

Entwurf

Vorhabenbeschreibung für den Vorhaben- und Erschließungsplan

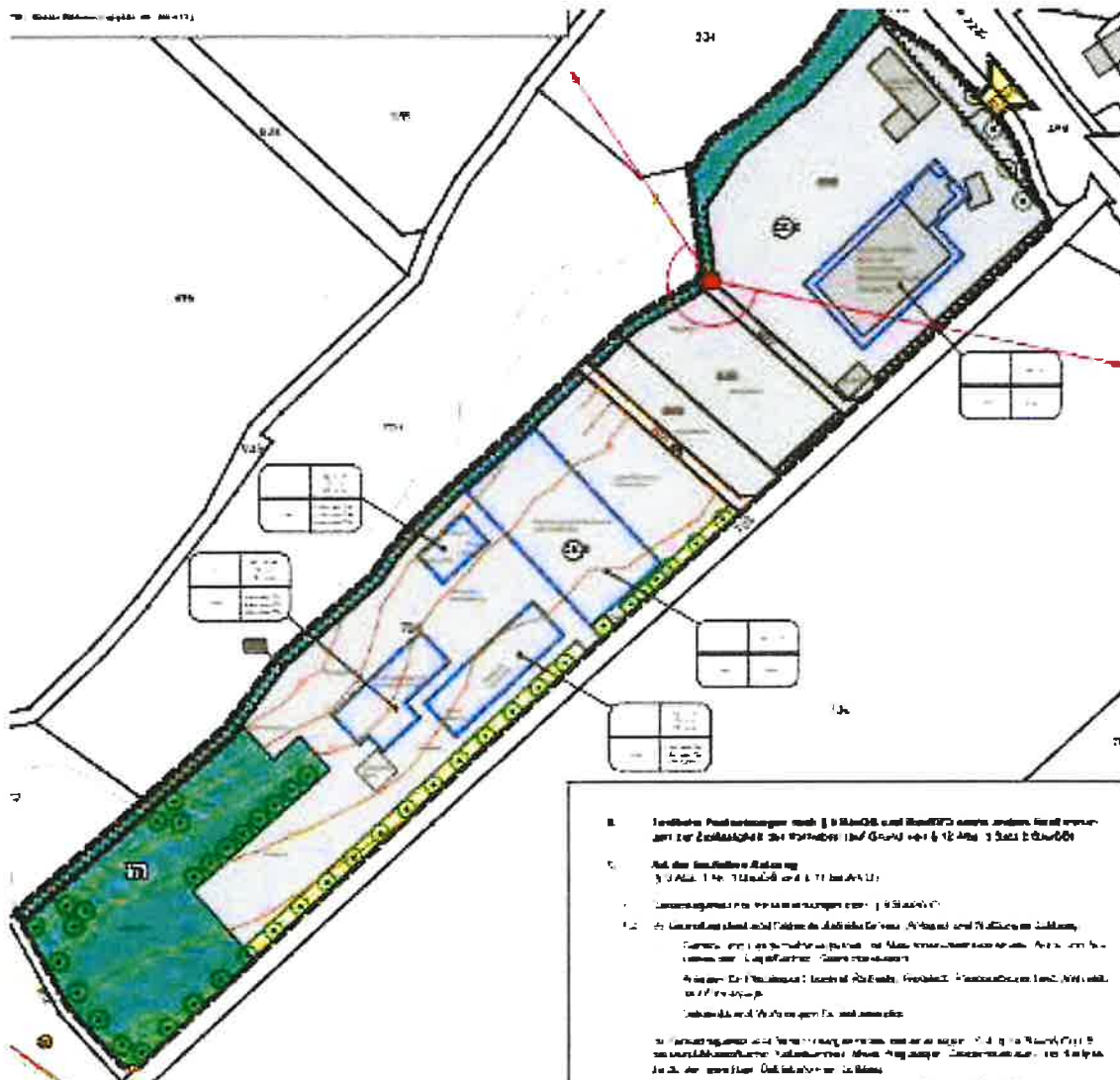
Bauvorhaben:

„Erweiterung Betriebsgelände Weißmüller“

Bauort: Riebling 12, 92348 Berg

Flur-Nr. 704 Gemarkung Loderbach

Bauherrin: Vivian Weißmüller



Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Weißmüller“ Stand: 29.04.2021

Präambel:

Die Bauherrin beabsichtigt die betriebliche Erweiterung und die Erweiterung der Musteranlagen der Firma Garten- und Landschaftsbau Weißmüller GmbH & Co KG., zudem soll ein Betriebsleiterwohnhaus mit Einliegerwohnung entstehen.

Hierfür wird der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Die folgende Vorhabensbeschreibung wird Bestandteil der Planung und ist Anlage zum Durchführungsvertrag.

1. Grundstücksituation

Das Erweiterungsgrundstück, Flur-Nummer 704 der Gemarkung Loderbach liegt in der Gemeinde Berg im Ortsteil Riebling, westlich der bestehenden Firma Garten- und Landschaftsbau Weißmüller GmbH & Co KG an der Staatsstraße St 2240, zwischen den Bestandsfirmengrundstücken Flur-Nummern 696, 697 (ehemaliger gemeindlicher Weg), 698 und 699 und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal, somit Ideal für die Erweiterung des Betriebs ohne einen zweiten bzw. weiteren Standort suchen zu müssen. Es handelt sich derzeit um eine Wiesenfläche und wurde bereits teilweise als Zwischenlager genutzt. Direkte, ggf. betroffene Nachbargebäude sind derzeit nicht vorhanden. Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind im Besitz der Gemeinde Berg, von Georg Weißmüller und Adolf Zankl.

Baugrund & Altlasten:

Für das Bauvorhaben im Bereich der Erweiterungsfläche wurde bereits ein Bodengutachten durch das Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner, Postbauer-Heng mit Datum vom 07.Febr. 2022 erstellt, siehe Anlage.

Das Erweiterungsgrundstück ist nicht im Kataster gemäß Artikel 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Bei den diversen Aufschlussbohrungen des Bodengutachters wurden keine Altlasten angetroffen.

2. Nutzungskonzept

Folgende Philosophie ist für das geplante Vorhaben angedacht:

Beruf und Hobby - Reitsport - im Einklang!

Geplante Veränderungen:

Mit dem Generationenwechsel und dem Erwerb des Grundstückes Flur-Nr. 704, plant die Firma Weißmüller einige Erweiterungen in ihrem Betrieb. Die einzelnen Punkte werden nachfolgend kurz erläutert.

Mehrzweckhalle: Maschinen-, Geräte- und Reithalle auf der Erweiterungsfläche:

Die Firma Weißmüller versucht stets auf dem neuesten Stand der Technik zu bleiben und somit eine dauerhaft gute Auftragslage zu sichern. Hierfür werden u. a. auch immer wieder neue Maschinen und technische Grundlagen angeschafft. Die neue Halle soll den Maschinen, insbesondere in den Wintermonaten, Schutz vor Witterungseinflüssen bieten. Ebenso soll die Halle auch für eine bessere und umsichtiger Lagerhaltung genutzt werden. Durch die größere Lagerfläche wird es der Firma Weißmüller gelingen, die täglich anfallenden Be- und Abladevorgänge besser zu strukturieren und damit zu verkürzen. Auch die Reparatur- und Wartungskosten können so vermindert werden. Die Entwicklung und Produktivität der Firma Weißmüller würde mit dem Bau der Halle nachhaltig unterstützt werden.

Die Halle soll in den Maßen 20 x 60 m teilweise als Reithalle geplant werden, so dass eine entsprechend spätere Nutzung möglich ist. Wenn sich die Erweiterung um die Sparte Reitplatzbau als erfolgreich erweist - wovon auszugehen ist – könnte auch der Innenausbau oder Reitbodenbelag der Reithallen durch die Firma Weißmüller anhand eines Musterobjekts gestartet werden.

Reitplatz, Stallanlage und Paddock/Aktivstallbereich auf der Erweiterungsfläche:

Die Reitplatzbaubranche boomt. Bayernweit gibt es nur wenige professionelle Reitplatzbauer. Laut den aktuellen Zahlen gibt es mehr als 8.000 Reitplätze in Bayern. Die durchschnittliche Lebensdauer eines Reitplatzes beträgt ca. 8 Jahre. Das wären ca. 1.000 Reitplätze jährlich, die aufgewertet werden müssen. Hinzu kommen noch die Neubauten. Bayernweit gibt es nur ca. 8 spezialisierte Firmen für Reitplatzbau. Ein großer Teil von ihnen arbeitet weltweit. Auch die Nachfrage nach befestigten Paddocks für die Wintermonate und der Neubau von Aktivställen steigt ständig. Das Bestreben der potenziellen Kunden ist die naturnahe Haltung ihrer Vierbeiner.

Mit dem Thema Paddock-, Aktivstall- und Reitplatzbau erweitern wir zusätzlich das Angebot und könnten auch komplette Außenanlagen von Reitställen in unser Leistungsspektrum aufnehmen.

Der Aufbau eines guten Rufes in der Branche ist von großer Bedeutung. Durch die Musteranlage zeigen wir unser Können. Ebenso dient die Musteranlage der Eigenforschung für verschiedene Produkte um qualitativ auf dem neusten Stand zu bleiben und immer besser zu werden. Durch die bereits geknüpften Kontakte mit Kollegen und potenziellen Kooperationspartner, sind unsere Chancen in diesem Bereich Fuß zu fassen sehr gut.

Gemäß der durchgeführten Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und unserem Landschaftsplaner wurden bereits im Vorgriff Baum- und Strauchbepflanzungen mit heimischen Gehölzarten im westlichen, vom späteren Baubetrieb nicht betroffenen Bereichen der Erweiterungsfläche, durchgeführt. Im Nachgang dazu wurde in diesen Bereichen ebenfalls eine Umzäunung mit einem Stabgitterzaun vorgenommen.

Wohnhaus für Betriebsleiter auf der Erweiterungsfläche:

Neben dem bestehenden Gebäudekomplex auf den vorhandenen Grundstücken war bereits 1994 ein Bauantrag eines Wohnhauses eingereicht worden, der allerdings mittlerweile ausgelaufen ist und auch nicht mehr den derzeitigen Vorstellungen entspricht. Da die hierfür vorgesehene Fläche nun jedoch sinnvoller im Zusammenhang mit der Erweiterung des Geschäftsareals zu nutzen ist, würde die Familie Weißmüller gerne eine weitere Genehmigung für den Bau eines Wohnhauses beantragen. Das Haus wäre zur Eigennutzung des Betriebsleiters gedacht, so dass eine nach wie vor schnelle Erreichbarkeit in der Firma gewährleistet bleibt aber auch genügend Distanz zum „Arbeitsplatz“ geschaffen wird, um an arbeitsfreien Tagen die nötige Ruhe und den Abstand zu erlangen.

Insgesamt haben wir - unter Berücksichtigung sowohl der firmentechnischen Aspekte als auch der privaten Argumente - ein schlüssiges Konzept erstellt, das für die nächsten Jahre zukunftsweisend und erfolgsversprechend ausgelegt ist.

Schaugartenanlage und Bürocontainererweiterung auf den Bestandsflächen:

Durch das stetige Wachstum der Firma in den letzten Jahrzehnten und insbesondere in den letzten Jahren, stand neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze auch vor allem die Entzerrung dieser im Vordergrund.

Durch die allgemein steigende Mitarbeiterzahl und somit auch der steigenden Beschäftigten im Innendienst, war die Firma Weißmüller zunehmend mit einer Auslastung an Büro Arbeitsplätzen konfrontiert. Der vorgegebene Weg in einem solchen Fall, ist in der Regel die Errichtung eines neuen/zusätzlichen Bürogebäudes. Im Kontrast dazu, liegt es der Firma Weißmüller, als Garten- und Landschaftsbaubetrieb sehr am Herzen vorhandene Grün- und Aufenthaltsbereich am Betriebsgelände zu erhalten oder vielmehr auszubauen und zu erweitern. Um also sowohl den Ausbau der erforderlichen Arbeitsplätze, als auch die gewünschten Aufenthaltsbereiche im Grünen voran zu

treiben, wurde im Jahr 2018 mit der Erweiterung unserer Mustergarten-Anlage und der Eingliederung von Bürocontainern begonnen. Durch die Erweiterung des Schaugartens- bzw. der Mustieranlage entstehen Grünräume und Wasserflächen, die zum einen die Aufenthaltsqualität für unsere Mitarbeiter deutlich verbessert, als auch mehr Schauflächen, um potentiellen Kunden gestalterische Möglichkeiten aufzuzeigen. Im Zuge der Eingliederung von Bürocontainern in den genannten Mustergarten konnten bedarfsgerecht Büro-Arbeitsplätze geschaffen werden. So wurden parallel zum Mitarbeiterzuwachs innerhalb der letzten Jahre vier solcher verglasten Container in verschiedenen Größen aufgestellt und angebunden. Diese bieten seither acht Mitarbeitern einen Arbeitsplatz im Grünen. Das Konzept wird von den Mitarbeitern sehr gut angenommen und schlägt sich definitiv positiv auf das Arbeitsklima nieder. Die Präambel „Arbeiten im Grünen“ wird beim Garten- und Landschaftsbaubetrieb Weißmüller hautnah umgesetzt, gut angenommen und soll auch in Zukunft zunehmend Anwendung finden.

3. Erschließungskonzept:

Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art wurden und werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB unterirdisch verlegt. Soweit erforderlich werden bestehende oder zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger dinglich gesichert. Eine mögliche Überbauung wird mit dem Ver- und Entsorgungsträger vertraglich geregelt.

Die Ausführung muss dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

Verkehr:

Die Zufahrt und somit die verkehrstechnische Erschließung auch der Erweiterungsfläche erfolgt hauptsächlich über die bestehende Zufahrt der Firma Garten- und Landschaftsbau Weißmüller GmbH & Co. KG von der Staatsstraße St 2240 aus und durch deren Flurnummern 696 bis 699. Von dort aus gelangt man auf den angrenzenden gemeindlichen Weg, der Flur-Nr. 700 zur Erweiterungsfläche Flur-Nr. 704.

Auf der Erweiterungsfläche wird eine Doppelgarage und mehrere PKW-Stellplätze vorgesehen.

Vor der Maschinen- und Reithalle, unter dem Schleppdach, werden diverse Stellplätze geschaffen.

Hinsichtlich des bestehenden Verkehrsaufkommens und der zukünftigen Erweiterung wurde der Istzustand dokumentiert und der in der Anlage befindlichen Tabelle vom 17.07.2022 ein zukünftiger zu erwartender mittelfristiger Prognosezustand hinzugefügt, mit dem Ergebnis, dass kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist. Die Grundlagen der Erfassungsdaten des Istzustandes spiegeln sich auch in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft mbH IBAS, Bayreuth vom 01.09.2020 Kapitel 6 „Überprüfung der gewerblichen Schallemissionen und Immissionen im Plangebiet-Planbeurteilung“ Seite 16ff wider.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Bestandsbetriebs besteht über den, beim damaligen Neubau erstellten gemeindlichen Hausanschluss. Die Löschwasserversorgung des Bestandsbetriebs ist seit Jahrzehnten über die Unterflur- und Oberflurhydranten der Ortsverbindungsleitung von Kadenzhofen (HB) nach Berg (HB) gesichert, siehe Lageplan.

Die Wasserversorgung der Betriebserweiterung erfolgt über die DN 200 AZ Ortsverbindungsleitung von Kadenzhofen über Richtheim nach Berg, der Wasserversorgung der Gemeinde Berg. Bei der Erschließung der Erweiterungsfläche ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität und ausreichender Menge zur Verfügung steht. Daher wurde das technische Bauamt der Gemeinde Berg - Herr Bernhard Birgmeier – und der Kreisbrandinspektor (KBI) des Landkreises Neumarkt i. d. OPf. - Herr Alexander Betz – intensiv in die Planung mit eingebunden.

Von der Ortsverbindungsleitung abzweigend wird an der Einmündung zur Flur-Nr. 705 ein T-Stück mit Absperrschieber gesetzt und eine ca. 185m lange DN 100 PE-HD Leitung PN 16 bis kurz vor der Maschinen- und Reithalle verlegt, welche mit einem Oberflurhydranten DN 100 endet. Die weiterführende und abschieberbare ca. 125m lange Hausanschlussleitung erfolgt in DN 50 PE-HD bis zur gemeindlichen Wasseruhr im Haupt- bzw. Nebengebäude. Das Wohnhaus bzw. der Pferdestall sind ebenfalls ca. 185m entfernt vom Ludwig-Donau-Main-Kanal, welcher eine weitere Löschwasserversorgungsquelle darstellt.

Der Kreisbrandinspektor stimmte der dargelegten Löschwasserversorgung mit E-Mail vom 15.03.2022 um 20:38 Uhr zu.

Die einschlägigen DVGW Arbeits- und Merkblätter sind bei der weiterführenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser und Oberflächenwasser:

Der Ortsteil Riebling der Gemeinde Berg wird seit Ende der 1990er Jahre im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird der Abwasserschiene über ein Pumpwerk - zur Steigerung der Leistungsfähigkeit - und einer freilaufenden Druckleitung der Kläranlage Berg im Ortsteil Meilenhofen zugeführt.

Der Bestandsbetrieb ist über einen Schmutzwasserhausanschluss an das gemeindliche Trennsystem angeschlossen. Die ursprünglich errichtete 3-Kammergrube mit dem entsprechenden Überlauf in den nördlich liegenden kleinen Flachlandbach wurde damals aufgelöst. Die Oberflächenentwässerung der überwiegenden Ersterstellungsflächen der 1995 bis 1996 errichteten Dächer und Hofflächen erfolgte über die Dachableitungen, diversen Hofeinläufe und der einzelnen Binnenkanäle zu einer Zisterne mit 125 m³ Gesamtkubatur, die aus zwei 25 m³ Tanks (Vorreinigung) und einem 75 m³ Hauptvolumen-Tank besteht. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb nutzt nahezu ganzjährig das zur Verfügung stehende Oberflächenwasser. Der gelegentlich anspringende Überlauf erstreckt sich in den kleinen Flachlandgraben, der dem Gewässer II Ordnung, der Schwarzach zufließt, die Entfernung beträgt ca. 1 km. Die einzelnen Wege des bestehenden und zukünftigen Schaugartens, sowie die neu errichteten Bürocontainerdachflächen entwässern direkt in die Schaugartenflächen, die mit entsprechender belebter Bodenzone bei der Ersterstellung aufgeschüttet wurden. Der Zufahrtbereich und der Bereich der Parkflächen vor den eigentlichen Garten- und Landschaftsbaubetrieb werden topographisch bedingt seit Beginn des Betriebs über eine Entwässerungsmulde entlang des staatlichen Fuß- und Radweges von Berg nach Neumarkt über eine belebte Bodenzone zum kleinen Flachlandgraben hin entwässert.

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche muss somit zwangsläufig auch im Trennsystem erfolgen. Der Schmutzwasserhausanschlusskanal DN 150 erfolgt frostfrei über den gemeindlichen Weg Flur-Nr. 705 bis kurz vor die St 2240 und mündet über einen außenliegenden Absturz in den gemeindlichen Schacht auf Höhe des Fuß- und Radweges ein.

Gemäß dem geotechnischen Bericht des Baugrundinstituts Spotka vom 07.02.2022 ist aufgrund der vorgefundenen bindigen Böden für die Oberflächenentwässerung eine planmäßige Versickerung nicht möglich.

Aufgrund der topographischen, räumlichen und privatrechtlichen Verhältnisse ist eine kommunale Rückhaltung von Oberflächenwasser nicht möglich. Die Bauherrin kann daher zwangsläufig nur eine Oberflächenwasserbehandlung mit privater Regenrückhaltung und diverser Vorreinigung auf ihrem Grundstück und Ableitung in den gemeindlichen Graben (Gewässer III. Ordnung), dem kleinen Flachlandgraben, ausführen.

Seiten der Gemeinde Berg wurde die entsprechende Bemessungsregenspende gemäß der E-Mail vom 15.06.2022 um 13:45 Uhr mit einer Regendauer von 10 min und einem 5-jährigen Regenereignis vorgegeben. Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes – Hydrometeorologie (KOSTRA-DWD 2010R) ergibt dies eine Regenspende von 241,7 l/(s x ha), mit der ein Regenrückhalteraum im vereinfachten Verfahren gemäß DWA-A 117 vorbemessen wurde. Gemäß einer Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg ist die Ableitung in den nördlich befindlichen Graben als kleiner Flachlandgraben mit einer Drosselabflussmenge von 15 l/(s x ha) möglich. Der dennoch notwendige Überflutungsnachweis und die dargestellte topographische Oberflächengestaltung ergab in der Vorbemessung, dass das zusätzliche Wasser aufgestaut und abgeleitet werden kann. Im Zuge des Bauantrags ist gemäß der ersten Anhörung der Träger öffentlicher Belange ein wasserrechtlicher Antrag notwendig, welcher zu diesem Zeitpunkt gestellt wird.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Energienetz des Bayernwerks Regensburg.

Bereits 2021 erfolgte für den bestehenden Garten und Landschaftsbaubetrieb, der Flur-Nr. 696 eine separate Anbindung an die Trafostation in Riebling. In diesem Zusammenhang wurde für die vorgesehene Erweiterung der Flur-Nr. 704 eine weitere zusätzliche Leitung für die notwendige Stromleistung mitverlegt, die derzeit im Schaltschrank an der südöstlichen Ecke der Flur-Nr. 696 endet.

4. Lärmschutzkonzept/Betriebszeiten

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Vorentwurf wurde durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth ein Schall- und Emissionsschutzgutachten mit Datum vom 01.09.2020 erstellt. Eine weiterführende Fragestellung der Gemeinde Berg über eine angrenzende Bebauung der Flur-Nr. 706 wurde im Aktenvermerk (1) vom 26.04.2021 und Aktenvermerk (2) vom 21.06.2022 abgearbeitet. Die entsprechenden Ergebnisse sind in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingearbeitet

Als Vorschlag werden folgende Betriebszeiten für den Betrieb gegeben, Montag bis Freitag von 05:30 bis 18:00 Uhr und teilweise am Samstag zeitlich eingeschränkt aufgrund des Gleitzeitsystems., sonntags findet kein Betrieb statt. In diesen Zeiträumen wird es zu diversen Maschinennutzungen kommen können.

Folgende Betriebszeiten werden für den Reitbetrieb vorgeschlagen. Montag bis Sonntag von 06:30 bis 20:00 Uhr. In diesen Zeiträumen wird es zu vereinzelt Maschinennutzungen kommen können.

5. Baubeschreibung

Konstruktion und Einfügung ins Gelände:

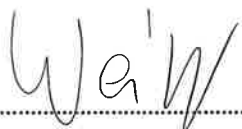
Die Gebäudehöhen und Dachformen der Erweiterungsbauten können den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden. Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Gemäß den Vorgaben der Gemeinde Berg wurde auch ein Geländeschnitt von der Staatsstraße 2240 über die Bestands- und Erweiterungsfläche bis hin zum Ludwig-Donau-Main-Kanal erstellt. Der Betrachtungshorizont eines Passanten auf dem östlichen Damm zeigt, dass sich die neuen Bauten harmonisch einfügen. Der Geländeschnitt selbst ist im Vorhaben- und Erschließungsplan am unteren Blattrand dargestellt.

Gestaltung und Materialwahl:

Die Gestaltung und Materialwahl sollen hochwertig sein. Der allgemeine Gestaltungssatz soll der Branche entsprechend grün und nachhaltig sein, daher werden das Betriebsleiter Wohnhaus, die Garage, der Pferdestall und das Lager mit extensiver Dachbegrünung versehen. Die Wandverkleidungen erfolgen teilweise mit Holzverschalungen. Des Weiteren ist geplant die Fassade der Stallgebäude und der Halle in Abschnitten mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu versehen. Die Fassade des Wohngebäudes wird mit erdfarbenen Akzenten gestrichen. Auch die Außenanlagen werden Branchentypische mit vielen Grünzone gestaltet. So ist geplant, diverse Großbaumpflanzungen mit einem Stammumfang von 80 – 90 cm durchzuführen. Im Allgemeinen soll der Wiedererkennungswert zur Branche dargestellt werden.

Aufgestellt durch Vivian Weißmüller und Bernd Schubert

Berg, den 30.09.2022



Vivian Weißmüller



Bernd Schubert