

---

Gemeinde Schallstadt

---

## **5. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans**

---

für den Bereich „Gartenbau“ der Flurstücke 4215 (teilweise), 4221, 4222 und 4238 (teilweise) auf der Gemarkung Schallstadt

---

## **Umweltbericht**

---

Freiburg, den 24.03.2026  
Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung

---

---

Gemeinde Schallstadt, 5. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, Umweltbericht

---

Projektleitung:  
M.Sc. Forstwissenschaften Nora Polleis  
Bearbeitung:  
M.Sc. Umweltwissenschaften Sophia Thielking

---

faktorgruen  
79100 Freiburg  
Merzhauser Straße 110  
Tel. 07 61 / 70 76 47 0  
Fax 07 61 / 70 76 47 50  
freiburg@faktorgruen.de

---

79100 Freiburg  
78628 Rottweil  
67346 Speyer  
70565 Stuttgart  
www.faktorgruen.de

---

Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

**Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung**

Das in Schallstadt ansässige Familienunternehmen „Gärtnerei Müller“ plant im südwestlichen Teil des Betriebsgeländes standortgebundene Erweiterungen und Modernisierungen durchzuführen. Da sich der Änderungsbereich im Außenbereich befindet und die geplanten Vorhaben nur teilweise unter die privilegierten Nutzungen gemäß § 35 (1) BauGB fallen, bedarf es der 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gartenbau“ (in Kraft seit dem 05.02.2013).

Zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ebringen-Pfaffenweiler-Schallstadt 2015 ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Ziel ist es, die derzeitige landwirtschaftliche Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbaubetrieb“ darzustellen.

Der Änderungsbereich schließt südwestlich an den Hauptbetrieb der Gärtnerei Müller an und umfasst überwiegend die Flurstücke 4221 und 4222. Diese sollen im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche sowie im Norden kleinflächig als private Grünfläche dargestellt werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen zudem Teilflächen der Wegegrundstücke 4215 und 4238. Diese Bereiche sollen künftig als Verkehrsflächen dargestellt werden.

Zur geplanten Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die im vorliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB steckbriefartig dokumentiert ist.



Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs (rote Umrandung). Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.




Abb. 1: Bisherige Darstellung des gültigen FNP (Schallstadt-Ebringen-Pfaffenweiler 2015) im Änderungsbereich (rote Umrandung): Fläche für Landwirtschaft. Quelle: Geportal Baden-Württemberg.


Der ca. 0,47 ha große Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Schallstadt. Die Fläche wird bereits gewerblich von dem ansässigen Landschaftsbaubetrieb genutzt. Für die nordöstlich angrenzenden Flurstücke 4216, 4217, 4218, 4219 und 4220 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gartenbau“. Hier befindet sich vornehmlich das Gartenbaucenter mit dem Gastronomiebetrieb und die zugehörigen Parkplätze.

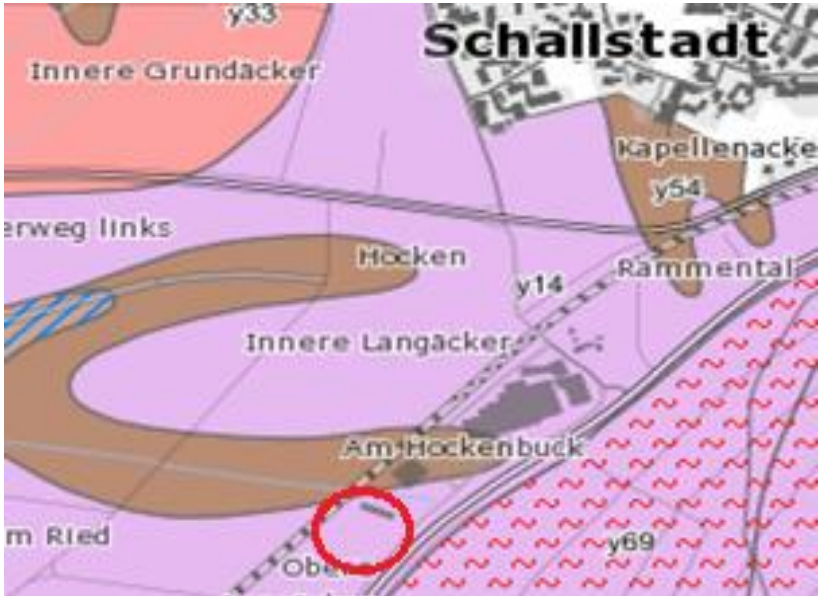
Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft der Riedgraben (Gewässer 2. Ordnung). Im Osten verläuft die Bundesstraße B3. Im Westen verläuft die Bahntrasse Freiburg – Basel.

Die umliegenden Flächen werden weitestgehend agrarwirtschaftlich genutzt.

<b>Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen</b>	
<i>Regionalplan</i>	<p>Das geplante Vorhaben liegt auf einer Länge von ca. 25 m im Regionalen Grünzug, in dem nach PS 3.1.1 Abs. 1 (Z) des Regionalplans eine Besiedlung unzulässig ist. Gemäß einer schriftlichen Stellungnahme des Verbands Region Südlicher Oberrhein vom 12.02.2026 bestehen aufgrund des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen.</p> <p>Um das Konzept der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Schallstadt in diesem Bereich unmissverständlich darzulegen und um die Zielkonflikte zur Raumordnung unmissverständlich aufzulösen ist jedoch eine FNP-Änderung erforderlich.</p>
<i>Landschaftsrahmenplan</i>	<p><b><u>Landschaftsrahmenplan: „Südlicher Oberrhein-Tiefland“</u></b></p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich in der Großlandschaft „Südlicher Oberrhein“ und im Naturraum „Freiburger Bucht“.</p> <p><u>Schutzgut Boden</u></p> <p>Gemäß des Landschaftsrahmenplans besitzen die Böden eine hohe Bedeutung im Änderungsbereich und werden mit 4 bewertet.</p> <p>Die wertgebenden Bodenfunktionen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natürliche Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</li> <li>• Filter und Puffer für Schadstoffe</li> </ul> <p><u>Schutzgut Grundwasser</u></p> <p>Gemäß des Landschaftsrahmenplans besitzt das Grundwasser im Änderungsbereich keine bis geringe Bedeutung. Der Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzungen liegt eine mäßige Nitratbelastung (25-35 mg/l) vor.</p> <p><u>Schutzgut: Klima und Luft</u></p> <p>Gemäß des Landschaftsrahmenplans besitzen die Flächen südlich und westlich des bestehenden Bebauungsplans eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (4-5). Die Flächen gelten als klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich - mit besonderer thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion - und sehr hoher Empfindlichkeit. Die Bereiche in Richtung Wohnbebauung und Bundesstraße besitzen eine geringe bis mittlere Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Funktion. In diesen Bereichen bestehen zusätzliche potenzielle Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch.</p> <p><u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u></p> <p>Der Bereich des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans besitzt keine bis sehr geringe Bedeutung hinsichtlich Arten und Lebensräume, da die Biotopkomplexe durch menschlichen Nutzungseinfluss stark naturfremd sind (1). Hingegen grenzen südlich (im Erweiterungsbereich) nicht gefährdete, natürliche bis naturnahe Biotopkomplexe an, die allenfalls einem geringem bis mittlerem menschlichen Nutzungseinfluss unterliegen. Diesen Bereichen wird eine mittlere Bedeutung zugewiesen (3).</p>

	<p><u>Schutzgut: Landschaftsbild und Erholung.</u></p> <p>Gemäß des Landschaftsrahmenplans besitzen die Bereiche des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans keine bis sehr geringe Bedeutung (1) hinsichtlich des Landschaftsbilds, da diese naturfern sind. Südlich (Erweiterungsbereich) erhalten die Flächen eine mittlere Bedeutung (3). Der Änderungsbereich ist durch Lärm ausgehend von der Hauptverkehrsstraße und von Gewerbebetrieben belastet.</p>
<p>Biotopverbund (Fachplan Landesweiter Biotopverbund)</p>	 <p>Abb. 3: Darstellung Biotopverbund mittlerer Standorte; Änderungsbereich (rote Umrandung). Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.</p> <p>Ein schematisch dargestellter 500 m Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte überlagert der Änderungsbereich kleinflächig im westlichen Randbereich.</p>
<p>Gemeindeentwicklungskonzept</p>	<p>Es liegt ein „Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Kursbuch Schallstadt 2030“ (Stand Juli 2015) für die Gemeinde vor. Es sind keine Konflikte zwischen dem Vorhaben und den Zielen des Gemeindeentwicklungskonzept, das die städtebauliche Entwicklung anstrebt, ersichtlich.</p>

Geschützte Bereiche	
<p><i>Geschützte Biotope</i> (§ 30 BNatSchG, § 33 NatSchG)</p>	 <p>Abb. 4: Darstellung geschützte Biotope; Änderungsbereich (rote Umrandung). Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.</p> <p>Im Osten der Fläche grenzt das geschützte Biotop „Feldheckenabschnitte an der B3 südl. Schallstadt“ (Biotopnr. 180123150186) an. Im Westen der Fläche grenzt das geschützte Biotop „Feldgehölze und -hecken am Bahndamm sw Schallstadt“ (Biotopnr.180123150141) an.</p>
<p><i>Wasserschutzgebiete</i></p>	<p>Der Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet „WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen“ (315095)“ in der Zone IIIB.</p>

Bestandsaufnahme		
Bewertung: 1 = besondere / 2 = allgemeine / 3 = geringe Bedeutung		
Fläche	Der Änderungsbereich ist nach dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt jedoch nicht mehr, da die Flächen durch den Gartenbaubetrieb gewerblich genutzt werden.	2
Boden	 <p>Abb. 5: Ausschnitt aus der BK50, Änderungsbereich (rote Umrandung); Datengrundlage: LGRB.</p> <p>Gemäß der BK50 liegt der Bodentyp „Pararendzina“ vor.</p> <p>Gemäß der flurstücksbezogenen Bewertung der Gesamtbodenfunktionen auf Basis der Bodenschätzung (ALK/ALB) liegt die Gesamtbewertung nach Bodenschätzung für die Flurstücke 4221/2 bei einem Wert von 3,67 (sehr hoch).</p> <p>Der Änderungsbereich ist von sehr hoher Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Boden.</p> <p>In der Realität wird der Änderungsbereich jedoch bereits gewerblich genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass der natürliche Bodentyp nicht mehr vorliegt. Die unversiegelten Bereiche sind daher der Kategorie Siedlungsboden zuzuordnen. Die teilversiegelten Bereiche können Bodenfunktionen noch in geringem Umfang erfüllen. Die versiegelten Bereiche erfüllen hingegen keine Bodenfunktionen mehr.</p>	1

<p>Wasser</p>	<p><u>Oberflächengewässer:</u></p> <p>Im Änderungsbereich liegen keine Oberflächengewässer. Direkt nördlich des Änderungsbereichs befindet sich der Riedgraben (Flst. 4220; Gewässer 2. Ordnung). Der Gewässerrandstreifen fällt in den Geltungsbereich.</p> <p>→ Der Änderungsbereich ist von mittlerer Bedeutung hinsichtlich der Oberflächengewässer.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Gemäß der HK50 ist das vorliegende Lösssediment als Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten charakterisiert.</p> <p>Im LUBW-Kartendienst wird der nordwestliche Bereich des Änderungsbereichs als Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG) und der südöstliche Bereich als Tertiär im Oberrheingraben (GWG) dargestellt.</p> <p>Die Lagerflächen auf den Flächen (Flst. Nr. 4221/2) sind teilweise befestigt bzw. asphaltiert. In den teilversiegelten Bereichen kann in einem geringen Umfang anfallendes Niederschlagswasser versickern. Da es sich insgesamt jedoch um einen Grundwassergeringleiter handelt ist anzunehmen, dass der Änderungsbereich keinen nennenswerten Beitrag zur Grundwasserneubildung leistet.</p> <p>Aufgrund der vergangenen ackerbaulichen Nutzungen im Änderungsbereich und der bestehenden in der Umgebung liegt (gemäß des Landschaftsrahmenplans) eine mäßige Nitratbelastung (25-35 mg/l) vor.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet „WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen (315095)“ in der Zone IIIB. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie an den Umgang mit potenziell grundwasserrelevanten Stoffen.</p> <p>→ Der Änderungsbereich hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p>	<p>2</p>
---------------	---	----------

Hochwasser / Überflutungsflächen

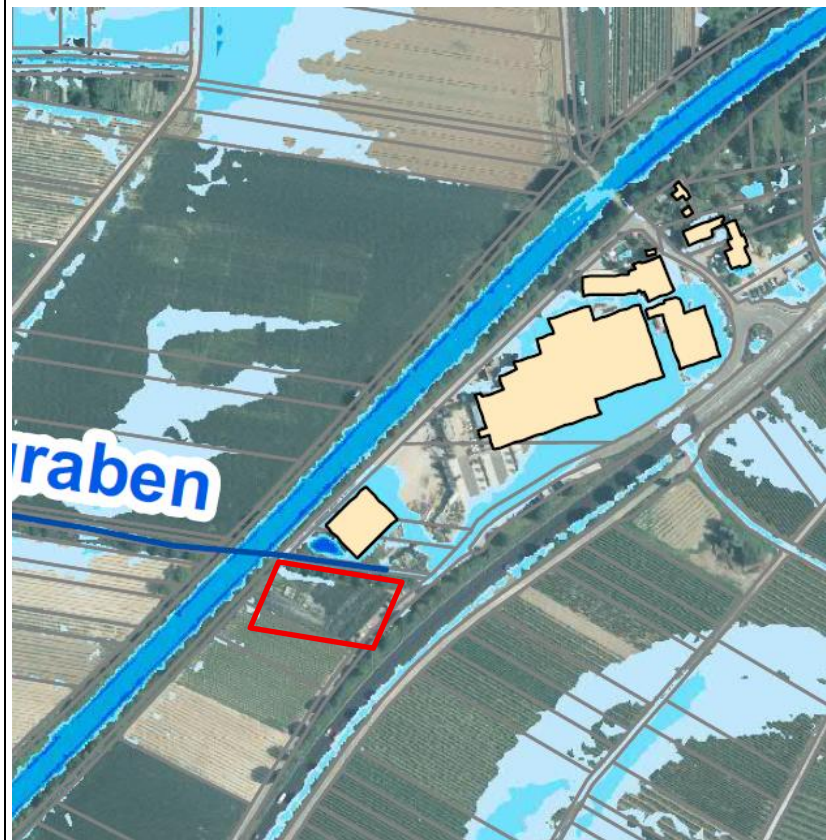


Abb. 6: Darstellung Starkregenszenario (extremes Abflussereignis) mit Einstautiefe (max. Überflutungstiefen 5-10 cm), Lage des Änderungsbereichs (rote Umrandung).

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Gemäß der Starkregengefahrenkarte treten kleinräumige Überflutungen bei einem seltenen, außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis auf.

- ➔ Der Änderungsbereich hat eine geringe Bedeutung hinsichtlich Hochwasser/ Überflutungsflächen.

Quell- und Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet „WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen (315095)“ in der Zone IIIB.

Zudem liegt das Heilquellenschutzgebiet „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ in etwa 640 m südöstlicher Entfernung zum Änderungsbereich.

- ➔ Der Änderungsbereich ist von mittlerer Bedeutung hinsichtlich der Quell- und Wasserschutzgebiete.

<p><i>Klima / Luft</i></p>	<p>Gemäß des Klimaatlas BW liegt in der Gemeinde Schallstadt die Temperatur im mittleren Jahresdurchschnitt bei 11 °C. Die Niederschlagssumme liegt im Sommer im Mittel bei 252 mm und im Winter bei 148 mm.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt nahe des klimatisch vorbelasteten Siedlungsbereichs von Schallstadt und grenzt an die vielbefahrene B3 an. Da der Änderungsbereich selbst bereits baulich (Lagerplatz etc.) genutzt wird, liegt auch hier bereits eine Vorbelastung vor. Flächen für die Kaltluftentstehung sind im Änderungsbereich nur in sehr geringem Umfang vorhanden.</p>	<p>2</p>
<p><i>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i></p>	<p>Durch die bestehende Nutzung im Änderungsbereich dominieren die Biotoptypen der Siedlungsbereiche (Gewächshäuser und Lagerflächen). Dazwischen befinden sich teil- und vollversiegelte Wege (60.21, 60.23), Ruderalvegetation (35.60) und Heckenpflanzungen (44.10). Auch sind vereinzelte Einzelbäume vorhanden. Die Biotoptypen sind insgesamt von geringer Wertigkeit.</p> <p>An Änderungsbereich unmittelbar angrenzende Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetzlich geschütztes Biotop, Heckenpflanzungen</li> <li>• Einzelbäume u.a. mit Baumhöhlen</li> <li>• Bahngleise</li> </ul> <p>Es ist anzunehmen, dass diese Habitatstrukturen sich aufgrund des geringen Grünanteils v.a. für die Nahrungssuche eignen. Die unversiegelten Bereiche können potenziell auch als Lebensstätte für verschiedene Tierarten dienen (z.B. Reptilien, Kleinsäuger, Insekten, Vögel). Insgesamt sind die Habitatstrukturen aber von geringem Umfang und Wertigkeit.</p>	<p>2</p>
<p><i>Landschaftsbild und Erholungswert</i></p>	<p>Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Siedlungsgebiet und landwirtschaftlichen Flächen, die sich über einen weitläufigen Raum erstrecken. Das Gebiet ist von der Bundesstraße (östlich) und der Bahnlinie (westlich) aus einsehbar. Zudem bestehen Sichtbeziehungen zum angrenzenden Batzenberg und zu den rundum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Es handelt sich beim Änderungsbereich um ein Betriebsgelände. Ein Erholungswert ist daher nicht vorhanden.</p>	<p>2</p>
<p><i>Mensch (menschliche Gesundheit)</i></p>	<p>Emissionen (Gerüche, Stäube, Erschütterungen, Lärm) entstehen im Änderungsbereich durch die bereits bestehende Nutzung (z.B. durch den Einsatz von Maschinen, Fahrzeugen).</p> <p>Immissionen gehen von der Bahntrasse im Westen und der B3 im Osten aus. Zudem können Immissionen durch die umliegenden Agrarflächen auftreten. In dem bereits festgesetzten Sondergebiet nordöstlich des Änderungsbereichs sind keine lärmempfindlichen Nutzungen zulässig.</p> <p>Lärmsensible Nutzungen sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. 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.</p>	<p>2</p>
<p><i>Kultur- / Sachgüter</i></p>	<p>Ein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Änderungsbereich ist nicht bekannt.</p>	<p>3</p>

<p><i>Bedeutung des Änderungsbereichs für den Klimaschutz</i></p>	<p>Eine Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt im Änderungsbereich aktuell nicht.</p> <p>Böden tragen zur Speicherung von Kohlenstoff bei. Je nach Nutzung können sie in unterschiedlichem Maß als Kohlenstoffsenke oder – quelle wirken. Ackerflächen leisten nur einen geringen Anteil (&lt; 100 t/ha), und die bereits versiegelten Bereiche im Änderungsbereich einen sehr geringen Beitrag zur Kohlenstoffspeicherung (0-30 t/ha).</p>	<p>2</p>
<p><i>Besondere Betroffenheiten der Schutzgüter durch den Klimawandel</i></p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass auch im Änderungsbereich die Folgen des Klimawandels bereits heute zu spüren sind. Gemäß der Klimaatlas BW wird die Lufttemperatur um 1,1°C (2021-2050) zunehmen sowie die Anzahl der heißen Tage (+5). Die Frosttage werden hingegen abnehmen. Sommerniederschläge werden abnehmen, wohingegen Winterniederschläge zunehmen. Die Vegetationsperiode wird dementsprechend zunehmen, während jedoch auch die Gefahr von Spätfrösten steigt.</p>	<p>2</p>
<p><b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:</b>          Beschreibung und Ausmaß der Umweltauswirkungen: 1 = hoch, erheblich / 2 = mittel, erheblich / 3 = gering, nicht erheblich</p>		
<p><i>Fläche</i></p>	<p>Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als Sonderbaufläche werden insgesamt 0,47 ha landwirtschaftliche Fläche umgewidmet.</p>	<p>2</p>
<p><i>Boden</i></p>	<p>Bei einer Nutzung des Änderungsbereichs als Sonderbaufläche wird Boden durch Versiegelung, Abgrabung, Aufschüttung, Umlagerung und Verdichtung beeinträchtigt. Durch die Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.</p>	<p>1</p>
<p><i>Wasser</i></p>	<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Der Riedgraben grenzt nördlich an die Eingriffsfläche (Flst. 4220). Um eine Kontamination des Riedgrabens zu vermeiden, wird der entlang der nördlichen Grenze der Änderungsbereichs verlaufende Gewässerrandstreifen als private Grünfläche dargestellt.</p> <p>Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist sicherzustellen, dass in diesem Bereich keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig ist.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Bei einer Nutzung der Fläche als Sonderbaugebiet ergibt sich aufgrund der Versiegelung eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.</p> <p><u>Hochwasser/Überflutungsflächen</u></p> <p>Nicht betroffen.</p> <p><u>Quell- und Wasserschutzgebiete</u></p> <p>Gemäß der gültigen Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG auf Gemarkung Hausen, Bad Krozingen (Stand 13.12.1990) ist in der Weiteren Schutzzone – Zone III B der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</p>	<p>2</p>

	<p>men auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens verstößt die Planung nicht gegen die Verordnung des Wasserschutzgebiets.</p> <p>Nach Abstimmung mit der Stadt Bad Krozingen (Amt für Planen, Bauen &amp; Umwelt) vom 05.03.2026 kann eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Quellschutzgebiets „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei einer Nutzung des Änderungsbereichs als Sonderbaugebiet ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser. Die Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ist dennoch grundsätzlich zulässig.</p>	
<i>Klima / Luft</i>	<p>Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich das lokale Potential sommerlicher Hitzeentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels.</p> <p>Durch die Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft.</p>	2
<i>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	<p>Die Erweiterung des gartenbaulichen Betriebs hat zur Folge, dass die zusätzlich versiegelbaren Flächen als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Tiere entfallen.</p> <p>Bei einer Nutzung des Änderungsbereichs als Sonderbaufläche ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.</p>	2
<i>Artenschutzrechtliche Voreinschätzung</i>	<p>Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bebauungsplan „Gartenbau“ kommt zu dem Ergebnis, dass im Änderungsbereich Habitatstrukturen für Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien bestehen. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder essenziellem Nahrungshabitat planungsrelevanter Artengruppen kann jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, mit denen Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 (1) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, werden zur Offenlage ergängt.</p>	2
<i>Landschaftsbild und Erholungswert</i>	<p>Da die Fläche bereits gartenbaulich genutzt wird, besteht keine nennenswerte Veränderung des Landschaftsbilds im Vergleich zum Ist-Zustand.</p>	3
<i>Mensch (menschliche Gesundheit)</i>	<p>Die Planung beabsichtigt die Errichtung einer Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Abfällen und Grünschnitt. Dadurch nimmt die Immissionsbelastung im restlichen Änderungsbereich und der nahen Umgebung zu (durch z.B. Staubbildung, Lärmemissionen).</p> <p>Es ist vorgesehen die Auswirkungen von Staubemissionen durch entsprechende Gutachten auf Genehmigungsebene untersuchen zu lassen. Ebenso soll beim Thema Lärm verfahren werden, da vor allem Brechanlagen erhebliche Lärmemissionen verursachen.</p>	1
<i>Kultur- / Sachgüter</i>	<p>Keine Auswirkungen erkennbar.</p>	3

<i>Betroffenheit geschützter Bereiche</i>	Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung zu berücksichtigen. Der Schutz der angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope ist sicherzustellen.	2
<i>Abwasser und Abfall</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen umweltbezogenen Konflikte erkennbar, die der vorgesehenen Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan grundsätzlich entgegenstehen würden. Die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen auf den nachgelagerten Planungsebenen.	3
<i>Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung</i>	Es ist nicht bekannt, dass im Änderungsbereich zukünftig erneuerbare Energien genutzt werden sollen. Ob dies doch möglich und sinnvoll ist, sollte auf der nachgelagerten Planungsebene geprüft werden.	3
<i>Wechselwirkungen</i>	Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die über die bei den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen hinausgehen.	3
<i>Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben / die geplante Nutzung</i>	Keine wesentlichen Auswirkungen erkennbar, welche über die allgemeinen Folgen des Klimawandels hinausgehen.	3
<i>Risiko schwerer Unfälle</i>	Ein Risiko schwerer Unfälle ist nicht erkennbar.	3

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen im Gebiet**

- Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Mensch, Klima und festzulegen.
- Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens sind Maßnahmen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes zu entwickeln.
- Es wird die Eingrünung der Sonderbaufläche zur Minderung der negativen klimatischen Effekte mittels Festsetzung im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren empfohlen.

Ein Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen ist voraussichtlich nicht innerhalb des Plangebiets möglich. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden zur Offenlage ergänzt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin entsprechend dem aktuellen Bestand gewerblich durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Im Rahmen der Planung wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Dabei wurden potenziell geeignete Standorte im Gemeindegebiet Schallstadt hinsichtlich ihrer Eignung für die Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs untersucht. Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, darunter Flächengröße, Nutzungskonflikte, raumordnerische Vorgaben, Belange des Umwelt- und Hochwasserschutzes, Erschließung sowie Flächenverfügbarkeit.

Im Ergebnis zeigte sich, dass im Gemeindegebiet keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Geeignete Gewerbeflächen in der erforderlichen Größenordnung von etwa 10.000 m<sup>2</sup> sind derzeit nicht verfügbar, sodass grundsätzlich nur Flächen im unbebauten Außenbereich in Betracht kommen. Im Rahmen der vertieften Prüfung wurden zwei Bereiche in der Nähe des bestehenden Gewerbegebiets untersucht. Ein Standort östlich des Gewerbegebiets wurde aufgrund ungünstiger Flächenzuschnitte sowie möglicher Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnnutzung als ungeeignet bewertet. Ein weiterer geprüfter Standort westlich des Gewerbegebiets weist erhebliche Konflikte mit Belangen des Umwelt- und Naturschutzes (insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild, (Hoch)wasser- und Artenschutz auf. Darüber hinaus bestehen Einschränkungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sowie der Flächenverfügbarkeit.

Vor diesem Hintergrund wird die Erweiterung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs am heutigen Standort als die einzige mit den Zielen der Gemeinde Schallstadt vereinbare und aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Lösung bewertet. Die detaillierte Darstellung der Standortalternativenprüfung ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

### **Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Zum jetzigen Zeitpunkt scheint die Durchführung eines Monitorings nicht als erforderlich.

### **Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Beurteilung, fehlende Kenntnisse**

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Schwierigkeiten vor.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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. Im Rahmen der 5. Punktuellen Flächennutzungsplan-Änderung soll die derzeitige landwirtschaftliche Fläche des Änderungsbereichs „Gartenbau“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbaubetrieb“ sowie zwei Verkehrsflächen und einer privaten Grünfläche umgewidmet werden.

Vorhabenbedingt ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Fläche, Wasser, Klima, Tiere und geschützte Bereiche. Hohe Beeinträchtigungen ergeben sich für die Boden und menschliche Gesundheit.