Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Vorentwurfs zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gartenbau“

Der Gemeinderat der Gemeinde Schallstadt hat am 27. Mai 2025 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gartenbau“ und den Vorentwurf der zusammen mit ihm geänderten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Ziel und Zweck der Planung
Die im Süden von Schallstadt ansässige „Gärtnerei Müller“ wurde bereits im Jahr 1927 gegründet und wird als Familienunternehmen inzwischen schon in dritter Generation geführt. Neben dem eigentlichen Hauptbetrieb in Form eines Gartencenters mit Gastronomie, hat sich in den letzten Jahren ein sehr erfolgreicher Garten- und Landschaftsbaubetrieb herausgebildet. Mit dieser Entwicklung konnten einhergehend stetig neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb grenzt im Süden unmittelbar an den Hauptbetrieb an und liegt teilweise im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gartenbau“ (in Kraft seit dem 05.02.2013) der Gemeinde Schallstadt. Im südwestlichen Teil des heutigen Betriebsgeländes sind zur Sicherung der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit dringend Erweiterungen und Modernisierungen erforderlich.

Die z.T. bereits baulich genutzten Grundstücke (Flst. Nrn. 4221, 4222 und 4223) befinden sich bereits im Eigentum des Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Für dessen Nutzung und weitere Bebauung muss der bestehende Bebauungsplan „Gartenbau“ nun geändert bzw. erweitert werden, da sich diese Flächen im Außenbereich befinden und die geplanten Vorhaben nur teilweise unter die privilegierten Nutzungen gemäß § 35 (1) BauGB fallen.

Um auch in diesem Teilbereich der Gemeinde Schallstadt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und somit den Fortbestand und die Weiterentwicklung des Gesamtbetriebs zu sichern bzw. zu steuern, soll der Bebauungsplan „Gartenbau“ in einem 2-stufigen-Regelverfahren geändert bzw. erweitert werden.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen aufgrund der Lage grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung.

Der maßgebende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ebringen-Pfaffenweiler-Schallstadt 2015 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die zukünftige Nutzung als Sondergebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entspricht, wird es erforderlich, diesen im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Einzelziele:

- Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am südlichen Ortsrand unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen
- Ermöglichung einer potenziellen Betriebserweiterung und damit Sicherung von bestehenden Arbeitsplätzen und gleichzeitiger Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Überplanung z.T. bereits bebauter bzw. versiegelter Flächen)
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße (Gewerbestraße)
- Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Aspekte

- Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange (Gewässerrandstreifen entlang des Riedgrabens)
- Sicherung eines Fuß- und Radweges, sowie landwirtschaftlichen Weges

Der ca. 1,05 ha große Erweiterungsbereich des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Schallstadt auf Gemarkung Schallstadt. Östlich verläuft die Basler Straße (B3). Im Westen verlaufen die Gleisanlagen der Bahntrasse Karlsruhe-Basel. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich der Riedgraben (Gewässer 2. Ordnung).
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4215 (teilweise), 4221, 4222, 4223 und 4238 (teilweise). Die beiden Grundstücke mit den Flst. Nrn. 4215 und 4238 sind Wegegrundstücke. Die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 4221, 4222 und 4223 werden gewerblich von dem ansässigen Landschaftsbaubetrieb genutzt.
Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an das Grundstück mit der Flst. Nr. 4220, westlich an die Basler Straße (Flst. Nr. 1136), südwestlich an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Flst. Nr. 4224 und westlich an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Flst. Nr. 4214).

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 27. Mai 2025. Der Änderungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab):

Der Vorentwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gartenbau“ wird mit der Begründung und dem Steckbrief zur Umweltprüfung vom

10. Juni 2025 bis einschließlich 14. Juli 2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde 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, Waldseemüller-Straße 1, 79227 Schallstadt, Zimmer 1.16 während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Weitere Termine außerhalb der Öffnungszeiten können ergänzend vereinbart werden.

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. Es wird darum gebeten, die Anschrift des Verfassers anzugeben.

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

Gemeinde Schallstadt, den 6.Juni 2025

Sebastian Kiss
Bürgermeister

signiert von:
Gemeinde Schallstadt
am: 06.06.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt