Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung

Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans **„Wüste-Erlen“**

mit Erlass örtlicher Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Schallstadt hat am 25.02.2025 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wüste-Erlen“ und den Vorentwurf der zusammen mit ihr erlassenen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Der bestehende Gewerbebetrieb auf Grundstück mit der Flst.Nr. 5655 (Gewerbestraße 33) nutzt schon seit vielen Jahren das angrenzende und bereits eingekieste Grundstück mit der Flst.Nr. 5811 als Parkplatzfläche. Das Grundstück des Betriebsgebäudes liegt innerhalb des seit dem 23.12.1983 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wüste-Erlen“. Das ca. 1.180 m² große Grundstück mit der Flst.Nr. 5811 grenzt unmittelbar an, liegt jedoch im unbeplanten Außenbereich. Um auch in diesem Bereich der Gemeinde Schallstadt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, soll der Bebauungsplan „Wüste-Erlen“ erweitert werden.

Zudem plant der Gewerbebetrieb die Stellplätze mit Photovoltaik-Anlagen zu überbauen und mit Aufladestationen für Elektroautos zu ergänzen. Die Gemeinde Schallstadt sieht dieses Vorhaben im Sinne des Klimaschutzes als sinnvoll und unterstützenswert an. Ferner soll im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein Nebengebäude errichtet werden, das u.a. als Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter des Betriebs genutzt werden kann. Da auch zukünftig eine Erweiterung des Gewerbebetriebs nicht auszuschließen ist, soll das bestehende Gewerbegebiet entsprechend erweitert werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Ortsrand sowie zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens wird es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wüste-Erlen“ in einem 2-stufigen-Regelverfahren zu ändern und zu erweitern. Dabei müssen aus bauordnungsrechtlicher Sicht auch die veralteten Gestaltungsvorschriften in neu zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften modifiziert werden.

Bei der Erweiterung des Bebauungsplans sind zudem die natur- und artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, zu berücksichtigen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets.

Der Planbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ebringen-Pfaffenweiler-Schallstadt 2015 bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Einzelziele:

- Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Ortsrand unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen
- Sicherung und Gestaltung des Ortsbildes (Erlass örtlicher Bauvorschriften)
- Ermöglichung einer potenziellen Gewerbeflächenerweiterung und damit Schaffung von neuen Arbeitsplätzen

- Förderung des Vorhabens i.S.d. Klimaschutzes (Überbauung der bestehenden Stellplatzflächen mit PV-Anlagen)
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße (Gewerbestraße)
- Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Aspekte (begrünter Ortsrand)
- Berücksichtigung der Belange des Wasserschutzes (Abstand zum Bechtenmattengraben)

Der ca. 0,28 ha große Deckblattbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Schallstadt auf Gemarkung Wolfenweiler. Er umfasst die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 5655 und 5811. Beide Grundstücke werden derzeit gewerblich genutzt und sind eingegrünt.

Nordöstlich grenzt das Grundstück mit der Flst.Nr. 5812 an den Deckblattbereich an. Dieses wird derzeitig als Reitplatz genutzt. Im Süden verläuft die Gewerbestraße (Flst.Nr. 26/1 bzw. 5819). Entlang der nordwestlichen Grenze verläuft ein Gemeindeweg (Flst.Nrn. 5656 bzw. 5810) sowie darauffolgend der Bechtenmattengraben (Flst.Nr. 5772).

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 25.02.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung, dem Vorentwurf des Umweltberichts und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Relevanzprüfung) vom

10. März 2025 bis einschließlich 11. April 2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Schallstadt unter https://www.schallstadt.de/aktuell/Bebauungsplaene (Bauen & Gewerbe/Bebauungspläne und Flächennutzungsplan) im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bürgermeisteramt Schallstadt, Zimmer 1.16, Waldseemüller-Straße 1, 79227 Schallstadt, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Schallstadt abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an georg.scheffold@schallstadt.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Schallstadt, den 7. März 2025

Sebastian Kiss
Bürgermeister

gesiegelt von:
Gemeinde Schallstadt
am: 06.03.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt