

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kiesumschlagplatz Fa. Gräser“

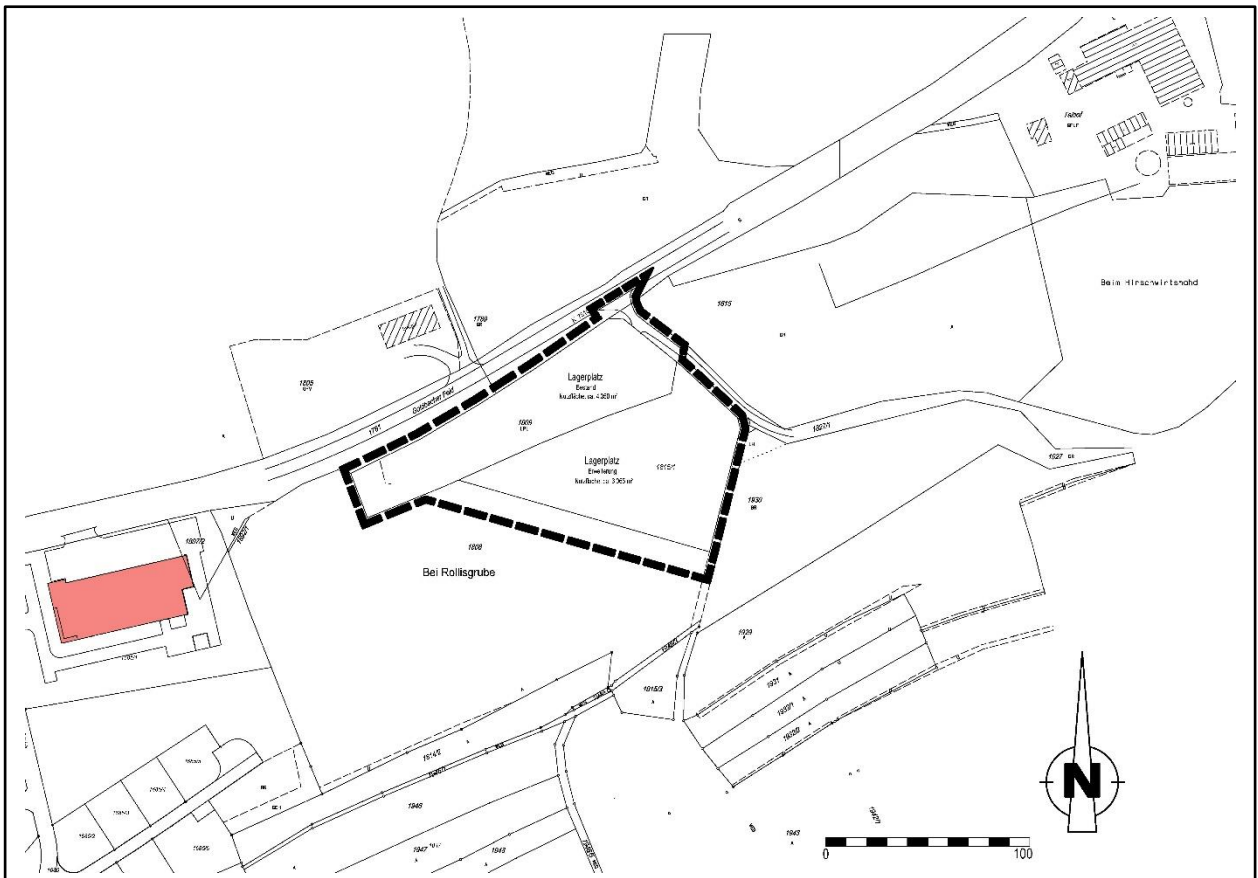
Der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen hat am 17.09.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kiesumschlagplatz Fa. Gräser“ in der Fassung vom 12.06.2024 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 (BauGB) öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des 3. Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,32 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 1815/1, 1809, 1827/1 und 1761 (K 7510).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch die Kreisstraße K 7510,
im Nordosten durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 1827/1 und 1816,
im Südosten durch das Flurstück Nr. 1930,
im Südwesten durch das Flurstück Nr. 1808.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2024 vom Stadtplaner Dipl.-Ing. (TU) Rainer Waßmann (PLANWERKSTATT am Bodensee) aus Langenargen.

Ziel und Zwecke der Planung

Die Firma Gräser betreibt auf dem Flst 1809 den Lagerplatz zur Aufbereitung von Beton- und Straßenaufbruchmaterial zu einem Recyclingbaustoff. Die Aufbereitung auf dem Flst 1809 erfolgt bereits seit mehreren Jahrzehnten.

Die Geschäftstätigkeiten sind mit einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt rechtlich auf dem Flst 1809 genehmigt. Die Genehmigung besagt, dass an bis zu 10 Tagen im Jahr mittels einer großen Brecheranlage Beton- und Asphaltbruch zu einem Recyclingbaustoff aufwertet werden darf.

Die Firma Alfons Gräser Bauunternehmung GmbH u. Co KG beabsichtigt die Erweiterung ihres bestehenden Lagerplatzes mit Genehmigung zur Aufbereitung von Beton- und Straßenaufbruchmaterial um ca. 0,8 ha im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Platz auf dem Flst. 1809 - als Lagerplatz zum Umschlag von Boden und Kies. Auch soll untergeordnet die Lagerung von Baustoffen, Bauhilfsstoffen und Baustelleneinrichtungsgegenständen erfolgen. Ebenso soll untergeordnet nicht eingesetzte Baugeräte gelagert werden. Die Zufahrt erfolgt über den bereits bestehenden Lagerplatz.

Notwendig ist dies, da der derzeitige Lagerplatz mit ca 0,8 ha im Bereich der „Unteren Wiesen“ in Ochsenhausen künftig nicht mehr zur Verfügung steht.

Der künftige Lagerplatz wird als Umschlagsplatz für Aushub und Kies genutzt. Das Material wird in sogenannten Mieten oder Haufwerken gelagert. In der Regel wird aus der Kiesgrube vorsortierter Kies verschiedener Sorten geliefert und Aushub als Rückfracht geladen oder umgekehrt wird Aushub von der Baustelle angeliefert und Kies zur Baustelle geladen.

Die Lagerung und Aufbereitung von Beton- und Straßenaufbruch darf weiterhin nur auf dem Flst 1809 im Rahmen der bisherigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung erfolgen. Es erfolgt keine Kapazitätserweiterung für die Lagerung und Aufbereitung von Beton- und Straßenaufbruchmaterial. Die hierfür zulässigen und vorgesehenen Flächen bleiben identisch.

Planung einer weiteren Eingrünung: im Norden und Osten soll entlang des neuen Kies-Weges und des bestehenden Kiesweges ein kleiner Erdwall herstellen / H = 0,75 m.

Dadurch besserer Sichtschutz, Hangwasserschutz und Einfahrtschutz. Pflanzung soll mit niedrigen Sträuchern, wie auch auf dem hohen Erdwall unter der Stromtrassen, erfolgen.

Ein Entladevorgang (Abkippen) dauert in der Regel 1 Minute. Ein Ladevorgang dauert in der Regel 5 Minuten, die Beladung findet mit einem Radlader (Liebherr L538) statt. Mit 4 Radladerschaufeln kann ein Lkw vollständig beladen werden.

Die Betriebszeit liegt zwischen 06.00 Uhr und 20.00 Uhr. Das künftige Verkehrsaufkommen wird sich nicht erhöhen.

An einem normalen Arbeitstag ist von 5 Lkw-Fahrten auszugehen, an vereinzelten Spitzentagen können bis zu 10 Lkw-Fahrten erfolgen. In der Ruhezeit zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr ist mit höchstens 3 Lkw-Fahrten mit entsprechender Ent- und Beladung auszugehen.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kiesumschlagplatz Fa. Gräser“ und die örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 12.06.2024 werden in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 31.10.2024 im Internet auf der Homepage der Stadt Ochsenhausen unter www.ochsenhausen.de/ - Leben & Wohnen – Bauen & Wohnen – Bebauungspläne in Aufstellung - veröffentlicht.

Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen der Bebauungsplanentwurf „Kiesumschlagplatz Fa. Gräser“ und die örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 12.06.2024 in der Zeit vom **30.09.2024 bis einschließlich 31.10.2024 im Stadtbauamt Ochsenhausen, Marktplatz 31, 88416 Ochsenhausen** während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Bitte beachten Sie, dass an den gesetzlichen Feiertagen das Rathaus nicht geöffnet hat.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse - reich@ochsenhausen.de - übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Parallel mit der Veröffentlichung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Umweltbezogene Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten **umweltbezogener Informationen**:

Altlasten

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche mehr dar.

Es fand eine Neuabgrenzung der Altablagerung „Hirschwirtsmahd“ (Flächennummer 34), Gemarkung Ochsenhausen statt. Aufgrund durchgeführter Überprüfungen und Baggerschürfe wurde die westliche Abgrenzung der Altablagerung „Hirschwirtsmahd“ mit der Flächennummer 34 im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) korrigiert und in diesem Bereich neu abgegrenzt. Ein Handlungsbedarf für Untersuchungen ist nicht gegeben.

Immissionsschutz

Die ALFONS GRÄSER Bauunternehmung GmbH & Co. KG plant die Erweiterung eines bestehenden Lagerplatzes am Ortsausgang von Ochsenhausen in Richtung Eichen.

Auf dem Lagerplatz soll nur Kies- und Bodenumschlag erfolgen. Die dabei entstehenden Geräusche (Zu- und Abfahrt von Lkw, Abladen von Schüttgut, Beladung mit Schüttgut per Radlader) wurden ermittelt, und die Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft prognostiziert.

Es wurde gezeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Das Bauvorhaben ist damit aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.

Die Betriebszeiten einschließlich des An- und Abfahrverkehrs sind dabei auf Werktage von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.

Der im Lageplan zum Bauantrag eingetragene Wall mit einer Höhe von 3 m über Gelände ist aus Gründen des Schallschutzes nicht erforderlich. Die abschließende Beurteilung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Umweltbelange

Die Firma Alfons Gräser Bauunternehmung GmbH u. Co KG beabsichtigt die Erweiterung Ihres bestehenden Lagerplatzes um ca. 0,8 ha im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Platz auf dem Flst. 1809 - als Lagerplatz zum Umschlag von Boden und Kies. Auch soll untergeordnet die Lagerung von Baustoffen, Baugeräten, Bauhilfsstoffen und Baustelleneinrichtungsgegenständen erfolgen. Die Zufahrt erfolgt über den bereits bestehenden Lagerplatz.

Notwendig ist dies, da der derzeitige Lagerplatz mit ca. 0,8 ha im Bereich der „Unteren Wiesen“ in Ochsenhausen künftig nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Erhebungen und Auswertungen ergaben, dass die verschiedenen Schutzgüter im Vorhabensgebiet weitgehend vorbelastet sind.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird jedoch als „mittel bis hoch und nachhaltig“ eingestuft und muss kompensiert werden. Durch die Nutzung als Lagerfläche kommt es zu einer Funktionseinschränkung der natürlichen Bodenfunktionen auch wenn hier keine Vollversiegelung, sondern wassergebundene (gekieste Fläche) ausgeführt wird. Zur Eingriffsminimierung wurde bereits bei der Standortwahl auf einen sorgsamem Umgang mit der Ressource Landschaft und Boden geachtet. So wird die Lagerfläche im Anschluss an eine bereits bestehende Lagerfläche geplant - eine weitere Zersiedelung und eine flächenraubende Erschließung werden somit vermieden. Als externe Ausgleichsmaßnahme wird eine Maßnahme zur Bodenverbesserung durchgeführt.

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich enthalten. Um das Gebiet einzugrünen und eine optische Abschirmung zu erzielen, sind im Bereich des Plangebietes Richtung Südwesten zum Baugebiet „Siechberg“ Pflanzungen in private Grünflächen festgesetzt.

Auf den Flächen am südwestlichen Rand des Plangebietes ist auf die gesamte im zeichnerischen Teil festgesetzte Länge, auf einem 8 m breiten Geländestreifen ein - 3-reihiges Gebüsch mit 3 m breitem vorgelagerten Altgrasstreifen anzulegen.

Im Norden und Osten wird entlang des neuen Kies-Weges und des bestehenden Kiesweges ein 0,75m hoher Erdwall hergestellt und zur landschaftlichen Einbindung mit einem 1-reihigen Gebüsch bepflanzt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen ist das Defizit aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanz ausgeglichen.

Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt. Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Art. 13 DSGVO)“, das mit ausliegt.

Ochsenhausen, den 24.09.2024

Philipp Bürkle
Bürgermeister