

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
2	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS	2
3	VERFAHRENSABLAUF	3
4	STANDORTWAHL.....	4
4.1	Flächengröße	5
4.2	Nutzungskonflikte	5
4.3	Raumordnung.....	7
4.4	Bauleitplanung.....	8
4.5	Umweltbelange.....	9
4.6	Hochwasserschutz	10
4.7	Erschließung	11
4.8	Flächenverfügbarkeit.....	12
4.9	Fazit	12
5	ZIELE DER RAUMORDNUNG	13
6	INHALT DER PLANÄNDERUNG	14
7	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	15
8	FLÄCHENANGABEN	16

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schallstadt-Ebringen-Pfaffenweiler wurde am 25.02.2004 genehmigt. In den darauffolgenden Änderungsverfahren wurde der Flächennutzungsplan bereits vier Mal punktuell geändert.

Anlass der vorliegenden 5. punktuellen Änderung ist die standortbezogene Erweiterung eines bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs am südwestlichen Ortrand der Gemeinde Schallstadt. Die hier 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 01.02.2013) der Gemeinde Schallstadt. Im südwestlichen Teil des heutigen Betriebsgeländes sind zur Sicherung der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit dringend standortgebundene Erweiterungen und Modernisierungen erforderlich.

Die unmittelbar angrenzenden und z.T. bereits baulich genutzten Grundstücke (Flst.Nrn. 4221 und 4222) befinden sich im Eigentum des Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Da sich diese Flächen im Außenbereich befinden und die geplanten Vorhaben nur teilweise unter die privilegierten Nutzungen gemäß § 35 (1) BauGB fallen, muss für dessen Nutzung und weitere Bebauung der bestehende Bebauungsplan „Gartenbau“ geändert bzw. erweitert werden. Damit soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, die vorhandene Erschließung ökonomisch genutzt und weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

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 nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird nun parallel zum Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan punktuell geändert.

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der ca. 0,47 ha große Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Schallstadt auf Gemarkung Schallstadt. Östlich verläuft die Basler Straße (B 3). 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 und 4238 (teilweise). Die beiden Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4215 und 4238 sind Wegegrundstücke. Die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4221 und 4222 werden bereits gewerblich von dem ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt.

Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an das Grundstück mit der Flst.Nr. 4220. Im Osten befindet sich die Basler Straße (Flst.Nr. 187) und westlich grenzen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Flst.Nr. 4214) an den Planbereich. Südwestlich liegt das Grundstück mit der Flst.Nr. 4223, welches bereits den Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt wird, aber aufgrund der geplanten privilegierten Nutzung darauf, nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist.

Der maßgebliche Änderungsbereich ist dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) zu entnehmen.



Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot) ohne Maßstab (Quelle: Geoportal des LUBW Mrz. 2026).

3 VERFAHRENSABLAUF

Im Rahmen der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften „Gartenbau“ der Gemeinde Schallstadt wird im sog. Parallelverfahren aufgestellt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang der Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes in die Flächennutzungsplanänderung Eingang finden müssen, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, an dem alle maßgebenden Fachbehörden beteiligt werden.

Verfahrensdaten zum Flächennutzungsplanverfahren

_____._____._____ Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Schallstadt – Ebringen – Pfaffenweiler fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

_____._____._____ Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Schallstadt – Ebringen – Pfaffenweiler billigt den Vorentwurf zur 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

_____._____._____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 16

Anschreiben vom Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trä-
ger öffentlicher Belange sowie Scoping gem. § 4 (1) BauGB
mit Frist
bis

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Schallstadt – Ebringen – Pfaffenweiler billigt den Entwurf zur 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
mit Frist
bis

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Schallstadt – Ebringen – Pfaffenweiler behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

4 STANDORTWAHL

Durch das Gebot der Alternativenprüfung ist der Planungsträger aufgefordert, bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung alternative Standorte und Konzepte im Wege eines nachvollziehbaren und transparenten Aktes zu ermitteln, zu bewerten und nach Gewichtung und unter Beachtung der materiellen Anforderungen des § 1 (7) BauGB eine Auswahl unter den in Betracht gezogenen Alternativen zu treffen. Der Detailgrad und damit auch die Verhältnismäßigkeit hängt dabei von der Bedeutung des Vorhabens ab.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, einem bereits in dritter Generation geführtem Familienunternehmen, unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und städtebaulicher Belange dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Damit einhergehend sollen die Zukunftsfähigkeit des Betriebs und dessen Arbeitsplätze gesichert werden und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Diese Erweiterung und Modernisierung ist standortgebunden, da auf den geplanten Lagerflächen im Erweiterungsbereich ausschließlich nicht gefährliche Abfälle, die auf den Baustellen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs anfallen, gelagert werden sollen.

In den folgenden Kapiteln werden anhand der Auswahlkriterien (Flächengröße, Nutzungskonflikte, Raumordnung, Bauleitplanung, Umweltbelange, Hochwasserschutz, Erschließung und Flächenverfügbarkeit) alternative Standorte betrachtet.

4.1 Flächengröße

Ein Alternativstandort müsste genügend Fläche für die vollständige Umsiedlung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs sowie dessen betriebsbedingt gebotene Erweiterungsfläche bereitstellen.

Der Bereich des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs befindet sich südwestlichen Betriebsareal innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenbau“ festgesetzten Sondergebiets SO 3 mit der Zweckbestimmung „Produktions- und Betriebsgebäude für den Garten- und Landschaftsbau“. Zusammen mit der angrenzenden Straßenfläche umfasst dieser Bereich eine Fläche von ca. 4.000 m². Die Fläche für die geplante Erweiterung und Modernisierung beträgt ca. 5.000 m². Hinzu kommen Flächen für die betriebsbedingt notwendige Betriebsleiterwohnung, welche sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenbau“ innerhalb des Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ befinden.

Als alternative Standorte kommen daher nur Flächen in Frage, die mindestens eine Flächengröße von 10.000 m² aufweisen. Da aktuell keine entsprechenden Gewerbegrundstücke auf Gemarkung Schallstadt in dieser Größendimension vorhanden sind, kommen nur Flächen im unbebauten Außenbereich in Betracht.

Ferner kommt ein Standort ohne jegliche räumliche Verbindung zum Siedlungsbestand nicht in Frage. Der betroffene Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist nicht dauerhaft besetzt und erfordert daher u.a. für die Anlieferung -wie am jetzigen Standort- eine Betriebsleiterwohnung. Dies würde eine Zersiedlung herbeiführen und steht im klaren Widerspruch zum gewerblichen Gesamtkonzept der Gemeinde Schallstadt.

4.2 Nutzungskonflikte

Ziel der Planung ist es, ein Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, welches auf Genehmigungsebene einen Antrag nach BImSchG erfordert. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb beabsichtigt eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von mineralischen Abfällen und Grünschnitt zu errichten. Zu den Aufgaben im Garten- und Landschaftsbau gehört auch die Lagerung von Bodenaushub oder abgebrochenen Mauern sowie das Absieben der Böden und Brechen der Gesteine. Im Zuge der Ressourcenschonung sollen diese Materialien zur Verfüllung oder als Frostschuttschicht wieder eingesetzt und recycelt werden. Darüber hinaus ist die Fertigung von Betonblocksteinen in Gussform angedacht. Mit der bereits im Plangebiet des gültigen Flächennutzungsplans befindlichen mobilen Betonmischanlage soll zukünftig Beton für die betriebseigenen Baustellen hergestellt werden. Des Weiteren könnten sich Fremdadnehmer in einem automatisierten System spezifische Betonmischungen in bestimmter Menge abfüllen lassen. Der Beton wird aus in Vorratssilos vorgehaltenen Zuschlagstoffen (Kies/Sand) zusammengemischt.

Die Lagerung und vor allem Behandlung von mineralischen Abfällen neigt bei trockener Witterung zu Staubbildung. Es ist vorgesehen die Auswirkungen von Staubemissionen und -immissionen durch entsprechende Gutachten auf Genehmigungsebene (zum BImSchG-Antrag) untersuchen zu lassen. Ebenso soll beim Thema Lärm verfahren werden, da vor allem Brecheranlagen erhebliche Lärmemissionen verursachen.

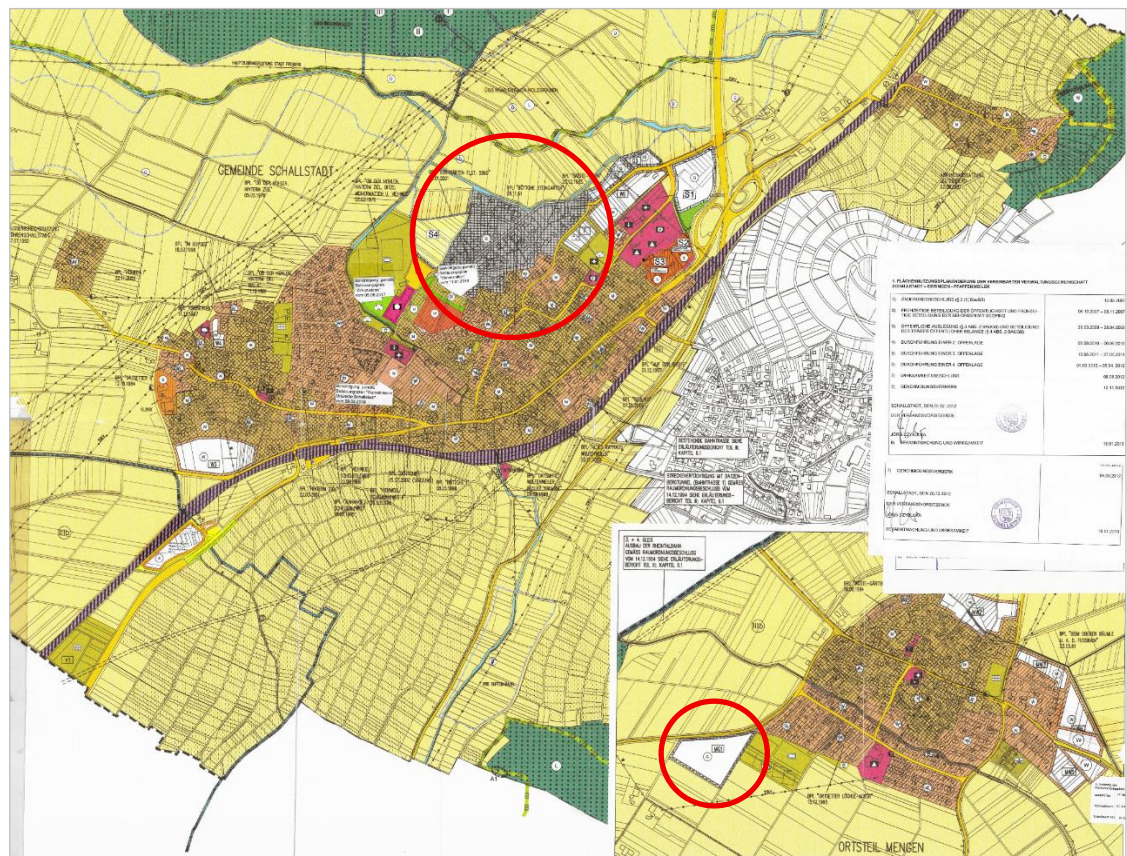
Der bestehende Standort des Garten- und Landschaftsbaubetrieb liegt aus immissionschutzrechtlicher Sicht ideal zwischen den Bahngleisen auf der einen und mit der Bundesstraße auf der anderen Seite. Die nächstgelegene Wohnnutzungen (Am Hockenbuck 2 und 3) befinden sich in einem Abstand von ca. 320 m. Das nächste Wohngebiet (im Bereich der Dannergasse) weist einen Abstand von ca. 520 m zum Plangebiet auf.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 16

Als alternative Standorte kommen daher nur Flächen in Frage, die in einen Mindestabstand von 300 m zur nächsten Wohnnutzung aufweisen.

Schallstadt verfügt lediglich im nördlichen Siedlungsbereich über Gewerbeflächen, welche im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind. Die übrigen Randbereiche bilden Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen und eine Sonderbaufläche für eine Klinik. Aufgrund des gebotenen Abstands zur Vermeidung von Nutzungskonflikten kommt ein Alternativstandort daher nur im Bereich des Gewerbegebietes von Schallstadt in Frage.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der VVG Schallstadt-Ebringen-Pfaffenweiler (genordet, ohne Maßstab)

Im Ortsteil Mengen sind Gewerbeflächen lediglich südwestlich des Siedlungskörpers ausgewiesen bzw. im Flächennutzungsplan dargestellt. Die übrigen Randbereiche bilden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Das Gewerbegebiet am südwestlichen Ortsrand von Mengen soll dem hochwertigen und kleinteiligem Gewerbe vorbehalten bleiben. Zudem sind die bestehenden Gewerbegrundstücke bis auf ein ca. 3.100 m² großes Grundstück bereits bebaut. Im angrenzenden Außenbereich befinden sich in südlicher Richtung mehrere Aussiedlerhöfe und in nördlicher Richtung die Wohnsiedlung von Mengen, sodass der umgesiedelte Betrieb einen Abstand von ca. 120 m zu einer Wohnnutzung hätte und damit hohe Nutzungskonflikte abzusehen sind. Daher würde ein Alternativstandort für einen großflächigen, produzierenden und verarbeitendem Betrieb mit stark emittierenden baulichen Anlagen in diesem Bereich dem Gewerbekonzept der Gemeinde Schallstadt klar widersprechen. Darüber hinaus würde auch der Anlieferungsverkehr des umgesiedelten Garten- und Landschaftsbaubetriebs, aufgrund der Entfernung zur nächsten klassifizierten Straße

(B 3) und der Entfernung zur Gärtnerei, durch den Ortskern von Mengen geführt werden, wodurch ebenfalls mit Nutzungskonflikten zu rechnen ist.

Ferner handelt es sich bei dem Sonderbauflächen am westlichen Siedlungsrand von Schallstadt um eine Sonderfläche für eine Klinik. In dessen Nachbarschaft einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit BlmSch-Antrag bedürftigen baulichen Anlagen anzusiedeln, kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vorzugswürdig sein.

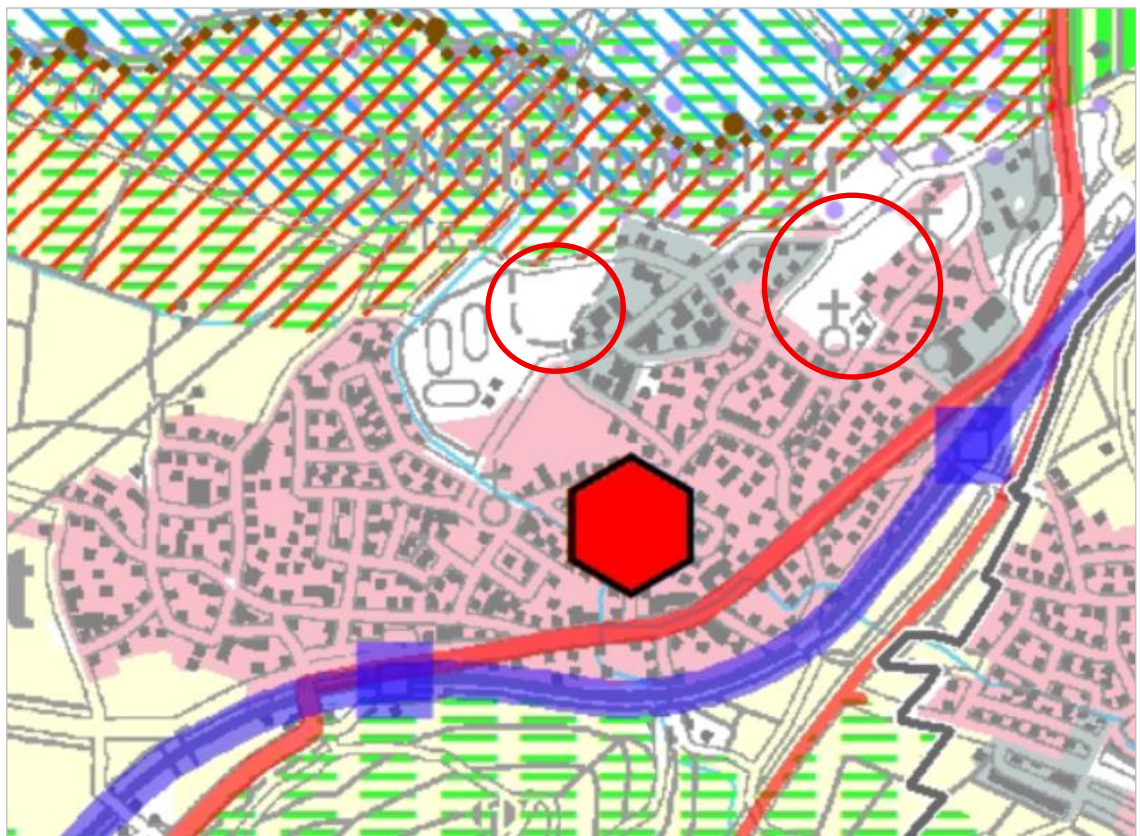
Als alternative Standorte kämen daher nur Flächen in Frage, die im unbebauten Außenbereich im Umkreis des bestehenden Gewerbegebiets im Norden Schallstadts liegen.

4.3 Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Für den Bereich der Gemeinde Schallstadt sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Auf folgender Abbildung wird ersichtlich, dass der gesamte Außenbereich im Norden des bestehenden Gewerbegebiets von Schallstadt diversen raumordnerischen Restriktionen (Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit HQ100-Ausnahmevorbehalt sowie Kernflächen, Trittsteine und Verbundkorridore des Biotopverbunds) unterliegt.

Daher können in der weiteren Suche nach einem alternativen Standort nur Bereiche in Betracht gezogen werden, die im Regionalplan als weiße Fläche dargestellt werden.



Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan Südlicher Oberrhein (genordet, ohne Maßstab)

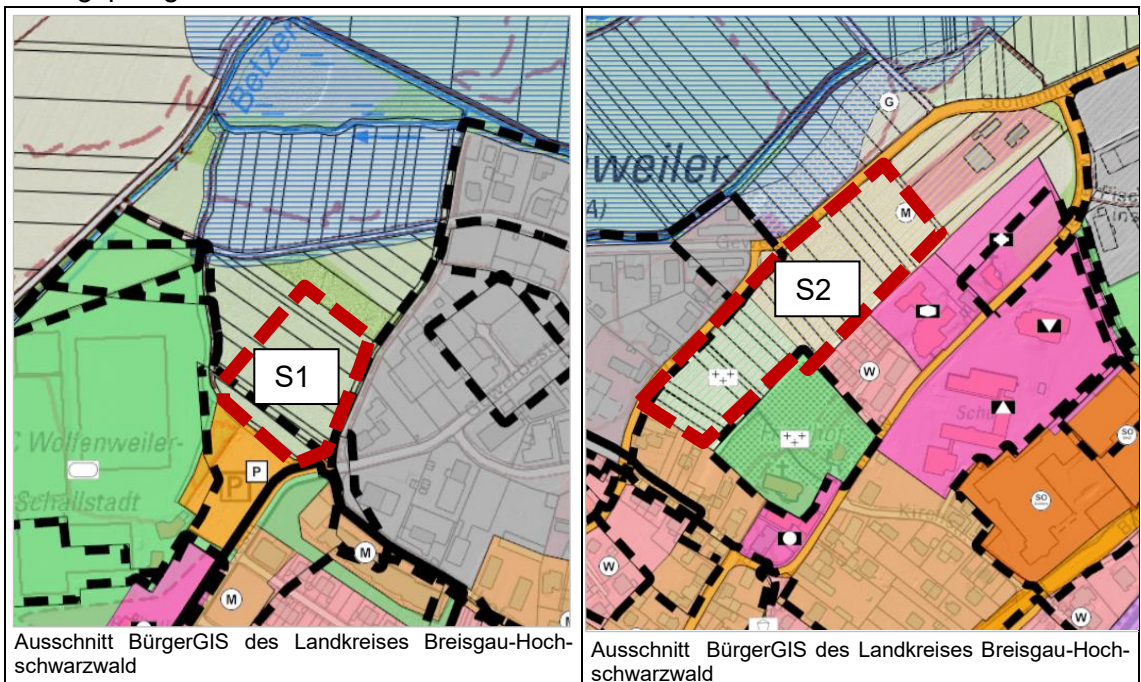
4.4 Bauleitplanung

Der Bereich zwischen den Sportanlagen und dem bestehenden Gewerbegebiet (im Folgenden S1 genannt) würde das Flst.Nr. 5739 innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Ob der Hohlen, Hinterm Ziel“ überlagern. Dieser Bebauungsplan müsste daher entsprechend geändert werden.

Des Weiteren wird das Flst.Nr. 5739 im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Feuerwehr“ der Gemeinde Schallstadt als externe CEF-Maßnahmenfläche genutzt. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans grenzt im Süden unmittelbar an den Standort S1 und benötigt aufgrund der Nähe der Obstbäume auf dem Flst.Nr. 5739 diese zum Ausgleich für die Fledermäuse.

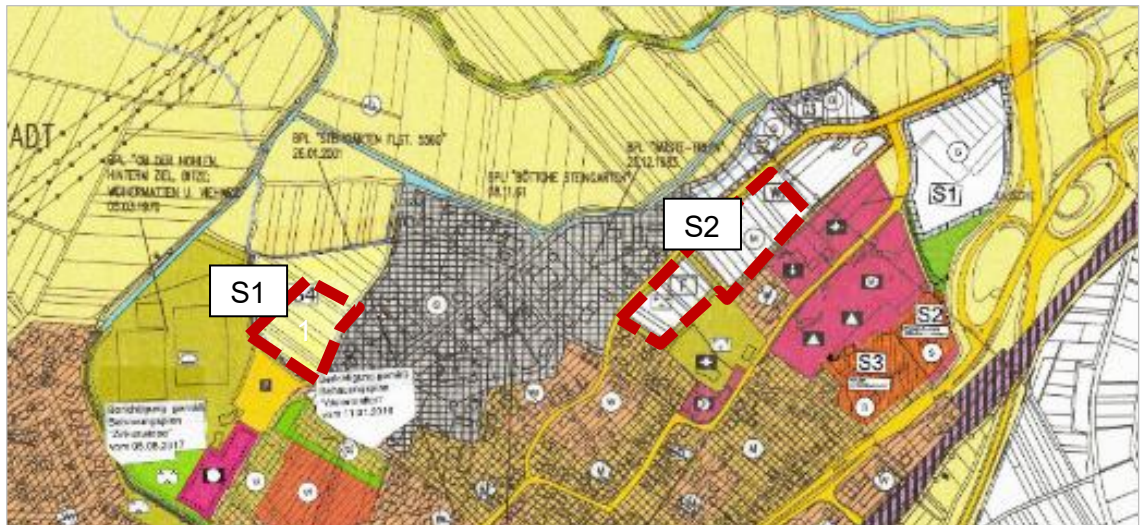
Die Umsiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs an diesen Standort steht damit im Widerspruch mit den übergeordneten Zielen der Gemeinde stehen. Um Planungsrecht zu schaffen, müsste der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan „Ob der Hohlen, Hinterm Ziel“ geändert werden sowie ein neuer Bebauungsplan für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb aufgestellt werden.

Der Bereich nördlich des Friedhofes (im Folgenden S2 genannt) liegt außerhalb von Bebauungsplangebiet.



Im gültigen Flächennutzungsplan wird S1 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Umwandlung in gewerbliche Bauflächen würde den Belangen der Landwirtschaft widersprechen, ist aber grundsätzlich denkbar und wird daher näher als alternativer Standort untersucht.

Der Bereich S2 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof sowie als Mischgebiet dargestellt. S2 hat eine Länge von ca. 300 m. Aufgrund des länglichen Zuschnitts und den Wohnbebauungen im Nordosten und Südwesten sowie teilweise auch innerhalb der gewerblichen Bauflächen im Westen besteht keine Möglichkeit die betriebsbedingt erforderlichen baulichen Anlagen zu errichten, ohne voraussichtlich erhebliche Nutzungskonflikte zu erzeugen. Daher kommt auch dieser Bereich nicht als alternativer Standort in Betracht.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der VVG Schallstadt-Ebringen-Pfaffenweiler (genordet, ohne Maßstab)

4.5 Umweltbelange

Der Bereich S1 als letzter verbleibender möglicher Standort wird im Folgenden näher betrachtet.

S1 liegt am Nordwestrand von Schallstadt in der Nähe des Sportplatzes im Gewann „Lausbühl“. Er ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Ortsrand hier ist bisher gut eingegrünt durch die Gräben mit Weiden- und Eschenbestand, sowie Schilfstreifen und Parkplatzbäume beim Sportplatz. Die Wege am nördlichen und südwestlichen Rand werden regelmäßig zum Spaziergehen genutzt. Durch die Planung würde der Zugang zu wohnortnahen Naherholungsflächen mittlerer bis hoher Bedeutung beeinträchtigt werden, da sich der Weg aus den Wohngebieten in die freie Landschaft verlängern würde. Teilweise käme es zu einem Verlust der bislang guten Ortsrandeingrünung.

Im Osten befindet sich entlang des Grabens ein Schilfbestand. Im Süden befinden sich eine alte Esche und einige Obstbäume. Nördlich liegt das geschützte Offenlandbiotop „Feuchtbiotopkomplex W Wolfenweiler“ (Biotop-Nr. 180123150831) im Bereich S1, in dem auch Gehölze der landesweiten Streuobsterhebung kartiert sind. Östlich grenzt das Biotop „Feldgehölz W Wolfenweiler“ (Biotop-Nr. 180123150832) an. S1 und die unmittelbare Umgebung weisen hohes Potenzial als Lebensraum für wertgebende Vogelarten und Fledermäuse durch die Gehölze entlang des Grabens und das feuchte Feldgehölz im Norden auf. Feuerfalter-Vorkommen sind aus der Gegend ebenfalls bekannt.



Luftbild mit Darstellung der umliegenden Schutzgebiete (Quelle: Geoportal des LUBW; Stand: März 2026; genordet; ohne Maßstab)

4.6 Hochwasserschutz

Der Standort liegt vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) bzw. in einem geschützten Bereich bei HQ 100. Durch die Lage in der Mühlbachniederung ist mit einem sehr hohen Grundwasserstand zu rechnen, der bis an die OK Gelände ansteigen kann. Bei einer Ansiedlung auf den hier vorzufindenden feuchten Böden ist mit erheblichen Auflagen für das Bauen zu rechnen. Die Mühlbachniederung besitzt gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans eine Vorrangfunktion für den Grundwasserschutz.

Zum Zeitpunkt der Planfeststellung des gültigen Flächennutzungsplans war diese Fläche ursprünglich als potenzielle Gewerbefläche dargestellt. Aufgrund der stark konfliktbelasteten Grund- bzw. Hochwassersituation wurde dieser Bereich im Rahmen eines Änderungsverfahrens (S4) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen und ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Standort S1 eignet sich daher nicht für einen alternativen Standort für die projektierte Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaus der Gemeinde Schallstadt.

4.8 Flächenverfügbarkeit

Der Standort S1 umfasst neun Flurstücke und wurde aufgrund seiner besonderen Kleinteiligkeit bereits in Bezug auf seine Flächenverfügbarkeit geprüft. Dabei wurden von Seiten der Gemeinde Schallstadt sechs Privateigentümer befragt. Keiner der betroffenen Eigentümer hat einer Bereitschaft zugestimmt. Daher ist der Standort kurz- und langfristig nicht verfügbar.

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Weitere angrenzende Ackerflächen würden bei der Umwandlung des Standorts in Bauland ggf. zerschnitten und damit für die Landwirtschaft unbrauchbar gemacht. Inwiefern eine Existenzgefährdung für die betroffenen Landwirte entsteht, ist zu prüfen.

4.9 Fazit

Die Prüfkriterien waren Flächengröße, Nutzungskonflikte, Raumordnung, Bauleitplanung, Umweltbelange, Hochwasserschutz, Erschließung und Flächenverfügbarkeit. Im Ergebnis konnte dargelegt werden, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung für die projektierte Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs bestehen oder geschaffen werden können.

Gesucht wurde ein alternativer Standort mit einer Mindestgröße von etwa 10.000 m². Da es keine ungenutzten Gewerbegrundstücke auf Gemarkung Schallstadt in dieser Großendimension gibt, kamen nur Flächen im unbebauten Außenbereich in Frage.

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurden zudem nur Standorte in Betracht genommen, die einen gewissen Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen aufweisen. Darauf aufbauend wurden Bereiche im Norden von Schallstadt und im Südwesten von Mengen untersucht. Insgesamt würde ein Alternativstandort für den großflächigen Betrieb mit zu erwartenden stark emittierenden baulichen Anlagen im qualitätvollen kleinteiligen Gewerbegebiet in Mengen dem Gewerbekonzept der Gemeinde Schallstadt widersprechen.

Unter Berücksichtigung raumordnerischer Restriktionen wurden in den darauffolgenden Schritten zwei Bereiche in unmittelbarer Nähe des bestehenden Gewerbegebiets von Schallstadt geprüft. Im Rahmen der näheren Betrachtung ist jedoch der Bereich (S2) östlich des bestehenden Gewerbegebiets als potenzieller Standort für einen zu erwartenden stark emittierenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb aufgrund des länglichen Zuschnitts und umliegenden Wohnbebauungen bzw. Betriebsleiterwohnungen nicht geeignet.

Der Bereich (S1) westlich des bestehenden Gewerbegebiets wurde bereits in der Vergangenheit auf Ebene des Flächennutzungsplans von einer geplanten Gewerbefläche in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Grund hierfür waren erhebliche Konflikte mit dem Hochwasserschutz und dem Naturschutz. Eine erneute Umwandlung der aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Fläche in eine baulich nutzbare Fläche wäre insofern nicht nachvollziehbar und daher nicht mit der gewerblichen Gesamtentwicklung der Gemeinde Schallstadt vereinbar.

Das Ortsbild würde durch den Neubau stark verändert werden und es käme vorrausichtlich zum Verlust der Ortsrandeingrünung. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser / Überschwemmungsgebiet HQ 100, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind als mittel bis

hoch bzw. teilweise sehr hoch einzuschätzen. Ein umfangreicher naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe wäre notwendig. Zudem müsste die Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht werden.

Auch fällt beim Standort S1 schwer ins Gewicht, dass dessen Fläche innerhalb eines Hochwassergefahrengebiets (HQ extrem, geschützter Bereich HQ 100) mit sehr hohen Grundwasserständen liegt.

Des Weiteren ist der Bereich S1 nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen angebunden. Die ans öffentliche Straßennetz anbindenden Grundstücke eignen sich nicht für den Ausbau zur Erschließung eines Betriebs mit Lkw-Anlieferungen. In diesem Bereich befindet sich eine Streuobstwiese und ein nicht ausgebaute Weg. Der Weg wird insbesondere von Fußgängern mit Hunden, als auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt. Für die Umsiedlung eines großflächigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs mit Lkw-Anlieferungen an diesem Standort, müsste zudem die sensible Zu- und Abfahrt der geplanten Feuerwehr neu überdacht werden. Ein enger Knotenpunkt in welchem potenziell Feuerwehrfahrzeuge, landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, Anlieferungsverkehr und Fußgänger kreuzen, muss aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt werden. Ferner würde die Verlagerung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs an diesen Standort mit einer für die Anwohner in der Umgebung nicht verhältnismäßigen Neubelastung durch den Lkw-Verkehr einhergehen. Trotz der Möglichkeit über das östliche befindliche Gewerbegebiet zum Standort zu gelangen, ist damit zu rechnen, dass die von Verkehrslärm bisher weitgehend unbelasteten Wohnsiedlungen zwischen S1 und der B 3 mit einer deutlichen Verschlechterung rechnen könnten.

Darüber hinaus besteht aktuell keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer der betroffenen Grundstücke.

Aus diesen Gründen wird auch der S1 als ungeeignet bewertet. Zuletzt die beiden KO-Kriterien Erschließung und Flächenverfügbarkeit verhindern, dass auch den näher untersuchte Standort S1 als alternativer Standortort für die projektierte Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs der Gemeinde Schallstadt in Frage kommt.

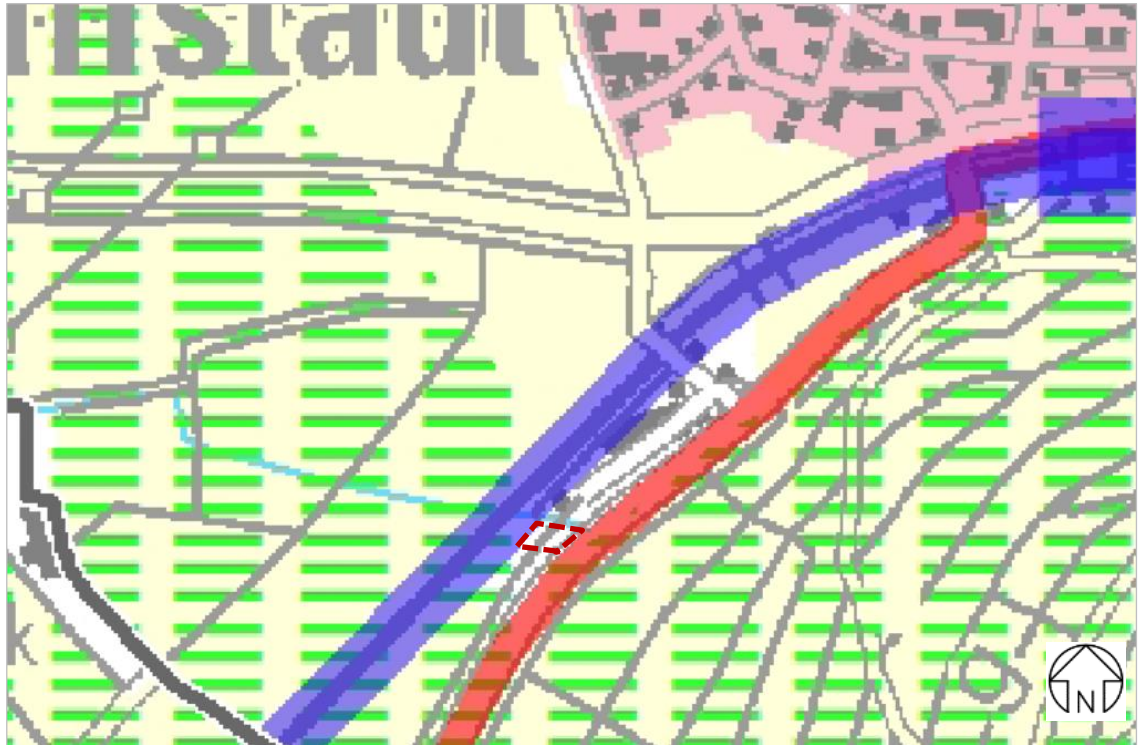
Betrachtet man sämtliche oben aufgeführten Auswahlkriterien, so ist abschließend zu konstatieren, dass kein geeigneter Alternativstandort auf dem Gebiet der Gemeinde Schallstadt vorhanden ist. Die Erweiterung am Bestand entspricht aus den oben genannten Gründen den Zielen des gewerblichen Gesamtkonzepts der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schallstadt-Ebringen-Pfaffenweiler. Damit ist die Erweiterung am heutigen Standort die einzige mit den Zielen der Gemeinde Schallstadt vereinbare und aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Planung.

5 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im Regionalplan, wie auf folgender Abbildung ersichtlich, als weiße Fläche dargestellt. Westlich des Änderungsbereichs verläuft die Hauptbahnlinie Karlsruhe-Basel und östlich die Basler Straße als großräumige Verkehrsstraße. Unmittelbar im Osten, Süden und Westen grenzt ein regionaler Grünzug an den Änderungsbereich.

In Vorabstimmung mit dem Verband Region Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz wurde der Änderungsbereich so abgegrenzt, dass das Grundstück mit der Flst.Nr. 4223 nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Dieses Grundstück liegt zwar im Eigentum des

Garten- und Landschaftsbaubetriebs, befindet sich jedoch innerhalb regionalen Grünzuges und wird daher parzellenscharf ausgespart. Daher sind regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan des Verbands Regional Südlicher Oberrhein von 2025) durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein mit rot umrandeten Änderungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

6 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 0,47 ha liegt im Südwesten der Gemeinde Schallstadt auf der Gemarkung Schallstadt. Das Gebiet wird bereits teilweise als Lagerfläche für den ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt.

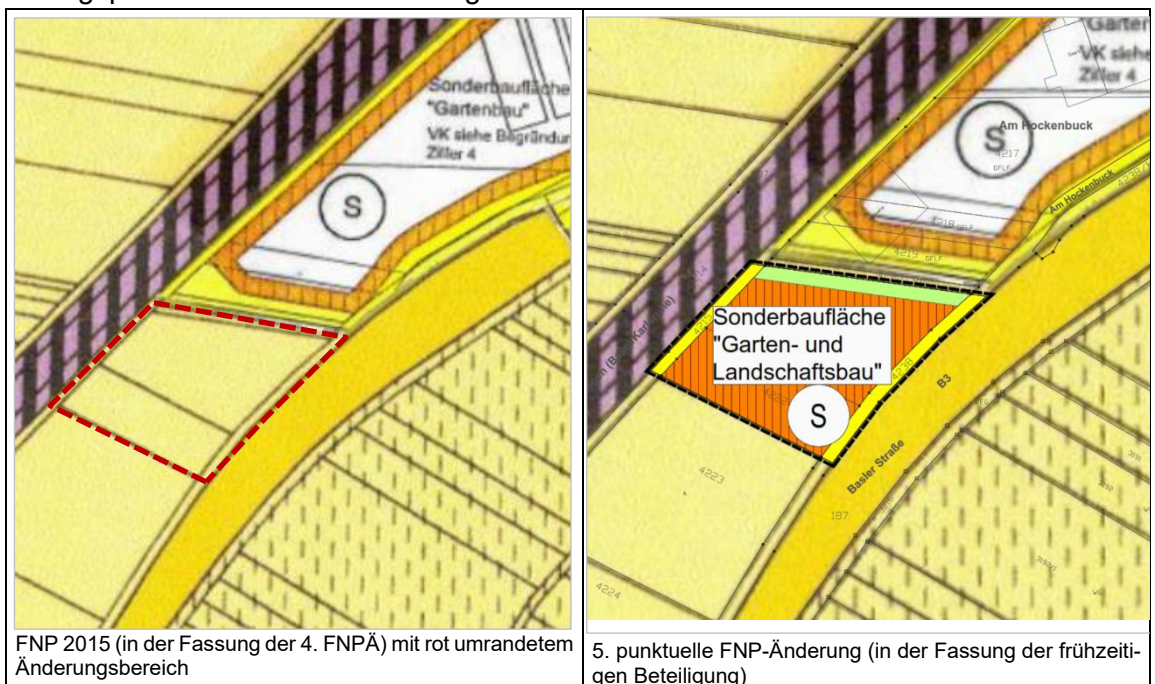
Die standortgebundene Erweiterung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs wird bereits auf Bebauungsplanebene durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gartenbau“ planungsrechtlich vorbereitet. Da der Änderungsbereich im gültigen Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schallstadt-Ebringen-Pfaffenweiler (VVG) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, muss auch der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Der vorliegende Änderungsbereich wird daher entsprechend dem projektierten Vorhaben auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 4221 und 4222 in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ sowie in eine private Grünfläche umgewandelt. Damit wird die nordöstlich des Änderungsbereichs bestehende und nutzungsverwandte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ zweckmäßig erweitert. Sinnvoll, weil dieser Erweiterungsbereich bereits erschlossen ist, unmittelbar an den bestehenden Teilsektor des Garten- und Landschaftsbaubetriebs angrenzt und die betriebsinterne Infrastruktur bereits für den Erweiterungsbereich ausgelegt ist. Zudem befinden sich keine lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets. Naturschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen aus ihrer Nutzung genommen. Ebenso liegt

das Plangebiet nicht innerhalb von Hochwasser betroffenen Bereichen.

Ebenso wie im gültigen Flächennutzungsplan wird der Gewässerrandstreifen, des entlang der nördlichen Grenze des vorliegenden Änderungsbereichs verlaufenden Grabens, als private Grünfläche dargestellt. Die Flächenabgrenzungen sind identisch mit den Abgrenzungen auf Bebauungsplanebene. Ferner war die private Grünfläche im gültigen Flächennutzungsplan nie als Zäsur geplant, sondern spiegelte damals schon lediglich die bauleitplanerische Sicherung des Grabens wider.

Die nordwestlich und östlich der Sonderbaufläche verlaufenden Abschnitte der beiden Wegegrundstücke mit den Flst.Nrn. 4215 und 4238 werden ebenfalls analog zum Bebauungsplan in Verkehrsflächen umgewandelt.



7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung der punktuellen Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden daher aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde durch das Landschaftsplanungsbüro FaktorGrün aus Freiburg im Breisgau erstellt. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird daher auf den Umweltbericht verwiesen, welcher als gesonderter Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist.

Für den Änderungsbereich wurde zudem auf Bebauungsplanebene eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Details können der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum Bebauungsplan entnommen werden. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

8 FLÄCHENANGABEN

Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

	FNP wirksam	5. FNP-Änderung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 4.735 m ²	-
Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“	-	ca. 3.760 m ²
Verkehrsflächen	-	ca. 595 m ²
Private Grünfläche	-	ca. 380 m ²
Geltungsbereich / Summe	ca. 4.735 m²	ca. 4.735 m²

Schallstadt, den

Der Vorsitzende der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schallstadt – Ebringen – Pfaffenweiler

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser