Öffentliche Bekanntmachung

Erneute Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans „Ortsmitte Mengen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schallstadt hat am 23. September 2025 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Mengen“ mit geändertem Geltungsbereich gebilligt und beschlossen, eine erneute Offenlage nach § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Gemäß § 4a (3) Satz 2 wird in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Mengen verfügt derzeit über eine gut erhaltene und funktionierende Ortsmitte, die sich durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen auszeichnet. Diese haben sich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte, insbesondere im Bereich der Kirche, zu einem lebendigen Ortsmittelpunkt entwickelt. Besonders charakteristisch für diesen Bereich ist die Mischung aus sozialen, gewerblichen und medizinischen Einrichtungen, die gemeinsam das Rückgrat der öffentlichen Versorgung und des gesellschaftlichen Lebens vor Ort bilden.

Zu den prägenden Einrichtungen zählen unter anderem der örtliche Kindergarten sowie die Kirche, welche beide eine wichtige soziale und kulturelle Rolle einnehmen. Darüber hinaus tragen verschiedene gewerblich genutzte Erdgeschosse entscheidend zur Belebung des Ortskerns bei. Hierzu zählen beispielsweise eine Bäckereifiliale, ein Modegeschäft, ein Versicherungsbüro, eine Zahnarztpraxis sowie eine physiotherapeutische Praxis. Bis vor wenigen Jahren war auch eine Gaststätte fester Bestandteil dieses Angebots, die jedoch inzwischen nicht mehr betrieben wird. Das betreffende Gebäude soll nun zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen besteht in der Gemeinde Schallstadt die Befürchtung, dass es künftig vermehrt zu einer Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen im Erdgeschoss zugunsten reiner Wohnnutzung kommen könnte. Eine solche Entwicklung würde langfristig die funktionale Vielfalt und Attraktivität der Ortsmitte gefährden und somit dem Ziel einer lebendigen, durchmischten und gut frequentierten Dorfmitte entgegenstehen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, plant die Gemeinde daher die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Titel „Ortsmitte Mengen“ mit dem Ziel, durch eine gezielte vertikale Nutzungsgliederung sicherzustellen, dass Wohnen in straßenseitigen Erdgeschossen künftig ausgeschlossen wird. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass gewerbliche, soziale oder öffentliche Nutzungen auch weiterhin ihren Platz in der Ortsmitte behalten und damit das dörfliche Leben positiv beeinflussen.

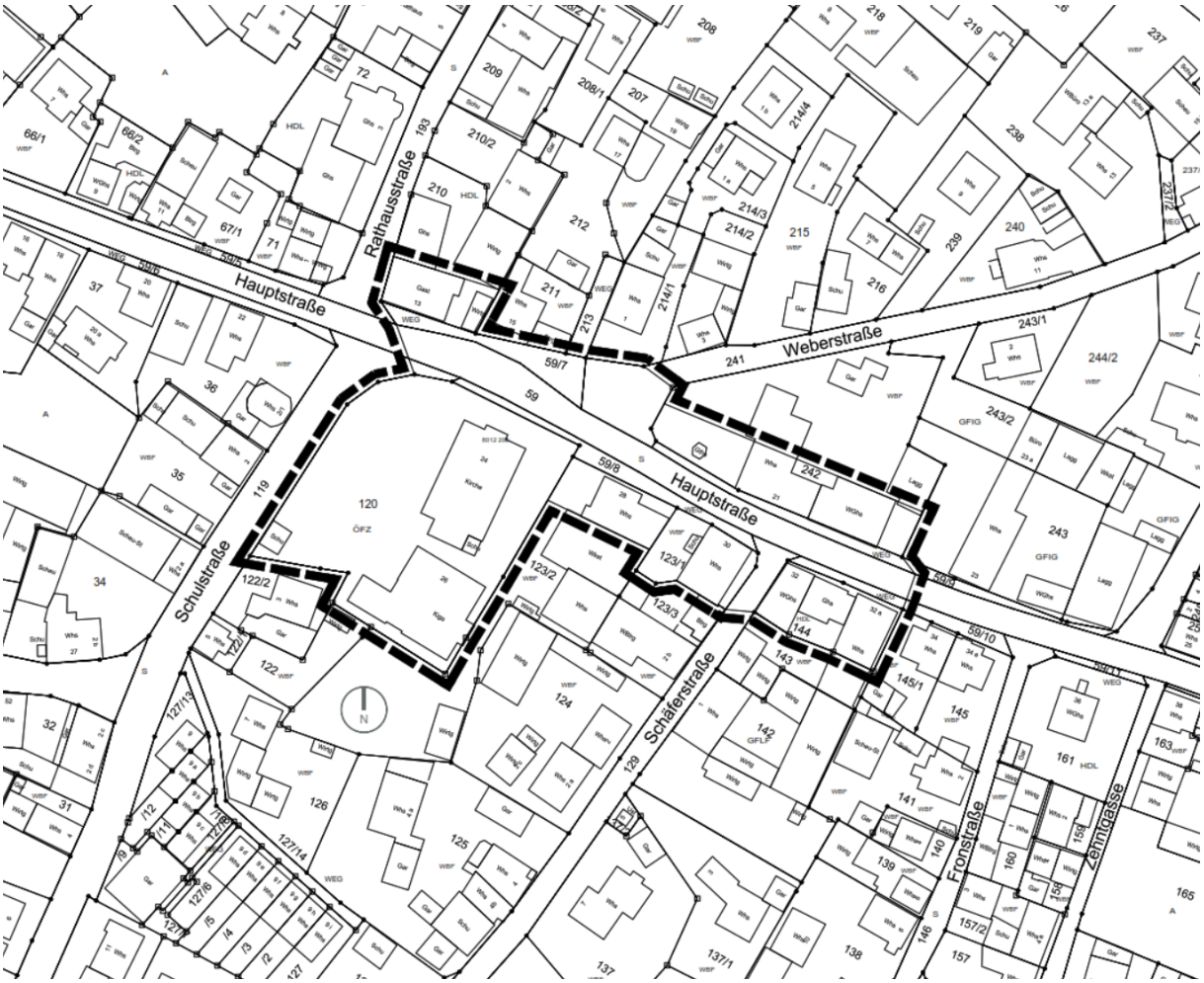
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Ziele und städtebauliche Zwecke verfolgt:

- Erhalt und Förderung der bestehenden Nutzungsstrukturen zur Sicherung einer lebendigen und funktionsfähigen Ortsmitte
- Bewahrung ortsbildprägender Baumstrukturen, die wesentlich zur Identität und Aufenthaltsqualität beitragen
- Regelungen zum Schutz des Grundwassers, um auch künftig eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten
- Berücksichtigung des Artenschutzes, insbesondere durch Hinweise und Vorgaben zu naturschutzrechtlichen Belangen

Der Planbereich umfasst einen Teil der Ortsmitte von Mengen und wird begrenzt:

- Im Norden durch bebaute Grundstücke, einem Wegegrundstück und der Weberstraße (Teil),
- im Osten durch bebaute Grundstücke und der Hauptstraße (Teil),
- im Süden durch bebaute Grundstücke und der Schäferstraße (Teil) und
- im Westen durch die Schulstraße (Teil), Hauptstraße (Teil) und Rathausstraße (Teil).

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 23. September 2025 (0hne Maßstab). Der Planbereich ist aus dem folgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:



Der Bebauungsplan „Ortsmitte Mengen“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wird mit Begründung vom

06. Oktober 2025 bis einschließlich 07. November 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, von Montag bis Freitag vormittags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Montag- und Mittwochnachmittag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, außerdem Dienstagnachmittag von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr und Donnerstagnachmittag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde Schallstadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz Stellungnahme vom 06.12.2023: Es wird empfohlen, Aussagen zum Schutzgut Boden (Altlasten) aufzunehmen.

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz Stellungnahme vom 06.12.2023: Es werden Hinweise im Hinblick auf den Artenschutz gemacht, welche zu berücksichtigen sind. Im Hinblick auf den Baumerhalt wird auf § 176 BauGB hingewiesen.

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden Stellungnahme vom 06.12.2023: Es wird auf die Altlast auf dem Grundstück Flst. Nr. 123/1 und die erforderlichen Maßnahmen bei einem neuen Bauvorhaben hingewiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im festgesetzten Wasserschutzgebiet des Regierungspräsidiums Freiburg zum Schutz der Grundwasserfassungen auf Gemarkung Hausen, Bad Krozingen in der Schutzzone HIB liegt und daher die einschlägigen Bestimmungen zu beachten sind. Zudem wird empfohlen, Aussagen zum Starkregen mitaufzunehmen.

RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 11.12.2023: Es werden allgemeine Angaben zu Geotechnik, Boden und Grundwasser gemacht.

RP Stuttgart – FB 430/440 Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 16.11.2023: Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet verschiedene Kulturdenkmale befinden, an deren Erscheinungsbild öffentliches Interesse besteht. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal befindet und geplante Maßnahmen entsprechend abzustimmen sind. Die Kulturdenkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Schallstadt abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch unter der Mailadresse Bauamtsleitung@schallstadt.de übermittelt werden, 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.

Gemeinde Schallstadt, den 02. Oktober 2025

Sebastian Kiss
Bürgermeister