Darstellungsgründen ist je Baum nur eine Struktur verzeichnet. Die Definition der Qualitätsstufen der Qualitätsbewertung ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang zu entnehmen.

Im Bereich des Primushofes bestehen mehrere größere Gebäude inklusive versiegelter Verkehrsflächen. Die Grünflächen sind durch einzelne Gehölze bestanden. Die Wiesenflächen werden regelmäßig gemäht und weisen keine besonderen Artvorkommen oder besondere Biotope auf. Das Areal im Bereich des Primushofes ist als anthropogen geprägter Bereich zu bewerten.

Entsprechend der Strukturen an den Gebäuden des Primushofes ist entsprechend saP festzuhalten, dass:

„Dabei täuscht die augenscheinlich gute Eignung der überwiegenden Anzahl der Gebäude des Primushofs für spaltenbewohnende Fledermäuse. So handelt es sich bei vielen Gebäuden um Holzständerbauten mit einfacher Verbretterung. Diese Bauweise bietet im Wandbereich keine Spaltenquartiere, wie sie z. B. typische Wandverkleidungen aus Holz darstellen. Nichts destotrotz sind geeignete Quartiere, etwa unter „echten“ Wandverkleidungen aus Holz bzw. aus Holzschindeln, bei Überlappungen von Verbretterungen aber auch unter Windbrettern im Giebelbereich der Gebäude vorhanden.“

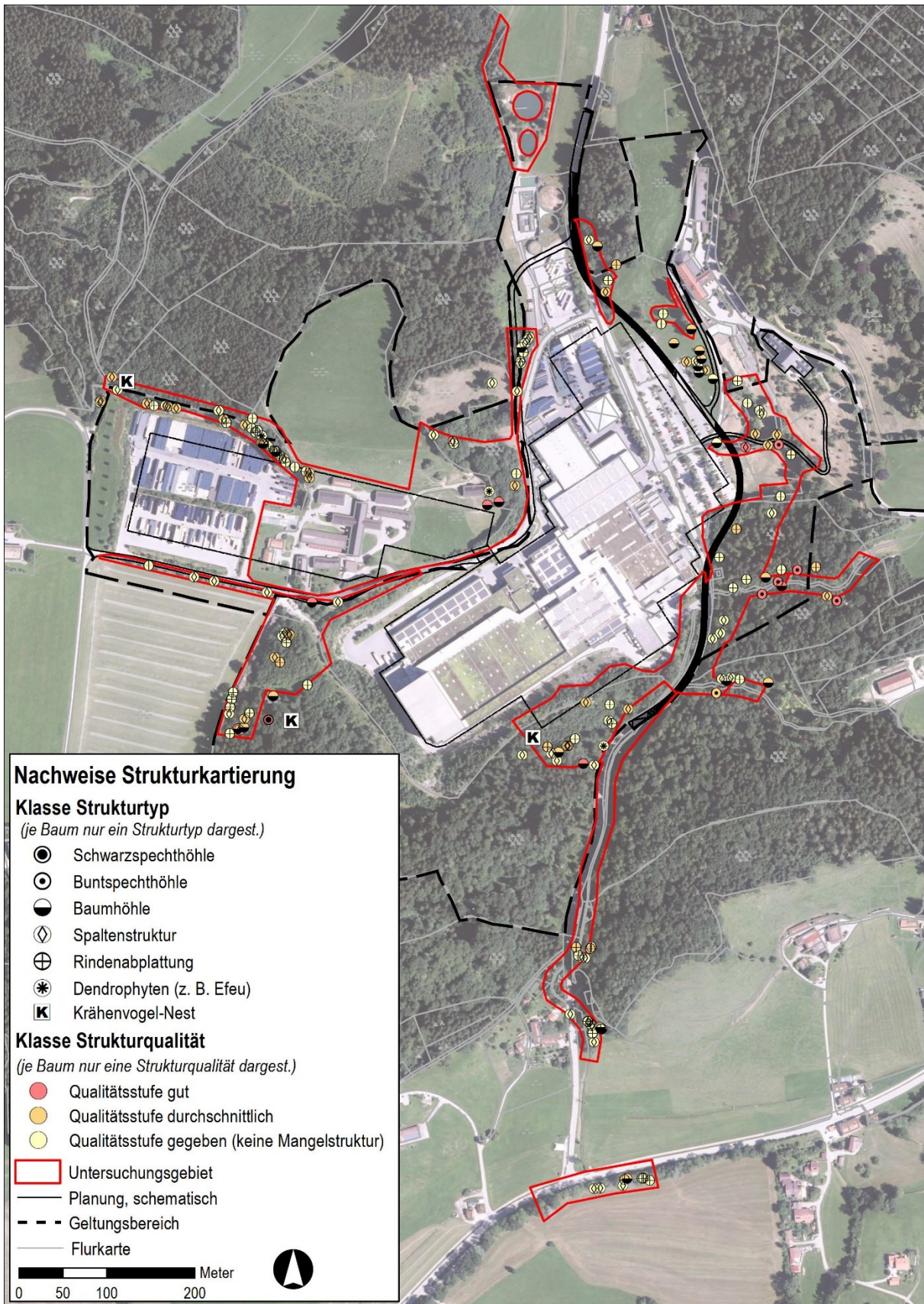


Abb. 70 Luftbild mit Darstellung von Habitatstrukturen in Bäumen – o. M.

Quelle: Ergebnisbericht zu freilandökologischen Kartierungen, aquasoli, 2023

Die Bilanz der Strukturverluste ist der folgenden Karte zu entnehmen (siehe auch saP, Seite 107).

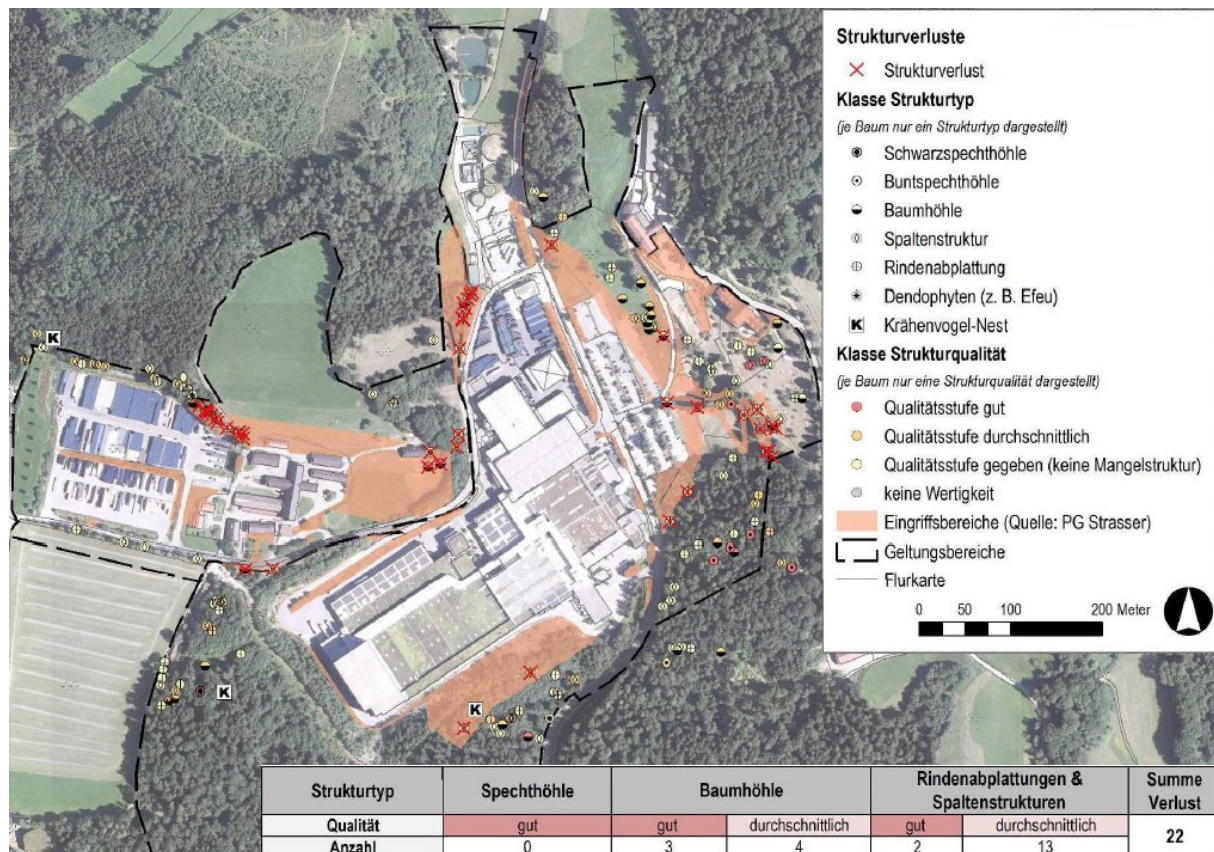


Abb. 71 Strukturverluste/ Strukturbilanz – o. M.

Quelle: Ergebnisbericht zu freilandökologischen Kartierungen, aquasoli 2023

5.11.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Als Maßnahmen zur Vermeidung („mitigation measures“ - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen aufgeführt, die imstande sind, vorhabensbedingte Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen (zu minimieren).

5.11.3.1 Minimierungsmaßnahme M-01 – verbindlicher Einsatz einer UBB für den Artenschutz

Es ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) für den Artenschutz einzusetzen, die sicherstellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans und der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz eingehalten werden. Der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein ist Name und Erreichbarkeit der beauftragten Person vor Umsetzung der Maßnahmen und Baubeginn mitzuteilen. Die Maßnahmen bzw. deren Umsetzung sind entsprechend u. g. Vorgaben in Wort und Bild zu dokumentieren. Beginn und Fertigstellung der einzelnen Maßnahmen zum speziellen Artenschutz sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen bzw. mitzuteilen, wo gefordert, ist eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein vorzunehmen.

Neben o. g. fachlicher Begleitung, Überwachung und Dokumentation der u. a. Maßnahmen sind aufgrund der langfristig geplanten Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen bzw. Bauabschnitte 01-04 bis 2040 durch die UBB folgende Teilaspekte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen:

- Aufnahmen und Nachbilanzierung betroffener Strukturen (z. B. Baumhöhlen) bei fachlichem bzw. rechtlichem Bedarf (zeitliche Aktualität ökologischer Daten 5 Jahre)
- Überprüfung der Eingriffsflächen i. B. auf die konkrete technische Planung und bei Bedarf Nachbilanzierung betroffener Habitate

- Überprüfung von Betroffenheiten von Vorkommen von Fortpflanzungsstätten (Brutplätze, Quartiere) bei sonstigen Baumaßnahmen (v. a. Umbauarbeiten i. B. des ehem. Kurhauses)

5.11.3.2 Minimierungsmaßnahme M-02 – Vorgaben zur Gehölzentfernung

Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Tierarten, v. a. von in natürlichen Quartieren überwinterten Fledermäusen so weit wie möglich zu vermeiden, sind die vorhabensbedingt zu fällenden Bäume mit als Winterquartier geeigneten Strukturen im Zeitraum zwischen 11. September bis 31. Oktober zu entfernen.

Die Auswahl der zu fällenden Bäume ist durch eine artenschutzfachliche Umweltbaubegleitung mit Erfahrung im Bezug auf Quartierstrukturen vorzunehmen. Die zu fällenden Bäume sind hierbei eindeutig zu kennzeichnen. Ihre Lage ist in Absprache mit dem für die Fällung zuständigen Unternehmen in einer Karte zu dokumentieren. Alternativ ist folgende Vorgehensweise möglich: Durchführung einer fachgerechten Kontrolle (z. B. durch Endoskop/Winkelspiegel) der betroffenen Baumhöhlen auf darin ggf. überwinterte Fledermäuse. Nur bei einem sicheren Ausschluss eines Besatzes ist eine Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatschG möglich.

Die zeitgerechte Ausführung der Maßnahmen ist von einer UBB sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und in Wort und Bild zu dokumentieren. Falls ein Besatz vorliegt oder ein Ausschluss genutzter Winterquartiere aufgrund der Struktursituation fachlich nicht sicher möglich ist, wird der Baum bis mind. Mitte März belassen.

Um eine Ansiedlung und damit ggf. Verluste von freibrütenden Vogelarten zu vermeiden, sind davor sämtliche Äste ohne Höhlen oder nutzbare Strukturen nach Maßgabe der UBB noch vor Beginn der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatschG vollständig zu entfernen.

Der Hauptstamm und ggf. Höhlen tragende Seitenäste sind dabei in jedem Fall zu belassen, eine Schädigung ist durch entsprechende Arbeitsweisen (z. B. Entlastungsschnitte) zu vermeiden. Die vorhandenen Höhlen sind noch vor Beginn der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatschG mit Folie als Einwegeverschluss abzuhängen (vgl. ZAHN et al. 2021), um eine Belegung durch Höhlenbrüter und migrierende Fledermäuse zu vermeiden.

Die Folien sind dabei so anzubringen, dass ggf. in den Strukturen überwinterte Fledermäuse diese, zu Beginn der Aktivitätsperiode im zeitigen Frühjahr, verlassen können. Alle sonstigen Gehölz- und Saumstrukturen inkl. Hochstaudenfluren innerhalb der Eingriffsflächen sind außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG⁴ zu entfernen.

Alle sonstigen Gehölz- und Saumstrukturen inkl. Hochstaudenfluren innerhalb der Eingriffsflächen sind außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG zu fällen bzw. zu entfernen. Im vom Schwarzen Grubenlaufkäfer besiedelten Bereich ist die Gehölzfällung ausschließlich vom Bestandsrand her bzw. in Abstimmung mit der UBB durchzuführen. Ein Befahren oder Rückarbeiten innerhalb des verbleibenden Habitats ist unzulässig.

5.11.3.3 Minimierungsmaßnahme M-03 – zeitliche Festsetzung zur Stockrodung

Da innerhalb der Waldbestände auf beiden Seiten der Kreisstraße TS3 Nachweise der Haselmaus vorliegen, sind in für die Art geeigneten Habitaten, ergänzende Schadensvermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung des Tötungsverbots erforderlich: Der Einsatz von schwerem Rücke- und Fällgerät (Harvester) ist im Zuge der Gehölzfällung mit Rücksichtnahme auf mögliche Winternester der Haselmaus soweit wie möglich zu minimieren.

Eine Rodung der Wurzelstöcke der zu fällenden Gehölze oder ein Oberbodenabschub in entfernten Gehölzbeständen ist im Rahmen der Fällung zu unterlassen. Diese Maßnahmen sind, in Rücksichtnahme auf Winternester der Haselmaus, erst im jeweils darauffolgenden Frühjahr ab Mitte April nach der Gehölzentnahme durchzuführen.

5.11.3.4 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

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 vermeiden.

*Die Anforderungen aus dieser Maßnahme wurden bereits im Rahmen der technischen Planung maßgeblich berücksichtigt. So wurden nach dem Nachweis des Schwarzen Grubenlaufkäfers (*C. variolosus ssp nodulosus*), durch eine Anpassung der Trassenplanung der zu verlegenden Kreisstraße TS3, wie auch angrenzender Baufenster, bau- und anlagebedingte Eingriffe in Habitate des o. g. Vorkommens wesentlich minimiert.*

Weiterhin erfolgen im Rahmen des Umweltberichts bzw. des Bebauungsplans (PLG PLANUNGSGRUPPE STRASSER, Traunstein) Vorgaben zur Sicherung des Wasserhaushalts des betroffenen Quell- und Feuchtwaldbestandes. So ist die erforderliche Spundwand der zu verlegenden Kreisstraße TS3, angrenzend an den o. g. Quellbereich, mit wasserdichten Spundwandschlösser zu errichten, so dass ein möglicher Einstau bzw. der Wasserhaushalt der Bestände erhalten bleibt. Auch im Hinblick auf die Minimierung der Arbeitsräume, Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustellenandienung wurden o. g. Belange berücksichtigt in diesem und anderen Bereichen berücksichtigt.

5.11.3.5 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 Baustelleneinrichtungsflächen ist nicht zulässig.

Dies ist durch geeignete Informationen (inkl. Dokumentation) zur Sensibilisierung der ausführenden Firmen vor der Baustelleneinrichtung sicherzustellen. Weiterhin sind nach Anweisung der UBB in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein Maßnahmen wie Abpflockung mit Flatterband bzw. Bau- oder Baumschutzzaun (DIN 18920 bzw. RAS-LP 4) vorzusehen. Die getroffenen Maßnahmen sind von der UBB zu dokumentieren und im Bauverlauf fortlaufend zu überwachen.

5.11.3.6 Minimierungsmaßnahme M-06 – Aufwertung von Gehölzbeständen für die Haselmaus

Im Rahmen des Vorhabens gehen strukturell geeignete Lebensräume der Haselmaus durch Flächenentzug bzw. Überprägung verloren. Dabei kommt es zwar zu keinen erheblichen Habitatverlusten, dennoch sind die Ansprüche der Art bei der Neuanlage von Gehölzbeständen im Rahmen des Bebauungsplans bzw. bei der Anlage von Kompensationsflächen zu berücksichtigen. Dies ist durch die Beipflanzung mit einer Mischung aus für die Haselmaus besonders geeigneten Nahrungsgehölzen Gehölzarten durchzuführen. Hier kommen insbesondere Deutsches Geißblatt, Heckenkirschen-Arten, Weißdorn, Hasel und Schlehe (vgl. nachfolgende Pflanzliste) als wichtige Nährgehölze in der jahreszeitlichen Abfolge von Blüte und Früchten in Frage. Daher wird ein Anteil von 20 % u. g. Arten für die Neuanlage geplante Hecken und Traufpflanzungen vorgegeben.

Pflanzliste mit geeigneten Nährgehölzen für die Haselmaus (Pflanzqualität Wurzelware 1+1, 50 - 80):

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rosen-Arten (*Rosa spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial der Region zu verwenden. Ist für eine Gehölzart kein autochthones Pflanzmaterial erhältlich, sind andere Arten der Pflanzliste zu pflanzen. Die Herkunft ist über Zertifikat nachzuweisen und zu überprüfen. Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, kann auch Forstware von Erntebeständen der Herkunftsregion oder zugelassener Ersatzherkünfte verwendet werden. Die Pflanzungen der Gehölze, sowie die Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) ist nach den anerkannten Regeln der Technik (u. a. DIN 18916, 18919) durchzuführen.

5.11.3.7 Minimierungsmaßnahme M-11 – Schutz von Lebensräumen vor betriebsbedingten Lichtemissionen

Durch die betriebsbedingt ansteigenden Lichtemissionen im Umgriff des Vorhabensgebiets kann es zu einer Störung von Brut- und Aufzuchtshabitaten, sowie Nahrungs- und Verbundlebensräumen v. a. für Fledermäuse und Vogelarten kommen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich für angrenzende Habitate eine relevante Änderung der nächtlichen Beleuchtung ergibt, die sich v. a. auf die nachtaktiven Arten (Fledermäuse) negativ auswirkt. Wobei festzustellen ist, dass für weite Teile des Geltungsbereichs bereits Vorbelastungen durch die Beleuchtung des bestehenden Betriebsgeländes existieren. Der an den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs angrenzende Waldbestand ist derzeit jedoch nur geringen Lichtemissionen ausgesetzt. Um betriebsbedingte Auswirkungen in diesen Bereichen zu minimieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Verbindlicher Einsatz (Festsetzung) von UV-armen Leuchtmitteln - vorzugsweise LED-Leuchtkörper oder ggf. Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten (Beutetiere von Fledermausarten),
- Minimierung technisch unnötiger Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendigen Beleuchtungsanlagen (z. B. Wegweisern oder Hinweisschildern) ist eine Beleuchtung auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung von oben ist grundsätzlich vorzuziehen (siehe folgende Abbildung).

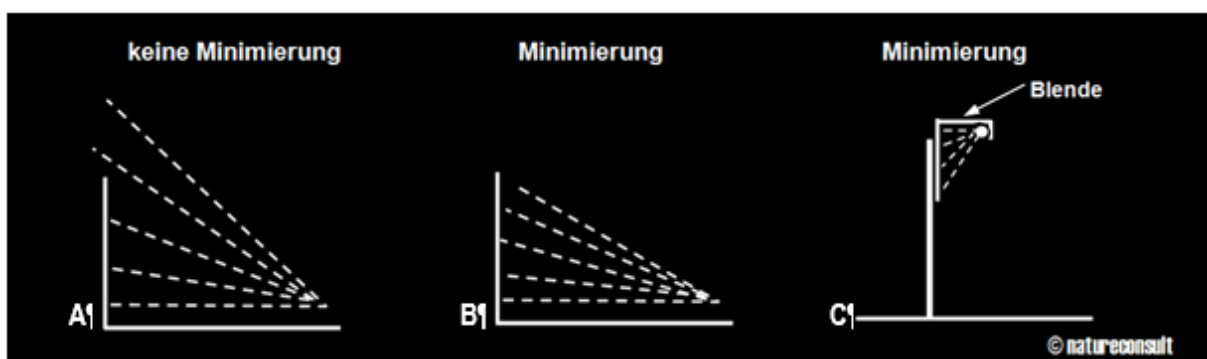


Abb. 72 Minimalinvasive Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen für Hinweisschilder an Wänden (A) B) und freistehende Hinweisschilder (C)

Quelle: (verändert nach BCT & ILE 2005)

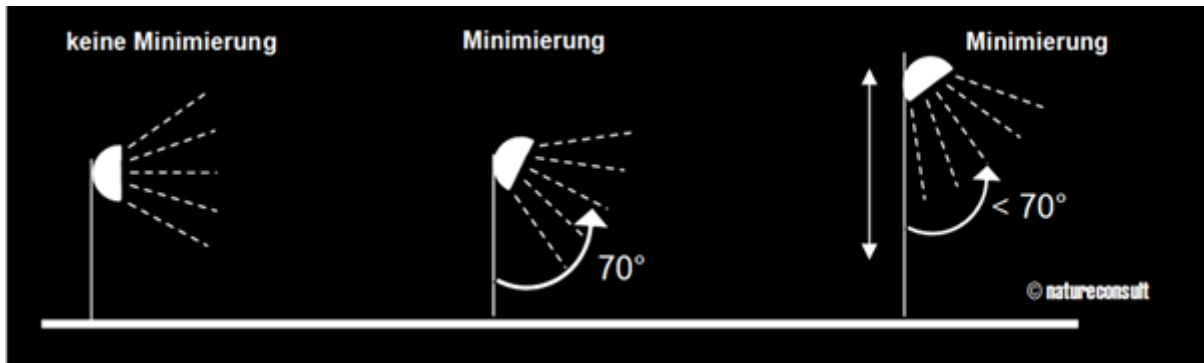


Abb. 73 Beleuchtung durch Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Abstrahlwinkel $\leq 70^\circ$ zu GOK

Quelle: (verändert nach BCT & ILE 2005)

- Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Beleuchtungsbe-
reich, insbesondere eine direkte Beleuchtung angrenzender Waldbestände oder die
Ausleuchtung des Kronenraums sind unzulässig.
- Wo technisch möglich Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptabstrahlwin-
keln von unter 70° (vorangegangene Abbildung).
- Wo technisch möglich Einsatz von Gehäusen- und Beleuchtungseinrichtungen mit
möglichst engem Abstrahlwinkel (z. B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper
oder Blenden) insbesondere bei hoch über dem Boden liegenden Beleuchtungsanlagen
wie Masten oder dergleichen (vgl. letzte und folgende Abbildung). Eine durch Blenden
gerichtete Beleuchtung vom Rand in den Geltungsbereich hinein ist vorzuziehen.

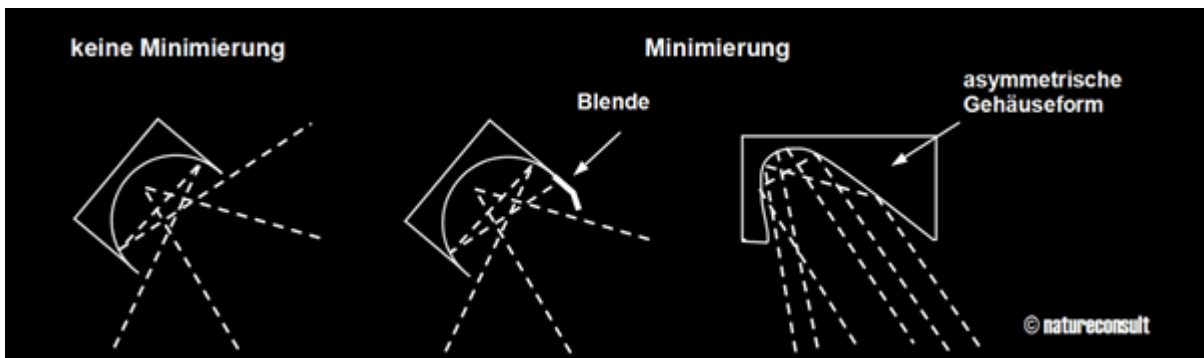


Abb. 74 Minimalinvasive Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen durch gerichtete Ab-
strahlwinkel bzw. Blenden

Quelle: (verändert nach BCT & ILE 2005)

5.11.3.8 Minimierungsmaßnahme M-12 – Vorgaben zur Minimierung von Indivi- duenverlusten gebäudebewohnender Fledermausarten und Gebäude- brütern bei Gebäudeabrissen

Um Verluste von besetzten Brutplätzen auch prüfungsrelevanter gebäudebrütender Vogel-
arten, wie Rauchschwalbe, Haussperling, ggf. Grauschnäpper sowie Quartiere von Fleder-
mäusen zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten an Dächern erst nach Ende der Hauptvogel-
brutzeit ab 15. Oktober zu beginnen und bis 28./29. Februar abzuschließen. Potentielle
Quartierstrukturen für Fledermäuse (z. B. Wandverkleidungen, Firstbretter usw.) sind
ebenfalls in o. g. Zeitraum rückzubauen.

Wird bereits vor Beginn der Aktivitätszeit im Jahr des Rückbaus des Gebäudes, also vor 1.
März des Jahres, mit den Arbeiten begonnen ist eine Fortführung auch zur Vogelbrutzeit
möglich, sofern die Arbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Es ist davon auszugehen,
dass bei anhaltenden Störungen keine Brutplätze am Gebäude besetzt werden.

5.11.3.9 Minimierungsmaßnahme M-13 – Vorgaben zur Minimierung von Vogelschlag

Um anlagebedingte Tötungen und Verletzungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten an den neu entstehenden Gebäuden durch Anflug an transparente Bauteile, v. a. Glasflächen (Vogelschlag) zu vermeiden bzw. zu minimieren, wird Minimierungsmaßnahme M-13 vorgegeben. Dabei ist der Forschungs- und Erkenntnisstand zur effektiven Vermeidung von Anflügen, v. a. in Folge von Widerspiegelung angrenzender Vegetation in reflektierenden Bauteilen (i. d. R. Glas- oder Metallflächen) noch relativ gering.

Für die Maßnahmenkonzeption wurde auf die derzeit gesicherten Erkenntnisse, u. a. in SCHMID et al. (2012), BROWN et al. (2007), zurückgegriffen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

Im Außenbereich (z. B. Fenster, Gebäudefronten, Überdachungen, ggf. geplante Absturzsicherungen, Sicht-, Wind- oder Schallschutzwände) der neu entstehenden Bauwerke ist die Verwendung von Gläsern mit einem Außenreflexionsgrad von über 15% ab einer Flächengröße von 1,5 m² unzulässig.

Für Fassaden, die zu Waldbeständen hin orientiert sind, sind ergänzende Maßnahmen zu ergreifen, um Vogelschlag streng geschützter Arten an ggf. geplanten transparenten bzw. reflektierenden Bauteilen zu vermeiden. Hier sind zur Vermeidung von Anflügen entweder halbtransparente Materialien zu verwenden oder es ist Vogelschutzglas mit Markierungen gem. der ehem. österreichischen Norm ONR 191040 (Kategorie A „grün“ – hochwirksam, vgl. SCHMID et al. 2012) einzusetzen. Auch fest angebrachte Gitter, z. B. zur Gestaltung, Schattierung oder als Rankhilfe, können nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein minimierend wirken.

Für die geplanten Materialien/Baustoffe sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Nachweise beizubringen und der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein vorzulegen.

5.11.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Als „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ („continuous ecological functionality measures“ - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen bezeichnet, die synonym zu den „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu verstehen sind. Diese Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der betroffenen Art an und dienen dazu, Funktion und Qualität des konkret betroffenen (Teil)-Habitats für die lokale Population der betroffenen Art(en) zu sichern.

CEF-Maßnahmen müssen den Charakter von Vermeidungsmaßnahmen besitzen, projektbezogene Auswirkungen also abschwächen oder verhindern können, und bedingen (somit) einen unmittelbar räumlichen Bezug zum betroffenen (Teil-)Lebensraum der lokalen Population. Dabei muss die funktionale Kontinuität des Lebensraums gewahrt bleiben. Der Erfolg der Maßnahmen muss in Abhängigkeit zum Erhaltungszustand der Art hinreichend gesichert sein bzw. über ein sogenanntes Risikomanagement (z. B. Monitoring) belegt werden. Mit Hilfe von CEF-Maßnahmen ist es möglich die Verwirklichung von vorhabensbedingten Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch vorgezogenen Ausgleich zu vermeiden.

5.11.4.1 CEF-Maßnahme CEF-01 – struktureller Ausgleich für gebäudebewohnende Fledermäuse und Gebäudebrüter

Als kurzfristig wirksame, vorgezogene Kompensationsmaßnahme zum Ersatz von pot. verlorengehenden Quartiere von in Spalten an Gebäuden siedelnden Fledermausarten und Brutplätzen der Rauchschnäpfer, des Haussperlings und ggf. des Grauschnäppers im Bereich des Primushofs wird die Anbringung von Fledermauskästen und Vogelnistkästen am zu erhaltenden Stallgebäude der s. g. Emerald (Fl.-St. Nr 781, Gemark. Holzhausen, Gemeinde Bergen, vgl. Abbildung 13) im Nordteil des Plangebiets vorgegeben. Um den Anforderungen als CEF-Maßnahme zu entsprechen, ist die Maßnahme vor der Brutzeit ab 01. März im Jahr der Gebäudeabrisse umzusetzen.

Vorgaben Fledermauskästen zur Anbringung an Gebäuden:

6 Stk. Spaltenquartier-Kästen außen an Fassaden (z. B. Fa. Hasselfeldt Typ FFGJ) alternativ 3 Stk. großflächige Fledermausbretter (Mopsbretter)

Vorgaben Vogelbrutkästen zur Anbringung an Gebäuden:

3 Stk. Koloniebrutkästen (z. B. Fa. Schwegler Typ „1SP“, Fa. Hasselfeldt Typ „SPMQ“ oder gleichwertig) für den Haussperling. Anbringung ab ca. 3 m über GOK, vorzugsweise ca. 0,3 m unterhalb der Traufe.

Vorgaben Vogelbrutkästen zur Anbringung in Gebäuden:

12 Stk. Rauchschwabennisthilfen im Stallinneren (z. B. Fa. Schwegler Typ „10“ oder „10B“, Fa. Hasselfeldt „RSN“ oder gleichwertig). Anbringung in einem Abstand von ca. 1 m zueinander bzw. zu bestehenden Nestern, Abstand Oberkante zur Decke max. 6 cm. Der Anflug in den Innenbereich des Stalls ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Kästen sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung einer fachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Entsprechend den Vorgaben der Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern (HAMMER & ZAHN 2011) sind die Fledermauskästen 15 Jahre lang zu warten. Die Kästen sind einmal jährlich außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen.

Weiterhin ist eine Optimierung der bestehenden Quartiere in den Dachräumen (Zentralbau und östlicher Nebenflügel) des ehem. Schwesternwohnheims / Kurhaus in Abstimmung mit der Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern und der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein vorzunehmen. Dabei sind insbesondere die vorhandenen Einflugöffnungen in die Dachräume zu optimieren. Im östlichen Nebenflügel sind weiterhin 3 Stk. Spaltenquartier-Kästen anzubringen.

5.11.4.2 CEF-Maßnahme CEF-02 - kurzfristig wirksamer struktureller Ausgleich für natürliche Quartiere besiedelnde Fledermäuse, Höhlenbrüter und die Haselmaus

Entfallende artenschutzrechtlich relevante Strukturen für Fledermäuse sind durch Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart (Rund-, Flach-, Großraum- und Überwinterungskästen) auszugleichen. Dabei sind pro verloren gehender artenschutzrechtlich relevanter Struktur (22 Stk.) 3 Stk. Kästen (= 66 Stk.) als kurzfristig wirksamer struktureller Ausgleich zu erbringen. Weiterhin sind verloren gehende Baumhöhlen (7 Stk.) und gut ausgeprägte Spalten (2 Stk.) als Brutplatz für Höhlenbrüter im Verhältnis 1:2 durch Nistkästen zu kompensieren (= 18 Stk.). Die vorgegebenen Rundkästen für Fledermäuse und die Nistkästen für Höhlenbrüter kompensieren darüber hinaus ggf. auftretende Strukturverluste für die Haselmaus.

Durch diese Maßnahme wird der vorhabensbedingt stattfindende, relativ gering zu quantifizierende Ausfall an nutzbaren Strukturen innerhalb des Aktionsraums der lokalen Populationen vorzeitig und ohne eine wesentliche Unterbrechung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten (Time-Lag),

kompensiert. Die Anbringung der Kästen erfolgt in geeigneten Wald- und Gehölzbeständen wie auf den Fl.-St. Nrn. 539, 556, 557 bzw. 1112 Gemarkung Untersiegsdorf, Gemeinde Siegsdorf bzw. Fl.-St. Nr. 462 Gemarkung Bergen oder Nr. 781 Gemarkung Holzhausen beide Gemeinde Bergen (vgl. Abbildung 13). Um den Anforderungen als CEF-Maßnahme zu entsprechen, sind die Kästen spätestens bis zu Beginn der nächsten Brut- bzw. Wochenstubenzeit ab 1. März nach Fällung der Bäume im Herbst anzubringen. Aufgrund der Höhenlage wird zu einer Anbringung im Herbst geraten (Schneelage).

Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Entsprechend der Vorgaben der Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern (HAMMER & ZAHN 2011) sind die Fledermauskästen 15 Jahre lang zu warten, bei Verlust zu ersetzen und einmal jährlich zum Ende der Wochenstubenzeit im Zeitraum zwischen Juli und Mitte August auf Besatz im Sinne eines Monitorings zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, die gewonnenen Daten sind in die Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für

Umwelt zu überführen. Die Kästen sind einmal jährlich außerhalb der Vogelbrutzeit Ende der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG₁₀ zu reinigen.

Vorgaben Fledermauskästen:

- 20 Stück Rundkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ „2FN“ oder gleichwertig
- 36 Stück Flachkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ „1FF“ oder gleichwertig
- 5 Stück Großhöhle für Spaltenbewohner, z. B. Fa. Schwegler Typ „FFH“ oder gleichwertig
- 5 Stück Großraum- & Überwinterungshöhle z. B. Fa. Schwegler Typ „1FW“ oder gleichwertig

Vorgaben Brutvogelkästen:

- 18 Stück Vogelbrutkästen für höhlenbrütende Kleinvogelarten z. B. Fa. Schwegler Typ 1B – Fluglochweite Ø 32 mm oder „2GR“ – Fluglochweite oval 30x45 mm oder gleichwertig.

5.11.4.3 CEF-Maßnahme CEF-03 – langfristige Sicherung von Habitatstrukturen für Fledermäuse

Zur langfristigen Sicherung von Habitatstrukturen für die betroffenen Fledermaus-Arten und als Kompensation zu den entfallenden Bäumen mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen (18 Stk.) sind 18 Stk. geeignete Biotopbäume in geeigneten umliegenden Wald- oder Gehölzbeständen wie auf den Fl.-St. Nrn. 557 bzw. 1112 Gemarkung Untersiegsdorf, Gemeinde Siegsdorf bzw. Fl.-St. Nr. 462 Gemarkung Bergen oder Nr. 781 Gemarkung Holzhausen, beide Gemeinde Bergen (vgl. Abbildung 13) auszuweisen.

Definition Biotopbaum:

- vorzugsweise lebender Laubbaum, in Ausnahmefällen auch strukturell geeignete Nadelbäume (vgl. unten)
- Brusthöhendurchmesser (BHD) über 40 cm (in Höhlenhöhe mind. 25 cm) oder Baum mit geeigneten Höhlen- oder Spaltenquartieren bzw. großflächigen Rindenabplattungen
- geeignete Lage zur dauerhaften Sicherung (Verkehrssicherungspflicht)
- Ausweisung wenn möglich in Gruppen, um die forstliche Nutzung der umliegenden Bestände zu ermöglichen (u. a. Abstände zur Arbeitssicherheit)

Die so auszuweisenden Bäume sind aus der Nutzung zu nehmen und müssen ihren natürlichen Zusammenbruch in den Beständen erfahren können. Sie sind fachgerecht auszuwählen, dauerhaft zu markieren (Farbmarkierung und Baumplaketten) und zum Zweck der Kontrolle zu dokumentieren bzw. in einer Karte zu verorten.

5.11.4.4 CEF-Maßnahme CEF-04 – Aufwertung und Neuschaffung von Habitaten der Zauneidechse

Um die Habitatsituation der Zauneidechse für die beiden lokalen Populationen westlich bzw. östlich der TS3 zu verbessern, wird die Neuanlage bzw. Aufwertung von extensiven, mageren besonnten Habitaten mit Schaffung artspezifisch günstiger Habitatstruktur vorgegeben. Die Maßnahme ist vorgesehen um vorhabensbedingte dauerhafte und temporäre Habitatverluste vorgezogen zu kompensieren. Hierfür sind Habitate mit mind. 6.600 m² für die entfallenden Habitate westlich der TS3 im Bereich des Fl.-St. Nr. 781 Gemarkung Holzhausen, Gemeinde Bergen neu anzulegen.

Für die östlich der TS3 betroffenen Habitate sind 6.060 m² im Bereich des Fl.-St. 517/5 Gemarkung Untersiegsdorf, Gemeinde Siegsdorf neu anzulegen. Sollten sich im Rahmen der technischen Planungen relevante Veränderungen der Eingriffsflächen ergeben, ist die Bilanzierung der Eingriffe anzupassen und bei Bedarf neu zu bilanzieren.

Die Neuanlage der Habitate erfolgt auf derzeit weitgehend intensiv genutzten Grünland- bzw. Weideflächen. Die Flächen sind mit abschnittswisen linearen Gehölzpflanzung vorwiegend aus Sträuchern mit einzelnen Obstbäumen anzulegen, wobei insbesondere lückig und +/- langsam wachsende Vogel- und Insektennährgehölze eingebracht werden sollten (u. a. Weißdorn, Schlehe, Rosen). In mind. 20 % der Flächen sind über Ansaat oder Sukzession Hochstauden- und Altgrassäume (Breite mind. ca. 2,0 m), bevorzugt entlang der Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Die Flächen mit dem Entwicklungsziel Hochstauden- und Altgrassäume sind alle drei Jahre im Herbst, die Restfläche zweimal im Jahr, zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren, eine Mulchmahd, sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung in Abstimmung mit der UNB Traunstein möglich, wobei Säume und Gehölze entsprechend zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich zu den neu zu schaffenden Habitaten sind Teile der besiedelten Habitate östlich bzw. westlich der Kreisstraße TS3 aufzuwerten:

Dies erfolgt für die westlichen Teilbereiche durch eine Auflichtung von Gehölzen („Auf Stock setzen“) im Bereich der Böschungflächen angrenzend an das Betriebsgelände auf den Fl.-St. Nrn. 551 bzw. 1112 Gemarkung Untersiegsdorf, Gemeinde Siegsdorf. Hier sind nach Maßgabe der UBB abschnittsweise bzw. punktuell Gehölze, vorzugsweise Fichten, Wald-Kiefern, Hänge-Birken und Weiden zu entnehmen, so dass die Habitatqualität für die Zauneidechse durch erhöhte Besonnung erhöht wird. Als ungefähre Maßgabe sollte die Auflichtung auf ca. 15 - 20 % der Flächen (ca. 1.600 - 2.150 m²) durchgeführt werden.

Für die östliche Teilfläche, die derzeit mit Schafen beweidet wird, erfolgt die Aufwertung durch die Entwicklung von abschnittswisen linearen Altgras- und Hochstaudenfluren durch Sukzession mit entsprechender Auszäunung auf Fl.-St. Nr. 540 Gemarkung Untersiegsdorf, Gemeinde Siegsdorf. Hierbei sind auf ca. 12 % der Grundfläche (ca. 730 m²) entsprechende Altgras- und Hochstaudenfluren zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind alle drei Jahre im Herbst einmal zu mähen.

Als strukturelle Aufwertung sind in den neugeschaffenen, wie auch den aufzuwertenden Habitatflächen auf den Fl.-St. Nr. 781 Gemarkung Holzhausen, Gemeinde Bergen und Fl.-St. 517/5 Gemarkung Untersiegsdorf, Gemeinde Siegsdorf bzw. Fl.-St. Nrn. 517/5, 540, 551 bzw. 556/2 Gemarkung Untersiegsdorf, Gemeinde Siegsdorf Asthaufen (Laubholz, unbelaubt) sowie Steinriegel i. V. mit Sandhaufen als s. g. Habitatstrukturen für Reptilien zur Eiablage, Deckung und als Sonnenplätze einzubringen.

Hierzu sind in den östl. Teilflächen insgesamt 20 Stk. Asthaufen und 20 Stk. Steinriegel (Abschnittslänge ca. 3 - 4 m, Breite / Höhe ca. 1,0 bis 1,2 m über GOK) anzulegen. In den westlichen Teilflächen sind 13 Stk. Asthaufen und 13 Stk. Steinriegel anzulegen. Die ungefähre Lage ist planlich dargestellt, die Festlegung der genauen Lage der Strukturen erfolgt durch die UBB. Dabei sind Standorte randlich zu angelegten oder bestehenden Gehölzen bzw. -rändern und in den zu entwickelnden Altgras- und Staudenfluren (östl. Teilflächen) zu bevorzugen.

Die Anlage der Steinriegel erfolgt unter Anleitung einer fachlich qualifizierten, ökologischen UBB gem. Schemaskizze (vgl. vorherige Abbildung). Dabei ist ein verrottbares Geotextil oder Kokosgewebe einzubauen, um das Lückensystem vor Verfüllung zu schützen und die Gehölzsukzession zu minimieren. Als Eiablageplätze ist Feinsand (z. B. Flusssand oder Waschsand) ca. 70 - 80 cm hoch einzubringen. Als weitere Deckungsstruktur sind vereinzelt Äste (Laubholz) und Wurzelstöcke einzubringen.

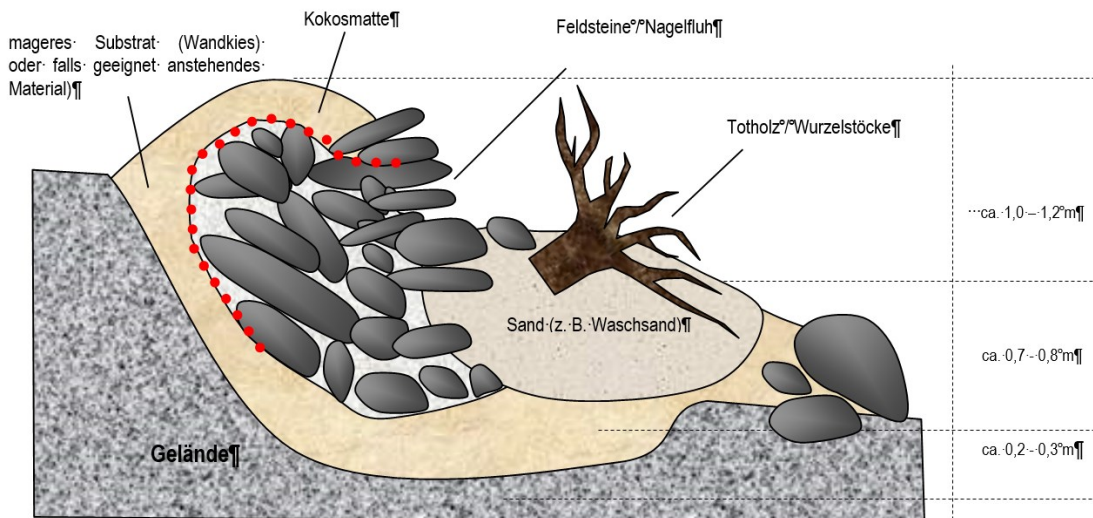


Abb. 75 Schemaskizze struktureller Ausgleich Zauneidechse (Schnitt, ohne Äste und Totholz)

Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IB aquasoli, 2023

Weiterhin sind geeignete baubedingt nur temporär beanspruchten Flächen, insbesondere die Böschungflächen östlich der TS3 und jene nördlich der geplanten Leergutlagerhallen, nach Abschluss der Bauarbeiten wieder so anzulegen, dass die Zauneidechse diese mittelfristig als Habitat nutzen kann. Hierzu ist die Anlage von entsprechend extensiven Grünflächen und Staudenfluren i. V. mit Offenbodenstellen und lückigen Gehölzen vorzusehen. Weiterhin ist, wo technisch sinnvoll möglich, eine reptilienfreundliche Gestaltung benötigter Böschungssicherungen durch Steinkörbe oder Steinblöcke zu prüfen. In Abschnitten in denen die Böschungssicherung durch Steinkörbe (Gabionen) erfolgen kann, ist diese gegenüber Steinblöcken vorzuziehen, da sie bessere Bedingungen für Reptilien bieten. Dabei ist auf eine für Reptilien günstige Gestaltung der Steinkörbe (Gabionen) zu achten (vgl. auch SCHULE & REINER 2014, KARCH 2011):

- Verwendung von Steinkörben mit Maschenweiten von mind. 8-10 cm
- Verwendung von mind. 80% Füllmaterial mit einem Durchmesser von 20 bis 40 cm
- (z. B. Bruchsteine formwild TLW 2003 LMB 5/40 bzw. 10/60)
- Einbau mind. eines Versatzes von mind. 30 cm ab der dritten Gabionenreihe (Abtrep-pung)
- Verzicht auf Geotex / Geovlies auf der Hangseite für Steinkörbe zumindest ab der 2. Reihe zu
- Anbindung an die geplante Auffüllung
- Abdeckung von 50% der Steinkörbe mit Wandkies oder Sand (ohne Vliesauflage)

Ist eine Böschungssicherung aus technischen Gründen durch Steinkörbe nicht möglich, so ist bei Steinblöcken mind. 30 cm Versatz (Abtrep-pung) ab der dritten Blockreihe einzu-bauen. Auf eine Verfü-gung der Steinblöcke bzw. den Einbau eines Geotex / Geovlies ist, wenn irgend möglich, zu verzichten.

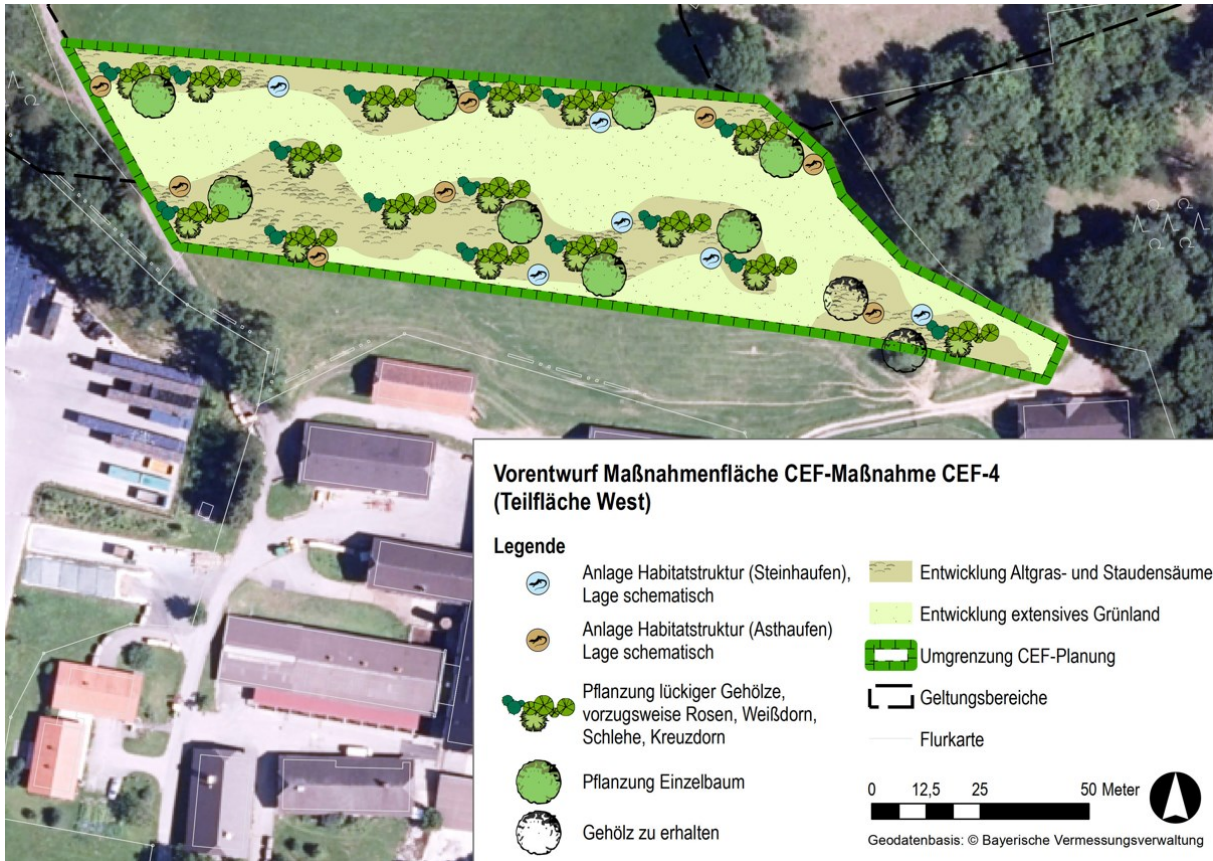


Abb. 76 Vorentwurf der CEF-Maßnahme 04 (Teilfläche West)
Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IB aquasoli, 2023



Abb. 77 Vorentwurf der CEF-Maßnahme 04 (Teilfläche Ost)
Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IB aquasoli, 2023



Abb. 78 Vorentwurf der CEF-Maßnahme 04 (Teilfläche Südost)

Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IB aquasoli, 2023

Risikomanagement Zauneidechse:

Um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überwachen, ist ein Risikomanagement für die betroffenen Teile der lokalen Populationen der Art westl. und östl. der TS3 durch ein Monitoring vorzusehen. Hierfür wird vorgeschlagen im Jahr nach Abschluss der Neuanlage der Habitate der jeweiligen Population, sowie im zweiten und vierten Folgejahr, die neu angelegten Habitate auf ihre Annahme durch die Zauneidechse und auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen.

Auch die aufgewerteten Habitate der jeweiligen Population sind in das Monitoring mit einzubeziehen. Hierzu werden zwei Begehungen in der Zeit von April bis Ende Mai und eine Begehung ab Ende Juli bis Mitte September (Reproduktionsnachweise) als ausreichend erachtet. Dies erscheint ein fachlich gangbarer Kompromiss zwischen den Anforderungen der Erfolgskontrollen von CEF-Maßnahmen, mit der zeitlichen Möglichkeit bei ausbleibendem Erfolg ergänzende Korrekturmaßnahmen setzen zu können und der Abwägung des hierdurch entstehenden Aufwandes bzw. der Verhältnismäßigkeit.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Zusammenhang mit den erforderlichen bau- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Bergen (Ausgleichsfläche B-A4) und im Gemeindegebiet Siegsdorf (Ausgleichsfläche S-A3, S-A4).

Übersicht aller Maßnahmen

Aufgrund des gemeindeübergreifenden Gesamtprojekts wurde die Konzeption der Maßnahmen für den Artenschutz auf den Flächen der Gemeinde Bergen und Siegsdorf erarbeitet.

Ein maßstäblicher Plan ist in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage) enthalten.

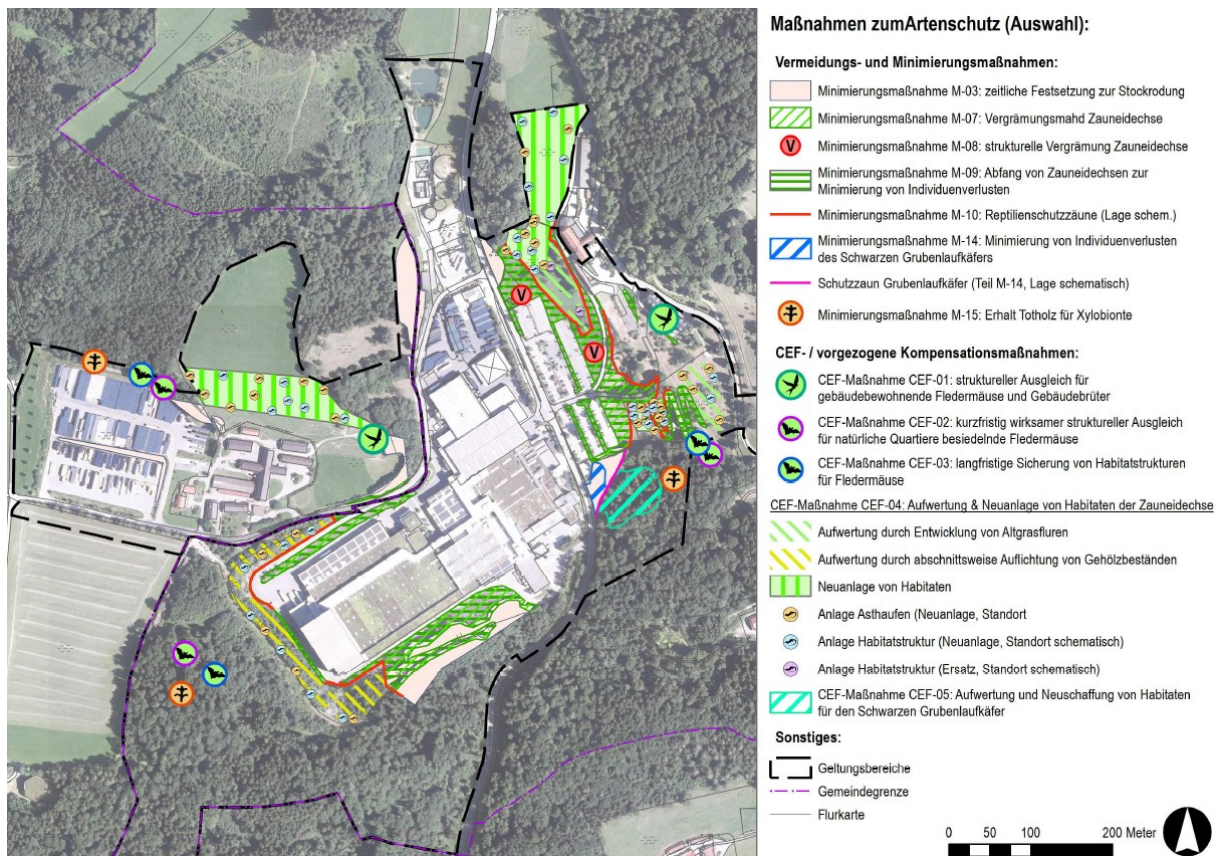


Abb. 79 Verortung der Maßnahmen zum Artenschutz

Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IB aquasoli, 2023

5.11.5 Fazit artenschutzrechtliche Betrachtung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des IB aquasoli mit Stand 18.12.2023 zieht folgendes Fazit:

„Die vorliegenden naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandeln die gleichnamigen Bebauungspläne „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ der Gemeinden Siegsdorf und Bergen, Landkreis Traunstein. Durch die geplanten Vorhaben kommt es für eine Reihe von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bzw. Artengruppen zu vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die nur in der Gesamtschau sinnvoll dargestellt werden können, so dass die vorliegenden Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für beide Bebauungspläne gemeinsam erfolgt.“

So sind vorhabensbedingt gemeinschaftsrechtlich geschützte Gebäude bewohnende und aber auch in natürlichen Quartieren siedelnde Fledermausarten durch den Verlust von Quartieren in Folge von Gebäuderückbau und Gehölzfällung betroffen. Durch die vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen M-02, M-04, M-05, M-11 und M-12 lassen sich direkte und indirekte (Lichtemissionen) Beeinträchtigungen jedoch weitgehend minimieren und erhebliche Individuenverluste vermeiden.

Die Maßnahmen werden durch eine vorgegebene Umweltbaubegleitung zum Artenschutz begleitet und überwacht (Minimierungsmaßnahme M-01). Durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF-01, CEF-02 und CEF-03, die die Anbringung von Nistkästen an Gebäuden bzw. in Waldbeständen, die Optimierung bestehender Quartiere (v. a. Einflugöffnungen) und die Ausweisung von strukturreichen Biotopbäumen vorsehen, werden baubedingt auftretende Quartierverluste noch vor dem Eingriff kompensiert. In Abstimmung auf diese Maßnahmen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die betroffenen Fledermausarten vermeiden.

Auch für die vom Vorhaben betroffene Haselmaus treten, in Abstimmung auf die getroffenen Minimierungsmaßnahmen, u. a. besondere zeitliche Vorgaben zur Stockrodung (Minimierungsmaßnahme M-03) und die Aufwertung von Gehölzpflanzungen (Minimierungsmaßnahme M-06), keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auf.

Der Fischotter kann i. B. des Höllgrabens auftreten und wurde vorsorglich geprüft. Erhebliche vorhabensbedingte Auswirkungen i. S. von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind für die Art aber nicht zu prognostizieren.

*Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind zwei lokale Populationen mit Habitaten tw. im Eingriffsbereich belegt. Für sie werden umfangreiche Maßnahmen ergriffen, die eine Vergrämung der Tiere aus dem Eingriffsbereich zum Ziel haben (Minimierungsmaßnahme M-07 und M-08). Weiterhin werden ergänzende Schutzmaßnahmen vorgegeben, so verhindert ein Schutzzaun die Wiedereinwanderung von Tieren in den jeweiligen Gefährdungsbereich (Minimierungsmaßnahme M-10). Da es sich um relativ kopfstärke Vorkommen handelt, wird darüber hinaus zusätzlich der Abfang von nicht vergrämt Tieren über eine Aktivitätsperiode vorgegeben (Minimierungsmaßnahme M-09). Die Übersiedlung erfolgt in angrenzende Habitate, die im Rahmen der CEF-Maßnahme CEF-04 durch die Anlage von Habitatstrukturen und, je nach Habitatfläche, durch die Auflichtung von Gehölzen oder die Entwicklung von Saum- und Staudenfluren strukturell aufgewertet werden.*

Weiterhin erfolgt im Rahmen der CEF-Maßnahme CEF-04 die Neuanlage von Habitaten innerhalb der Kulisse der beiden lokalen Populationen. Hier ist die Entwicklung von extensivem Grünland, Altgras- und Staudenfluren i. V. mit lichten Gehölzen und der ergänzenden Anlage von Habitatstrukturen vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt im Nachgang zu den Bauarbeiten, eine im Hinblick auf die Ansprüche der Art ausgerichtete Gestaltung von temporär beanspruchten Randbereichen wie Böschungen, etwa entlang der TS03.

Die Maßnahmenkonzeption wird durch ein entsprechendes Risikomanagement (Monitoring) auf Erfolg überprüft.

Durch die getroffenen Minimierungs-, Vergrämungs- und Schutzmaßnahmen zum Eingriff (Minimierungsmaßnahmen M-03 bis M-05, M-07 bis M-10) in Verbindung mit der vorgegebenen CEF-Maßnahme (CEF-04) lassen sich Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG so vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

*Weiterhin wurden zwei Vorkommen des Schwarzen Grubenlaufkäfers (*Carabus variolosus* ssp. *nodulosus*) im Gebiet festgestellt. Beide stellen getrennte lokale Populationen dar, wobei nur ein Vorkommen durch das Vorhaben bzw. die geplante Straßenverlegung der TS 3 betroffen ist. Um die vorhabensbedingten Beeinträchtigung dieses Vorkommens so gering wie möglich zu halten, erfolgte bereits im Vorfeld dessen Berücksichtigung im Rahmen der Planung. So wurde die Lage der neuen Trasse der TS3 maßgeblich verändert und angepasst, um direkte Habitatverluste soweit irgend möglich zu minimieren und eine Zerschneidung zu vermeiden.*

Dies beinhaltet auch eine tw. Anpassung der geplanten Hallenneubauten im Umfeld. Ebenso wurden Maßnahmen vorgegeben, die indirekte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des betroffenen Habitats durch den Straßenneubau umfassen, wie die Anlage einer Spundwand in wasserdichter Ausführung (vgl. Minimierungsmaßnahme M-04). Darüber hinaus wurden weitere Minimierungsmaßnahmen zur schonenden Gehölzfällung in den betroffenen Beständen und zum Individuenschutz der Art vorgegeben (vgl. Minimierungsmaßnahme M-02, M-05 und M-14). Die auftretenden Habitatverluste für die Art werden zudem im Rahmen der CEF-Maßnahmen CEF-05 vorgezogen ausgeglichen.

Durch die lokalspezifische Gegebenheit können derzeit trockene, ehemalige nass - feuchte Staudenfluren und versinterte Quellbereiche angrenzend an die bestehenden Habitate der Art wieder vernässt werden. Die Maßnahme beinhaltet weiter ein umfangreiches Konzept zur Aufwertung des Feuchtwaldbestandes, so sieht es u. a. die schonende Entnahme von standortfremden Baumarten wie Fichten, die Einbringung von Totholz als Überwinterungsstruktur und v. a. die Sicherung des Wasserhaushalts des Gesamthabitats in Bezug auf die Wasserentnahme durch die Adelholzener Alpenquellen GmbH vor.

*Der Erfolg der Maßnahmenkonzeption wird durch ein entsprechendes Risikomanagement überprüft. In Abstimmung auf diese umfangreichen Maßnahmen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für *Carabus variolosus ssp. nodulosus* vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen. Da das verbleibende, nicht weiter minimierbare Risiko der baubedingten Tötung einzelner Individuen im Rahmen der Baumaßnahmen, trotz o. g. Maßnahmen, nicht abschließend beurteilt werden kann, wird die Verwirklichung des Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorsorglich prognostiziert.*

Eine Ausnahme vom Verbot gem. § 45 Abs 7 BNatSchG ist somit erforderlich. Die Prüfung der Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i. V. m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL wurde durchgeführt.

Sie fällt unter Abstimmung auf die, durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen mit hoher Prognosewahrscheinlichkeit anzunehmende verbleibende Tötung von Einzelindividuen und bei Berücksichtigung der artspezifisch nur geringen bis mittleren Bedeutung dieser Mortalitäten für die lokale Population jedoch positiv aus.

Es erscheint, auch in Verweis auf die getroffenen Aufwertungsmaßnahmen, sichergestellt, dass die lokalen Populationen der Art, diese nicht weiter vermeidbaren Verluste von Einzeltieren ausgleichen kann. Die derzeit gegebenen Erhaltungszustände der Populationen auf lokaler, wie auch biogeografischer Ebene, werden sich durch das Vorhaben mit hoher Prognosesicherheit nicht verschlechtern. Auch einer zukünftigen Verbesserung der Erhaltungszustände der Populationen steht das Vorhaben nicht entgegen. Somit werden die fachlichen Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i. V. m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL als erfüllt angesehen.

*Weiterhin wurde der im Gebiet potentiell vorkommende Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberrinus*) geprüft. Auch für diese Art kann durch die vorgegebene Minimierungsmaßnahme M-15, die eine Verbringung von potentiellen Brutbäumen vorsieht, eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit ausreichender Prognosesicherheit vermieden werden.*

Neben Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden auch diverse Vogelarten durch den Eingriff in unterschiedlicher Intensität beeinträchtigt:

So kommt es durch Gebäudeabriss und Gehölzfällungen zu Verlusten von Brutplätzen u. a. für Rauchschwalbe, Haussperling, Grauschnäpper und Stieglitz.

Durch zeitliche Vorgaben zur Gehölzfällung bzw. zum Gebäudeabriss (Minimierungsmaßnahme M-02 und M-12), sowie ergänzende Minimierungsmaßnahmen, u. a. Vermeidungsmaßnahmen zur Verringerung des Anflugsrisikos im Bedarfsfall (Minimierungsmaßnahmen M-04, M-05, M-11 und M-13) lassen sich die Auswirkungen jedoch deutlich verringern. Verluste von permanenten Brutplätzen von Rauchschwalbe, Haussperling und Grauschnäpper werden durch die CEF-Maßnahmen CEF-01 bzw. CEF-02 und CEF-03 vorgezogen kompensiert, so dass auch für diese Vogelarten keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig werden.

Dies gilt auch für betroffene freibrütende Arten i. d. R. noch häufige Vogelarten, wie den Stieglitz, der ebenfalls durch den Verlust mind. eines Brutplatzes betroffen ist.

Auch für weitere im Umfeld des Eingriffsgebiets bzw. ggf. im Wirkraum brütenden Arten mit permanenten Brutplätzen (Bruthöhlen/Horste) u. a. Turmfalke, Schwarzspecht, Hohltaube oder Rotmilan lassen sich durch die o. g. vorgegeben Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Dies gilt auch für Arten wie z. B. Wanderfalke oder den Schwarzmilan, die das Gebiet nach den Ergebnissen der Geländekartierung nur als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen."

5.12 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Nach § 10 Abs. 4 UVPG liegen Kumulationswirkungen vor. Das Vorhaben erstreckt sich über die Gemeindegrenze hinaus in das Gebiet der Nachbargemeinde Siegsdorf.

In den vorangegangenen Kapiteln wurde schutzgutspezifisch die Betrachtung der Wirkung des Gesamtvorhabens betrachtet. Lagen kumulative Wirkungen für das Schutzgut vor, wurde dies in der Bewertung der Erheblichkeit mitberücksichtigt.

In der näheren Umgebung des gesamten Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen vorgesehen.

Schwerwiegende negative Auswirkungen in Verbindung mit den vorliegenden Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

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-Adelholzen“ inkl. Umweltbericht (2019)
- Baugrunduntersuchung Gewerbegebiet Bad Adelholzen (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“, natureconsult, 84503 Altötting
- 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 Planungsgebiet 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 unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Entsprechend der saP des IB aquasoli, 83313 Siegsdorf, mit Stand 18.12.2023 wird zur Überwachung der Zauneidechse folgendes empfohlen:

„Um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überwachen, ist ein Risikomanagement für die betroffenen Teile der lokalen Populationen der Art westl. und östl. der TS3 durch ein Monitoring vorzusehen. Hierfür wird vorgeschlagen im Jahr nach Abschluss der Neuanlage der Habitate der jeweiligen Population, sowie im zweiten und vierten Folgejahr, die neu angelegten Habitate auf ihre Annahme durch die Zauneidechse und auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen.

Auch die aufgewerteten Habitate der jeweiligen Population sind in das Monitoring mit einzubeziehen. Hierzu werden zwei Begehungen in der Zeit von April bis Ende Mai und eine Begehung ab Ende Juli bis Mitte September (Reproduktionsnachweise) als ausreichend erachtet. Dies erscheint ein fachlich gangbarer Kompromiss zwischen den Anforderungen der Erfolgskontrollen von CEF-Maßnahmen, mit der zeitlichen Möglichkeit bei ausbleibendem Erfolg ergänzende Korrekturmaßnahmen durchführen zu können und der Abwägung des hierdurch entstehenden Aufwandes bzw. der Verhältnismäßigkeit.“

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

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Durchgrünung und der Ausgleichsflächen nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen und zu dokumentieren.

Aufgrund der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten wird darauf hingewiesen, dass aufkommender Bewuchs von Neophyten gem. § 40a BNatSchG bei Pflegegängen unverzüglich zu entfernen ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Ausbringen von durch Samen und Wurzelteile etc. verunreinigtem Erdmaterial nicht gestattet ist.

Aufgrund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Derzeit wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Bebauungsplan setzt im weiteren Planungsverlauf ggf. für den erforderlichen Schallschutz eindeutige Vorgaben fest, deren Einhaltung im Zuge der nachfolgenden Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen ist. Ein Monitoring dieser Festsetzungen im klassischen Sinn, zum Beispiel durch regelmäßige Lärmmessungen, ist nicht erforderlich.

Im Vollzug können schalltechnische Defizite allenfalls dann entstehen, wenn die Bauausführung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Bauabnahme die Vorgaben zum baulichen Lärmschutz und zur Lärmschutzwand gesondert zu erfassen und zu dokumentieren.

5.15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltverträglichkeitsprüfungsbericht (UVP-Bericht) beleuchtet den Ausgangszustand und die Auswirkungen durch die gleichnamigen Bebauungspläne der Gemeinden Bergen und Siegsdorf zum „Sondergebiet Mineralwasser- und Brunnenbetrieb Bad Adelholzen“ im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen auf den bereits beanspruchten Bereich und unmittelbar benachbarte Areale.

Der vorliegende UVP-Bericht der Gemeinde Bergen berücksichtigt die kumulative Wirkung auf die Schutzgüter, wenn solche zu erwarten sind, stellt aber auch die lokalen gemeinde-spezifischen Beeinträchtigungen heraus.

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.

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.

Das Plangebiet ist umgeben von Wald und einzelnen extensiv genutzten Wiesenflächen. Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich mehrere Ausgleichsflächen der Firma Adelholzener Alpenquellen GmbH.

Innerhalb des Geltungsbereichs 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 32. Änderung in Teilen als Sondergebiet für Mineralwasser- und Brunnenbetrieb

dargestellt. Die bislang un bebauten 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.

Die vorliegende Umweltverträglichkeitsprüfung stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, 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.

Das Bauvorhaben wird durch eine Umweltbaubegleitung überwacht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Flächenmäßige Verluste und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens ermittelt und abgegolten.

Es wurde eine Prognose der Erheblichkeit der durch die geplanten Eingriffe erwarteten Veränderungen auf die Schutzgüter erstellt, wobei kurz-, mittel- und langfristige Änderungen berücksichtigt wurden. Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das städtebauliche Vorhaben.

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

Das Schutzgut Boden wird durch die geplanten Vorhaben wesentlich beeinträchtigt. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können diese Auswirkungen abgeschwächt werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche ergeben sich durch die Größe des Gesamtprojekts. Durch die gestapelten Nutzungen in verschiedenen Bereichen der Firma konnte die Inanspruchnahme von neuen Flächen jedoch wesentlich reduziert werden. Dies zeigt sich auch in den Alternativenprüfungen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild bzw. das Schutzgut Kultur und Sachgüter ergeben sich aus der Kulissenwirkung des Vorhabens. Die visuelle Wirkung wird hier gemeindeübergreifend bewertet. Zur Verbesserung der Einschätzung werden Visualisierungen erarbeitet, die im Verlauf des Verfahrens noch eingearbeitet werden. Durch eine angepasste Fassadengestaltung können Auswirkungen hoher Erheblichkeit nach derzeitigem Kenntnisstand vermieden werden.

Wie unter Kapitel 4.4 dargestellt, werden zusätzlich zu den Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft im aktuell im Verfahren befindlichen Bauleitplanverfahren und der Flächennutzungsplanänderung festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Der Ausgleich wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der beteiligten Behörden in der näheren Umgebung durchgeführt.

Ein forstrechtlicher Ausgleich wird im Lauf des Verfahrens mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Das Monitoring sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes u.a. eine Überprüfung der Eingrünung, Entwässerung und Kontrolle der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Maßnahmen nicht entgegen.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen und der Ausgleichsflächen können die vorliegenden Planungen 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 mit UVP-Bericht 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
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
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

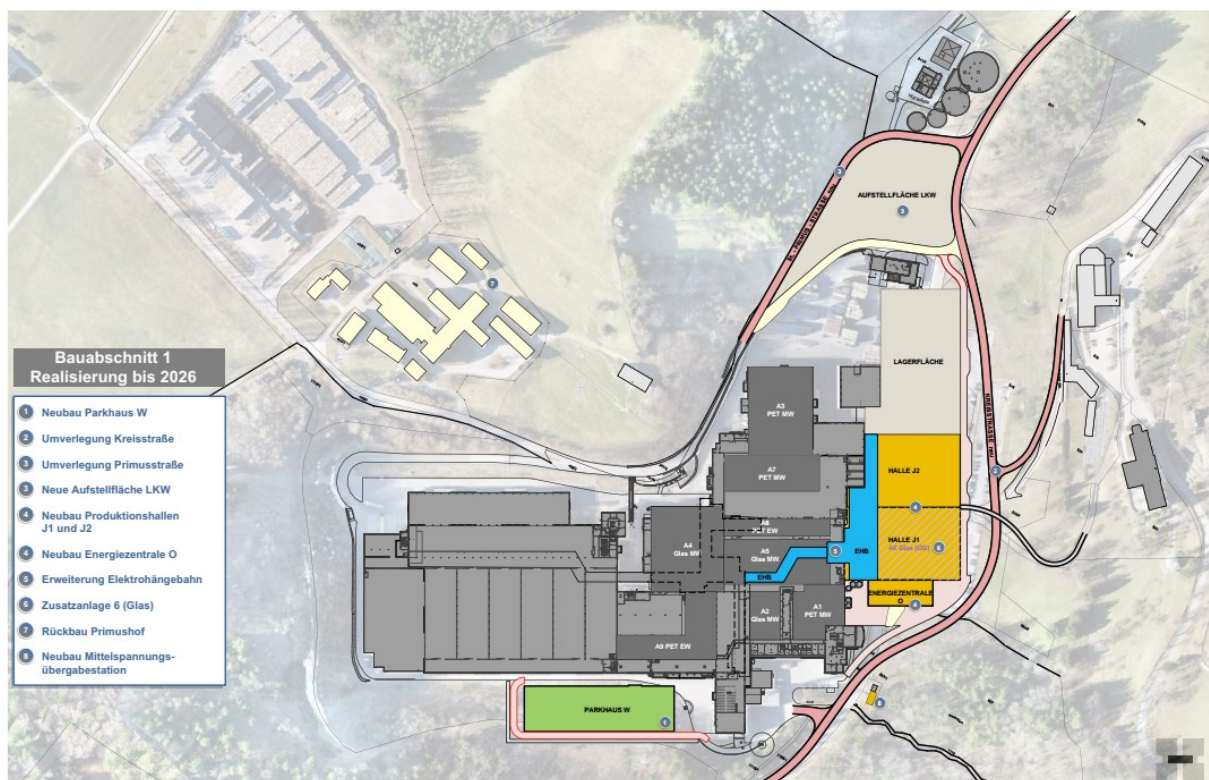
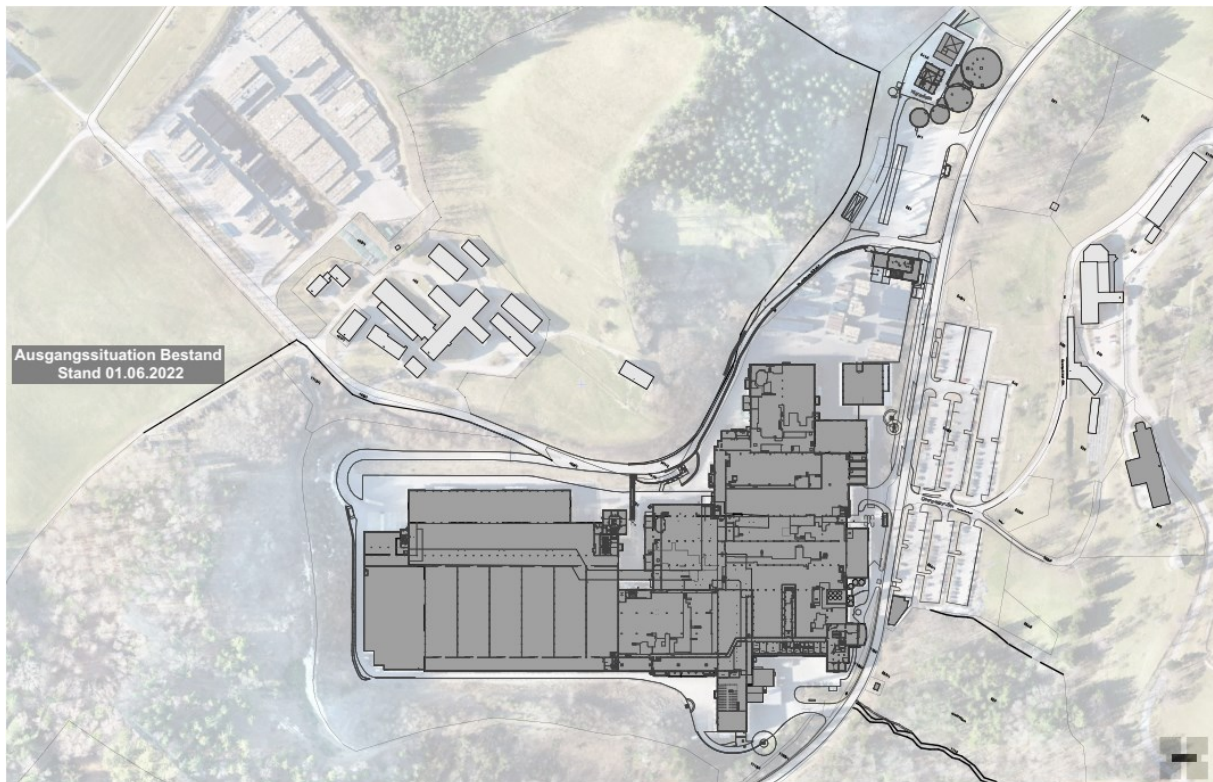
- 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2017), GEMEINDE SIEGSDORF
- 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SONDERGEBIET MINERALWASSER- UND BRUNNENBETRIEB BAD ADELHOLZEN“ (2018), GEMEINDE SIEGSDORF
- UMWELTBERICHT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SONDERGEBIET 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, RUHPOLDING
- 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 (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

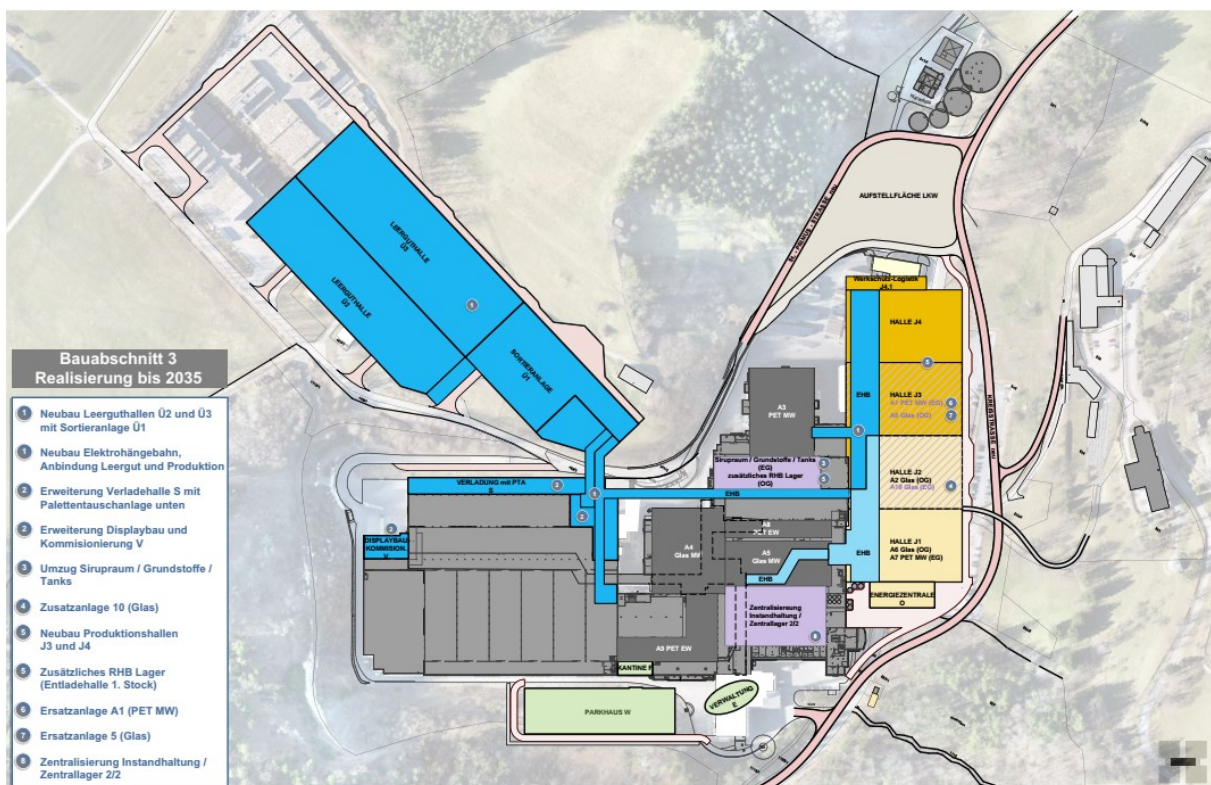
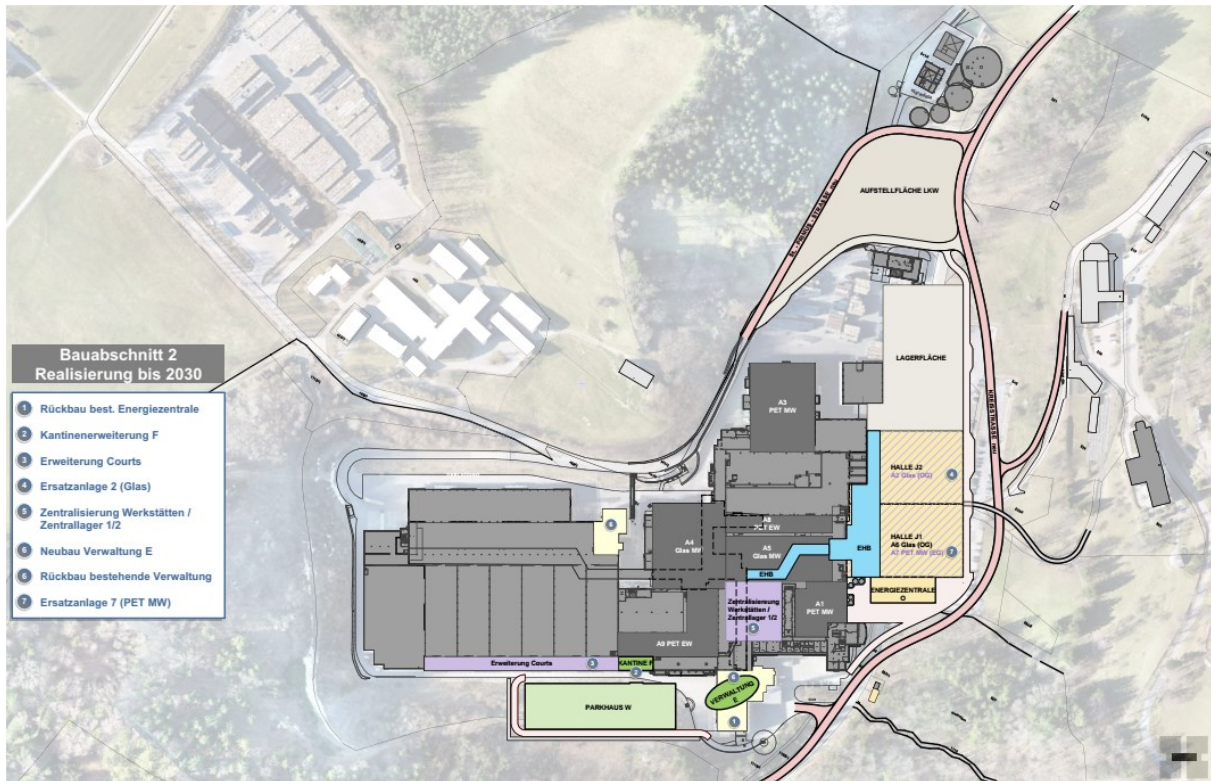
Anlagen:

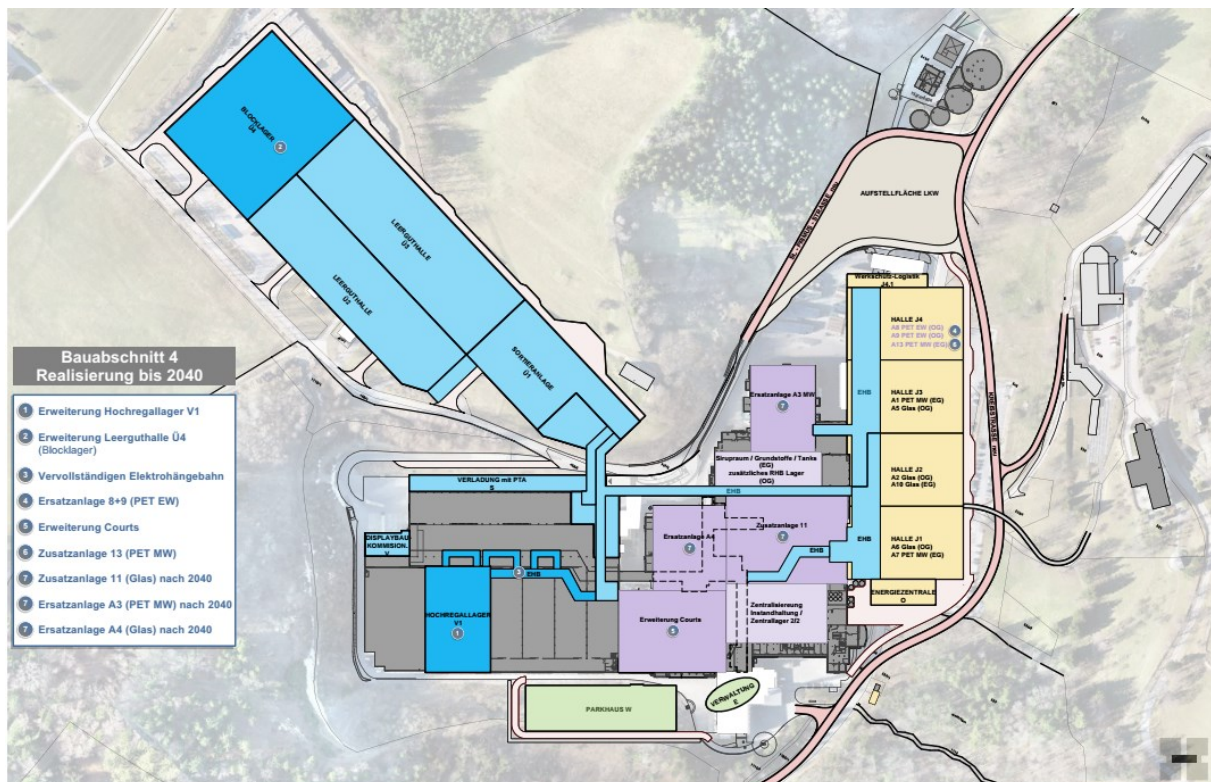
- A1: Hydrologische und hydraulische Untersuchung – Einleitung von Wasser aus versiegelten Flächen in Gewässer III. Ordnung, Erläuterungsbericht, Stand 30.03.2023, aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf
- A2: Entwässerungskonzept Niederschlagswasser, 17.03.2023, BG Trauntal, Ruhpolding
- A3: Vegetationskartierung 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

Anhang 1: Zukunftskonzept 2040

mit Entwicklungsstufen, Quelle: Adelholzener Alpenquellen GmbH







Anhang 2: Pflanzenauswahlliste – Ohne Ausgleichsflächen

Grundsätzlich ist bei den genannten Pflanzenarten auch die Verwendung von Sorten möglich. Auf die spezifischen Standort- und Klimaansprüche ist zu achten.

Laubbäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Platanus acerifolia	Platane	Klimabaum
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Quercus cerris	Zerr-Eiche	Klimabaum
Quercus frainetto `Trump`	Italienische Eiche	Klimabaum
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Tilia tomentosa `Brabant`	Silber-Linde	Klimabaum

Laubbäume 2. und 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
Acer campestre	Feld-Ahorn	Klimabaum
Acer rubrum	Rot-Ahorn	Klimabaum
Alnus spaethii	Purpur-Erle	Klimabaum
Carpinus betulus	Hainbuche	
Carpinus betulus `Franz Fontaine`	Hainbuche Sorte Franz Fontaine	Klimabaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	Klimabaum
Celtis australis	Zürgelbaum	Klimabaum
Corylus colurna	Baumhasel	Klimabaum
Gleditsia triacanthos `Skyline`	Gleditschie Sorte Skyline	Klimabaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Klimabaum
Malus Hybriden	Zier-Apfel	Klimabaum
Parrotia persica	Eisenholzbaum	Klimabaum
Pyrus calleryana	Zier-Birne	
Sophora japonica `Regent`	Jap. Schnurbaum Sorte Regent	Klimabaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus aria `Magnifica`	Echte Mehlbeere	Klimabaum

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	
Campsis radicans	Klettertrompete	

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Clematis montana</i>	Berg-Waldrebe	
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeinde Waldrebe	
<i>Hedera helix</i>	Efeu	
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie	
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geissblatt	
<i>Lonicera henryi</i>	Geissblatt immergrün	
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Fünfblättriger Wilder Wein	
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich	
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	

Dachbegrünung extensiv

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesenschafgarbe	
<i>Allium christophii</i>	Sternkugel-Lauch	
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch	
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	
<i>Calamintha nepeta nepeta</i>	Steinquendel	
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke	
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf	
<i>Festuca guestfalica</i>	Schafschwingel	
<i>Geranium cantabrigiense</i>	Storchschnabel	
<i>Geranium sanguineum</i>	Blut-Storchschnabel	
<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel	
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesenmargerite	
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	
<i>Sedum spurium</i>	Schneeteppich-Sedum	
<i>Thymus pulegioides</i>	Feldthymian	

Schnittverträgliche Heckengehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster	

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
Malus-Hybride „Evereste“	Zier-Apfel „Evereste“	

Vogelschutz- / Vogelnährgehölzhecke, Bienenweide

Botanischer Name	Dt. Name	Nektar / Pollen	Vogelnähr-ge- hölz / Nist- plätze	Anmerkung
Acer campestre	Feld-Ahorn		+	Kleinbaum, schnittverträglich
Amelanchier in Arten und Sorten	Felsenbirne	+	++	4-Jahreszeiten-Gehölz
Berberis thunbergii / (in Arten und Sorten)	Berberitze	+	+	4-Jahreszeiten-Gehölz, schnittverträglich
Cornus mas	Kornelkirsche	++	+	4-Jahreszeiten-Gehölz
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	+	+	
Corylus in Arten und Sorten	Hasel	++	+	
Cotoneaster multiflorus / (in Arten und Sorten)	Felsenmispel	++	+	4-Jahreszeiten-Gehölz, schnittverträglich
Eleagnus in Arten und Sorten	Ölweide	+	+	schnittverträglich
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	+	+	
Hippophae rhamnoides	Gew. Sanddorn		+	
Ilex aquifolium	Stechpalme		+	Sommer- / immergrün
Ligustrum vulgare	Liguster	+	+	schnittverträglich
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	+	+	
Malus-Hybride in Sorten	Zier-Apfel	+++	+	Kleinbaum, 4-Jahreszeiten-Gehölz
Mespilus germanica	Echte Mispel	+		
Prunus in Arten und Sorten	Kirsche		++	Kleinbaum 4-Jahreszeiten-Gehölz
Ribes nigrum	Johannisbeere	+	+	
Rosa in Arten und Sorten	Wildrosen	++	+	4-Jahreszeiten-Gehölz
Rubus fruticosus	Brombeere	++	+	
Rubus idaeus	Himbeere	+++	+	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	++	++	
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	+	+	Kleinbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche	+	++	Kleinbaum
Spiraea betulifolia / (in Arten und Sorten)	Spiere	+		4-Jahreszeiten-Gehölz
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	+	+	4-Jahreszeiten-Gehölz
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		+	