

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplanes "Brühl II" mit Umweltbericht

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 2 .....  
Blatt: ..... 1-22 .....

### der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen)

**HINWEIS:** Die Urfassung zum B-Plan wurde vom Büro Weissenrieder, Offenburg erstellt.

**Hinweis zum Geltungsbereich:** Mit Beschluss zur erneuten Offenlage wurde der Geltungsbereich um den Bereich östlich der Bahnlinie reduziert. Der B-Plan "Brühl II" umfasst nunmehr den Bereich westlich der Bahn.

#### I. Planungsabsichten

##### I.1 Allgemeines

Bahlingen a. K. liegt westlich von Emmendingen und nordwestlich von Freiburg i. Br.. Landschaftlich reizvoll am östlichen Kaiserstuhl gelegen, hat sich Bahlingen a. K. bis heute den Charakter eines typischen Kaiserstühler Weinbauorts erhalten, dessen Ortsbild von historischen Fachwerkhäusern und Winzerhöfen bestimmt wird. Neben Landwirtschaft und Weinbau hat sich in den letzten Jahrzehnten – auch auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage in der Nähe der Bundesautobahn A 5 und mit dem S-Bahn-Anschluss an den beiden Bahnhöfen Bahlingen am Kaiserstuhl und Bahlingen-Riedlen – auch eine große Anzahl von Industrie- und Gewerbebetrieben in Bahlingen a. K. angesiedelt, so dass sich die Gemeinde auch als Gewerbestandort etabliert hat. Auf Grund dieser günstigen Rahmenbedingungen ist die Einwohnerzahl Bahlingens a. K. kontinuierlich auf nunmehr über 3.700 gestiegen.

##### I.2 Vorbereitende Bauleitplanung/Verfahren

Die Stadt Endingen und die Gemeinden Bahlingen a. K., Forchheim, Riegel, Sasbach und Wyhl bilden zusammen den Gemeindeverwaltungsverband „Nördlicher Kaiserstuhl“, wobei Endingen die erfüllende Gemeinde ist. Die komplette Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.04.2003 genehmigt und ist seit dem 29.08.2003 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bereich im westlichen Plangebiet ist als Fläche für Gemeinbedarf (Bau- und Recyclinghof) gekennzeichnet. Etwa in Höhe des Flst.Nr. 7115 ist westlich eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan.

Flächen, die künftig dem Außenbereich zugeordnet sind, sowie der Bereich des Sondergebietes "Lagerflächen" werden bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Flächen bzw. als Sonderbaufläche "Lagerfläche" dargestellt. Ein entsprechender Änderungspunkt wird seitens der Gemeinde Bahlingen vorgemerkt.

Der bisherige Bebauungsplan „Brühl“ stammt aus dem Jahr 1971. Mit Schreiben vom 25.02.09 hat das RP Freiburg i.R. eines laufenden baurechtlichen Widerspruchsverfahrens darauf hingewiesen, dass der B-Plan aufgrund eines damaligen Verfahrensfehlers unwirksam ist. Die Gemeinde Bahlingen hat sich aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Beseitigung eines etwaigen Rechtsschein gehalten, den B-Plan "Brühl" in einem separaten Verfahren aufzuheben. Zwar wurde seitens der Gemeinde abgewogen, ob sie den Rechtsschein des Bebauungsplans beseitigen oder den Bebauungsplan durch "Reparatur" retten will. Diese Abwägung setzt eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen Belange – Art und Qualität des zur Unwirksamkeit führenden Mangels und das konkrete Gewicht der gegenläufigen privaten Interessen an einer Beibehaltung des Bebauungsplans mit dem fehlgeschlagenen Rechtsschein – voraus.

Eine rückwirkende Heilung des B-Planes wurde im Hinblick auf ein Interesse betroffener Eigentümer an der Aufrechterhaltung des „Status quo“, d.h. an der Beibehaltung des Bebauungsplanes „Brühl“ geprüft. Eine rückwirkende Heilung ist nach Durchsicht der vorliegenden Akten und im Hinblick auf den großen Zeitraum seit Beschluss des B-Planes seitens der Behörden geprüft worden, jedoch ist diese nicht möglich. Aus den Akten ist v.a. nicht ersichtlich, wann welche Version des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen wurde. Damit ist die maßgebliche Authentizitätsfunktion der Ausfertigung nicht gewahrt. Ein Ansatzpunkt für eine Heilung besteht nicht (Schr. d. RP Freiburg v. 25.2.2009).

Hinzu kommt, dass das Gebiet "Brühl" sich entgegen den Aussagen des ursprünglichen B-Planes als ein Gebiet mit gemischter Nutzung entwickelt hat, wobei die Wohnbebauung überwiegt. Die Neuansiedlung von weiterem Gewerbe über den Bestand hinaus würde aus heutiger Sicht eine städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Bereich verstärken.

Dies hat die Gemeinde bereits erkannt und mit der Aufstellung des B-Planes "Brühl II" (Aufstellungsbeschluss vom 21.5.2007), eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich eingeleitet. Damit kommt sie zugleich ihrer Verpflichtung nach Erwägungen darüber anzustellen, welche Ordnung an die Stelle des nichtigen Bebauungsplans treten soll.

Gegenstand dieses neuen Bebauungsplanverfahrens „Brühl II“ ist die Neuaufrstellung des Plans für einen neu definierten Geltungsbereich. Ein Teilbereich im Südwesten wurde bereits durch den angrenzenden Bebauungsplan „Gänsmättle“ außer Kraft gesetzt.

Für den neuen Bebauungsplan „Brühl II“ sieht die Gemeinde neben geänderten Nutzungsfestsetzungen auch eine Anpassung des Geltungsbereichs vor, um die bauliche Ausdehnung der Siedlungsfläche besser zu steuern.

Im Westen ist der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze deckungsgleich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Brühl“, im Norden dagegen erfolgte eine Anpassung an die aktuellen Flurstücksgrenzen bzw. wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4/1 die spornartige Ausdehnung nördlich des querverlaufenden Wegs aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für die bisher als landwirtschaftliche Fläche "Schopfanlagen" ausgewiesene Fläche bestehen seitens der Gemeinde zwischenzeitlich neue Planungsüberlegungen. Der Standort für die gemeinschaftlichen Schopfanlagen soll künftig weiter nördlich vorgesehen werden. Die nicht mehr im neuen Geltungsbereich enthalten Flächen werden zum Außenbereich und unterliegen damit künftig den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Mit Beschluss zur 2. Offenlage wurde der Bereich östlich der Bahnlinie, der zu Beginn des Verfahrens noch im Geltungsbereich enthalten war, herausgenommen. Hier hat sich entgegen den Aussagen des ursprünglichen B-Planes eine gemischte Nutzung mit überwiegender Wohnbebauung entwickelt. Der Bereich, der ursprünglich als Gewerbegebiet ausgewiesen war, ist jetzt vorwiegend durch eine Wohnnutzung entlang der Erschließungsstraße "Im Brühl" geprägt.

Der einzige vorhandene Gewerbebetrieb (Schreinerei), der im bisherigen B-Planentwurf erweiterten Bestandsschutz hatte, hat inzwischen aufgegeben, so dass die Gemeinde hier zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung eine weitere gewerbliche Nutzung nicht festschreiben möchte.

Die Neuansiedlung von weiterem Gewerbe über den Bestand hinaus würde aus heutiger Sicht eine städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Bereich verstärken. Die Gemeinde verfügt über ausreichend geeignete Gewerbefläche zur Ansiedlung von Betrieben in anderen Bereichen der Gemarkung.

Die Baulücken entlang der Straße "Im Brühl" werden nach Herausnahme aus dem Geltungsbereich des B-Plans künftig nach § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der räumlichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist bzw. nach § 35 BauGB, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichend Erschließung gesichert ist und wenn die weiteren Voraussetzungen nach § 35 BauGB gegeben sind.

Da eine hinreichende Prägung des Gebietes vorhanden ist, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken zur künftigen Anwendung des § 34 BauGB bei Baumaßnahmen bzw. An- und Umbauten im Bestand. Eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes nach Herausnahme dieses Teilbereiches aus dem Geltungsbereich erscheint aus städtebaulicher Sicht durch die Bestimmung des § 34 BauGB sowie § 35 BauGB hinreichend gesichert.

### **I.3 Erfordernis der Planung**

Der bisherige Bebauungsplan „Brühl“ enthielt nur sehr wenige und nach heutigen Maßstäben zu wenig umfassende Festsetzungen. Darin war der gesamte Geltungsbereich als ein Gewerbegebiet mit nur zwei unterschiedlichen Nutzungsgliederungen festgesetzt. So waren auf der westlichen Seite Lagerbetriebe und Lagerflächen zulässig.

Im Laufe der Jahre hat sich im Osten entgegen der eigentlichen Planungsabsicht verstärkt das Wohnen etabliert, während die gewerbliche Nutzung insgesamt eher eine zurückhaltende Rolle einnahm.

Die bisherigen planerischen Ansätze für Gewerbe im Norden sind nach vielen Jahren nur punktuell umgesetzt worden.

Für den östlichen Bereich besteht aus städtebaulicher Sicht kein Planungsbedürfnis mehr. Das seit ca. 40 Jahren angenommene Baurecht wurde gerade im Hinblick auf die gewerbliche Bebauung nicht verwirklicht. Entgegen der anfänglichen Absichten der Gemeinde soll die Planung für den östlichen Bereich künftig nicht mehr fortgesetzt werden. Des weiteren ist die Erschließung des rückwärtigen Bereichs aus planerischer Sicht problematisch und ungelöst.

Im Hinblick auf schutzwürdige Belange ist festzustellen, dass durch den unwirksamen B-Plan keine wirksamen Baurechte entstanden sind.

Eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebiets nach Aufhebung des Bebauungsplanes erscheint aus städtebaulicher Sicht durch die Bestimmungen des § 34 sowie § 35 BauGB hinreichend gesichert.

Die bisher im ursprünglichen Bebauungsplan formulierten und zugrunde gelegten städtebaulichen Ziele werden auch nach Aufhebung des B-Planes unter Anwendung des § 34 und § 35 BauGB verfolgt.

Des Weiteren bestanden in den letzten Jahren keine aktuellen Bauwünsche in diesem Bereich.

Von einem wirtschaftlichen Schaden für den Eigentümer kann nicht ausgegangen werden. Es findet aus planerischer Sicht wie aus Sicht der Gemeinde eine Aufwertung der Grundstücke statt. Durch die Aufhebung des ursprünglichen B-Plans "Brühl", der für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung ausweist, erfährt das Gebiet eine Aufwertung durch die zwischenzeitlich entstandene Prägung mit einer gemischten Bebauung. Damit ist der entstandene Gebietscharakter als Mischgebiet zu bewerten.

Der Grundstückspreis für ein Mischgebiet ist gegenüber dem Grundstückspreisen für ein Gewerbegebiet (als welches es seinerzeit vom Eigentümer erworben wurde) um mehr als das doppelte höher. Somit ergibt sich, auch wenn der rückwärtige Grundstücksteil künftig dem Außenbereich zugeordnet ist, allein eine wertmäßige Steigerung von ca. 50 % gegenüber der Bewertung des gesamten Grundstücks als Gewerbegebiet. Dieses einfache Rechenbeispiel, das sich im Einzelfall noch konkretisieren ließe, zeigt, dass hier nicht von einem wirtschaftlichen Schaden ausgegangen werden kann.

#### **I.4 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Gemeinde Bahlingen a. K. ist es, mit dem Bebauungsplan „Brühl II“ die städtebauliche Situation im Plangebiet heutigen Anforderungen anzupassen und neu zu ordnen. Der Bebauungsplan bildet hierzu die planungsrechtliche Grundlage.

Künftig soll die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe mit problematischer Immissionseinwirkung auf die angrenzende Wohnbebauung vermieden werden. Durch die Ausweisung von entsprechenden Baufenstern und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden zum einen bestehende Nutzungen in ihrem Bestand gesichert, neue Nutzungen dagegen klar geregelt. Durch die Randlage nordwestlich der Ortslage von Bahlingen und die Prägung durch die angrenzende Wohnbebauung im Osten weist das Gebiet über seinen Geltungsbereich hinaus einen Charakter auf, der bereits stark vom Übergang in die freie Landschaft mit ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt ist. Dieses Bild soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl II“ gestärkt und erhalten werden.

#### **I.5 Lage des Plangebiets**

Der Bebauungsplanbereich „Brühl II“ liegt nordöstlich des alten Ortskerns von Bahlingen a. K. in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Bahlingen am Kaiserstuhl. Er wird im Osten von der Bahnstrecke der Kaiserstuhlbahn (Gottenheim – Riegel) begrenzt. Nach Süden schließt sich einerseits die vorhandene Wohnbebauung der „Bahnhofstraße“ an. Die Bereiche westlich und nördlich des Plangebiets sind ausschließlich landwirtschaftlich geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitgehend ebenes Gelände, welches sich derzeit mit seinen umgebenden Pferdeweidern, Kleingärten, Obstwiesen, Schuppen, Holzstapeln etc. einerseits als reich strukturierte Fläche darstellt. Andererseits hat sich aber auch entlang der Bahnlinie ein Band aus teilweise gewerblicher Nutzung bzw. kommunalen Einrichtungen (Bau- und Recyclinghof bzw. Asylbewerber-Unterbringung) als Abschluss nach Norden hin entwickelt.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,26 ha.

## **I.6 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Privat-, teilweise auch im Gemeindeeigentum.

## **II. Inhalt der Planung**

### **II.1 Städtebauliche Festsetzungen**

Im Süden des Plangebiets sind Flächen als Mischgebiet ausgewiesen. Dort sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind hier weiterhin unzulässig, da das Plangebiet auch künftig ein von einer gemischten Nutzung geprägtes Erscheinungsbild haben, jedoch keine Ausweitung einer erheblich störenden, gewerblichen Nutzung seitens der Gemeinde gewünscht wird. Mit Ausnahme der oben aufgeführten Nutzungsausschlüsse sind neben dem Wohnen auch gleichrangige gemischte Strukturen möglich. Weil sich der kommunale Bau- und Recyclinghof im näheren Umfeld befindet, ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet dieser Flächen nicht möglich. Wegen der bereits heute auftretenden Emissionen dieser Einrichtungen auf die vorhandene Wohnbebauung ist somit nur eine Festsetzung als Mischgebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf gerechtfertigt.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bau- und Recyclinghof“ ist die Bestandssicherung der vorhandenen Lager- und Verwaltungsgebäude durch die Ausweisung eines entsprechenden Baufensters vorgesehen. Des Weiteren werden auf einem Teil der Gemeinbedarfsfläche (Flst.Nr. 7120) temporäre Unterkunftsmöglichkeiten für Asylbewerber durch die Gemeinde vorgehalten. Diese Unterkünfte sind in Containerbauweise errichtet und können ggf. rückgebaut werden. Eine Zwischennutzung erfolgt zeitweise als Unterkunftsmöglichkeit für landwirtschaftliche Hilfskräfte. Die Größe der Gemeinbedarfsfläche richtet sich nach den konkreten Anforderungen an die kommunalen Einrichtungen zur Unterbringung von Materialien, Geräten und Fahrzeugen. Zugleich sind darin die notwendigen Flächen für die Sammlung und Lagerung von Recyclingmaterialien (Einrichtung des Landkreises Emmendingen) enthalten. Die Nutzung der Recyclingeinrichtungen ist mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung weiterhin nur tagsüber zu den üblichen Öffnungszeiten des Bauhofs gestattet. Die Nacht- und Sonntags- bzw. Feiertagsruhezeiten sind auch künftig einzuhalten. Eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche insgesamt ist nicht vorgesehen.

Die beiden Flurstücke Nr. 7115 und 7116 nördlich der Gemeinbedarfsfläche werden künftig als Sondergebiet "Lagerfläche" festgesetzt – abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan „Brühl“. Da sich auf diesen Grundstücken in den letzten Jahren nur kleinteilige gewerbliche Nutzungen verfestigt haben – es handelt sich hierbei überwiegend um Lagerhaltung von Materialien für Energietechnik und Gasflaschen bzw. die Unterbringung von Betriebsfahrzeugen – bleibt diese Nutzungsmöglichkeit auch weiterhin erhalten.

Sie bleibt in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass auf dieser Sonderbaufläche nur eingeschossige Lagerhäuser und Lagerplätze zugelassen sind.

Damit dokumentiert die Gemeinde das bereits im ursprünglichen B-Plan formulierte Planungsziel.

Dadurch wird auch die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Büros weiterhin ausgeschlossen, um den gewerblich geprägten Charakter auf das derzeitige Maß zu beschränken und dahingehend immissionsrechtliche Probleme zu vermeiden, wenn solche Betriebswohnungen irgendwann nicht mehr von Personen aus dem entsprechend privilegierten Kreis bewohnt werden. Des Weiteren sagt die BauNVO für Gewerbegebiete aus, dass Wohnungen für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Betrachtet man die eingereichte Bauvoranfrage, so ist unschwer erkennbar, dass mit einem Wohnanteil von ca. 40 % von einer untergeordneten Nutzung nicht gesprochen werden kann. Des Weiteren lässt der – zwar nicht völlig abgetrennte Seniorenwohnanteil – eine zusätzliche Wohneinheit erkennen. Eine in Fläche und Baumasse nicht untergeordnete Wohnnutzung ist in einem Gewerbegebiet generell nicht zulässig.

Für weitergehende gewerbliche Nutzungen, insbesondere durch Gewerbebetriebe, die eine über die Verträglichkeit für das Plangebiet hinausgehende Immissionsbelästigung mit sich bringen, hält die Gemeinde Bahlingen an anderer Stelle geeignete Flächen vor. Hierauf sollten die Eigentümer bzw. Betreiber der ansässigen Gewerbenutzungen hingewiesen werden. Daher werden nun auch gem. § 16 Abs. 2 BauNVO ergänzend Beschränkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für diese Flächen erlassen, um so eine Gliederung der baulichen Strukturen im Übergang zur freien Umgebungslandschaft zu erwirken.

Der Bau- und Recyclinghof stellt eine besondere Nutzung (Gemeinbedarf) dar und kann u.E. nicht als "Bemessungsmaßstab" für die angrenzende gewerbliche Nutzung herangezogen werden. Auch wenn – zu Gunsten der Einwenderin – der Bau- und Recyclinghof als gewerbliche Nutzung gewertet würde, so würde hiervon keine Vorbildwirkung im Sinne eines „faktischen Gewerbegebiets“ auf die beiden nördlich gelegenen Grundstücke ausgehen. Die Nutzung eines „Bau- und Recyclinghofs“ ist keine typische klassische GE-Nutzung; Der Bestand würde insofern nur einen sehr eingeschränkten Teil der nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 2. Alt. BauNVO) ausmachen. Die Festsetzung des Grundstücks Flst-Nr. 7116 als Sondergebiet „Lagerhäuser, Lagerflächen“ wird harmonisieren im Ergebnis mit der Nutzung des westlich gelegenen Grundstücks und in gewisser Weise mit der des Grundstücks, auf dem sich der Bau- und Recyclinghof befindet.

Zur Frage der Festsetzung als „GE“: Bei der Bestandserhebung gemäß § 34 BauGB wurde das Grundstück Gängler hilfsweise wie in einem faktischen Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO gelegen unterstellt. Es wurde erwogen, die Festsetzung „GE“ – ggf. unter Ausschluss der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – zu treffen. Gesamttörtliche Absicht der Gemeinde ist es aber, künftige Gewerbeansiedlungen im Bereich nördlich des Bauhofs nicht mehr zuzulassen und rein auf den Bestand zu beschränken. Schließlich befinden sich diese nördlichen Flächen im Übergang zum Außenbereich, der nicht durch massive Baukörper (sowohl in Volumen als auch Höhe) oder ansonsten nach der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen gestört werden soll. Festzuhalten ist, dass mit der Neuauflistung eines B-Plans durch den vorliegenden Plan „Brühl II“ für die Flächen nördlich des Gemeindebauhofs gewisse Einschränkungen im Bezug auf die Art und das Maß der künftigen Nutzung durch die Eigentümer hingenommen werden müssen. Grundsätzlich möchte die Gemeinde ihre Gewerbeflächen – wie erwähnt – auf größere, besser geeignete Bereiche im Südosten der Gemarkung Gewerbegebiet „Unter Gereuth“ konzentrieren, an dem insbesondere die heute viel höheren Anforderungen an emissionsrechtlichen Auflagen zu erfüllen sind. Dort befinden sich auch noch hinreichend freie Flächen. Somit soll eine unvertretbare Ausdehnung des Bestands auf Flächen, wie im vorliegenden Fall, also nicht weiter verfolgt werden. Dazu gehören die erwähnten Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung wie auch der überbaubaren Fläche auf ein künftig noch vertretbares Maß und der Gebäudehöhen, die sich einerseits am Bestand orientieren, aber für entsprechend gleichartige Erweiterungen noch ausreichen.

Mittels entsprechend festgesetzter Baufenster wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Somit wird die Errichtung weiterer Gebäude im Bereich des Mischgebiets 1 dort ermöglicht, wo es städtebaulich sinnvoll ist. Dies führt zu einer kontrollierten und maßvollen Verdichtung der Bebauung, die somit auf das städtebaulich verträgliche Maß begrenzt wird.

So beträgt die Tiefe des Baufensters 20 m auf der MI-Fläche 1.

Unter Hinweis auf die Ergebnisse der Lärmimmissionsuntersuchung (vgl. Ziffer II.2.2) sind Terrassen und Freisitze u.ä. auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch in einem Abstand von mindestens 10,0 m zur Bahnlinie, um die notwendigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

In Bezug auf die Größe des jeweiligen Baufensters im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks wird für die Nutzungsbereiche des Plangebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Sie beträgt für die Gemeinbedarfsfläche 0,6, für die Mischgebietsfläche MI 1 0,3. Für die Flächen des Sondergebiets gilt eine GRZ von 0,6.



Die Festsetzung einer Grundflächenzahl soll das Maß der Überbauung auf den jeweiligen Grundstücken regeln. Sie ist im vorliegenden Fall entsprechend so bemessen, dass dem Planungsziel entsprechende Ausnutzung innerhalb der Baufenster möglich ist.

Die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude orientieren sich ausschließlich am Bestand. Im Mischgebiet MI 1 gilt eine maximale Wandhöhe von 5,50 m. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine maximale Wandhöhe von 7,00 m zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe im Sondergebiet beträgt 5,00 m. Die zulässige Wandhöhe ergibt sich jeweils aus dem Maß straßenseitig in der Mitte des Gebäudes zwischen der Oberkante der Straße (im Endausbauzustand) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Sie beträgt im Mischgebiet MI 1 max. 8,50 m. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine maximale Firsthöhe von 8,90 m zugelassen. Im Sondergebiet darf die Firsthöhe maximal 5,50 m betragen. Die Firsthöhe wird dabei straßenseitig in der Mitte des Gebäudes von der Oberkante der Straßenachse (im Endausbauzustand) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung kann die angrenzende Bebauung ebenfalls nicht als "Bemessungsmaßstab" herangezogen werden. Die in diesem Bereich vorhandene, maximal einstöckige Bebauung entfaltet eine prägende Wirkung, die dazu führt, dass die im vorliegenden Flst. angestrebte zweistöckige Bebauung sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.

Die südlich des Bauhofes auf dem Grundstück Flst. 7129 befindlichen Wohncontainer sind zwar zweigeschossig, können jedoch bei der Beurteilung nicht mehr herangezogen werden. Das Baugrundstück ist vielmehr durch seine Randlage an der Grenze zum Außenbereich und eine entsprechend niedrige, zum Außenbereich quasi "auslaufende" eingeschossige Bebauung geprägt. Das Maß des beabsichtigten Vorhabens würde hingegen am Übergang zur offenen Landschaft zu erheblichen bodenrechtlich beachtlichen Spannungen führen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern werden die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite und die Firsthöhe an der höheren Gebäudeseite gemessen.

Die maximal zulässige Höhe für Gebäude mit Flachdächern ergibt sich aus der Festsetzung der maximalen Firsthöhe. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet jeweils die Oberkante der Attika.

Mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude wird das Maß der Bebauung so beschränkt, dass diese sich am verträglichsten in die vorhandene Bebauung einfügt. Im Falle der Festsetzungen für das Mischgebiet MI 1 sind die Höhenangaben auf eine zweigeschossige Bauweise ausgelegt.

Anmerkung:

Im Baugebiet „Brühl II“ werden keine Geschosszahlen festgesetzt, um den Bauherren unter Einhaltung der höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen möglichst Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Gebäude zu gewährleisten.

Eine offene Bauweise gilt für das Mischgebiete MI 1, die Gemeinbedarfsfläche sowie das Sondergebiet.

Bis auf das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche sind dort nur Einzelhäuser zulässig.

Eine Bebauung mit Doppelhäusern ist nur dann gestattet, wenn jeweils auf dem benachbarten Grundstück eine Anbaulast übernommen wird. Mit dieser Festsetzung wird die Bauweise der von Süden anschließenden Wohnbebauung aufgegriffen.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der Baufenster zulässig. Hiervon ausgenommen ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche. Um wegen der Dachüberstände bzw. im Sinne einer günstigen Ausrichtung von Garagen und Carports ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild zu bewirken ist zu beachten: Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m, wobei auch hier der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf.

Um eine hohe Flexibilität in der Bebauung zu gestatten, wird keine Firstrichtung bzw. Hauptausrichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Ausgenommen sind davon Doppelhäuser, hier müssen beide Haushälften die gleiche Firstrichtung aufweisen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl II“ nur Dachformen gemäß folgender Aufteilung zugelassen: Auf der Gemeinbedarfsfläche und im Mischgebiet sind alle Dachformen außer Flachdächern und Tonnendächern zulässig, im Sondergebiet dagegen nur Flach- und Pultdächer. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten.

Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von 1,0 m sind im Gebiet ebenfalls zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt, dass beide Haushälften mit einem Satteldach, das eine Neigung von 45° haben muss, errichtet werden. Nur wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf eine gleiche Dachform und Gradzahl einigen, kann hiervon abgewichen werden. Im Übrigen gelten dann die gleichen Bestimmungen wie für Einzelhäuser bezüglich zulässiger Dachform und -neigung. Das Plangebiet erhält durch diese Festsetzungen einen eher abwechslungsreichen Charakter, der sich dennoch in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einfügt.

Um einerseits eine optische Einpassung in die Landschaft zu gewährleisten, andererseits aber Reflexionen oder andere störenden Lichteffekte zu vermeiden, sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen für Solar- und Fotovoltaikanlagen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind im Plangebiet wegen der Gefahr von Wasserbelastung nicht zugelassen.

Die Dachgestaltung von Garagen hebt sich von der bei den Hauptgebäuden dahin gehend ab, als dass Flachdachgaragen (0-15° Neigung) extensiv zu begrünen sind, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Beträgt die Dachneigung  $\geq 15^\circ$ , sind die Dächer so einzudecken, dass die Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht.

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung im Plangebiet verursacht wird, sind jeweils auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind ergänzend hierzu pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen. Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht ist es vertretbar, die Stellplätze ausschließlich auf den Grundstücken unterzubringen, da alle Parzellen eine entsprechende Kapazität aufweisen und gleichzeitig die Erschließungsstraßen weitgehend von ruhendem Verkehr freigehalten werden können.

Um durch zusätzliche Außenanbauten das Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu stark zu beeinträchtigen, ist pro Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig.

Die Einfriedung der Grundstücke ist generell zulässig. Es wird jedoch je nach Art der baulichen Nutzung eine Differenzierung vorgenommen: Danach gilt für das Mischgebiet eine max. zulässige Höhe für Einfriedungen von 0,8 m. Hiermit soll besonders dem Aspekt der besseren Sichtbarkeit spielender Kinder für andere Verkehrsteilnehmer Rechnung getragen werden.

Für den kommunalen Bau- und Recyclinghof sowie das angrenzenden Sondergebiet ist dagegen eine Einfriedung bis max. 2,0 m zugelassen.

Diese Nutzungen befinden sich weiter nördlich der Wohnbereiche und bilden den Abschluss der Bebauung im Gebiet. Hier ist weniger mit spielenden Kindern zu rechnen; stattdessen stehen dort die Sicherheitsinteressen der gewerblichen Nutzungen im Vordergrund.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen alle Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen, damit z.B. auf Gehwegen ein ungehindertes Passieren möglich ist. Aus Sicherheitsgründen ist die Verwendung von Stacheldraht zur Einzäunung unzulässig.

## II.2 Lärmschutz

### II.2.1 Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bahnstrecke der Kaiserstuhlbahn.

In diesem Zusammenhang wurden im Zuge der Aufstellung des südlich ans Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Gänsmättle“ schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, die die durch den Schienenverkehr verursachte Lärmeinwirkung auf das dort geplante Baugebiet „Gänsmättle“ prognostizieren: Schalltechnische Beratung zum Lärm-Immissionsschutz (Verkehrslärmeinwirkung durch die Kaiserstuhlbahn) vom 27.09.2005, vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink (ISW), Reute.

Weil durch die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Bebauungspläne „Gänsmättle“ und „Brühl II“ die gleichen Ausgangsbedingungen angenommen werden können, erfolgt hier ein Verweis auf die entsprechenden Gutachten.

### II.2.2 Lärm-Immissionsschutz: Verkehrslärmeinwirkung durch die Kaiserstuhlbahn

Auszug aus dem o.g. Gutachten bzw. der Begründung zum Bebauungsplan „Gänsmättle“ (rechtskräftig seit 27.10.2006):

*Auf Grund der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens zur Verkehrslärmeinwirkung durch die Kaiserstuhlbahn im Westen des Plangebiets wurden die Baufenster um 10 m vom Gleiskörper abgerückt und festgesetzt, dass innerhalb dieses Abstands von 10 m auch keine Freisitze, wie Terrassen o.ä., realisiert werden dürfen. Durch diesen Abstand ist gewährleistet, dass eine ausreichende Wohnruhe eingehalten werden kann.*

*Da im Bereich der geplanten Bebauung zwar in Teilflächen die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 überschritten werden, nicht jedoch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, können sich bei "plausibler Begründung" gemäß der Städtebaulichen Lärmfibel die Schallschutzmaßnahmen auf "passive" Maßnahmen beschränken.*

Durch geeignete "passive" Maßnahmen, d. h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, kann sichergestellt werden, dass auch im Fall einer Orientierungswert-Überschreitung der in das jeweilige Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden in Tabelle 8 der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 41098 in Abhängigkeit von der Raumnutzung und von der Zuordnung der betreffenden Fassade zu einem der dort definierten "Lärmpegelbereiche" angegeben.

Diese Lärmpegelbereiche weisen eine Klassenbreite von 5 dB(A) auf und sind ihrerseits dem "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugeordnet. Der durch den Schienenverkehr verursachte maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Festlegung in Abschnitt 5.5.3 der DIN 4109 identisch mit dem um 3 dB(A) erhöhten, rechnerisch ermittelten Wert für den Beurteilungspegel "tags".

Wie aus der Tabelle in Anlage 3 der o. g. Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich ist, resultiert für alle Fassaden der zu errichtenden Gebäude eine Zuordnung zu den in Tabelle 8 der DIN 4109 definierten Lärmpegelbereichen I oder II.

In der Bekanntmachung des baden-württembergischen Wirtschaftsministeriums vom 02.02.93 über die Einführung der Norm DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ – wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung der zum Einsatz vorgesehenen Außenbauteile gefordert, wenn

"a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB),  
oder

b) der sich aus amtlichen Lärmkarten oder Lärmminderungsplänen nach § 47a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergebende 'maßgebliche Außenlärmpegel' (Abschnitt 5.5 der Norm DIN 4109) auch nach den vor-gesehenen Maßnahmen zur Lärminderung ... gleich oder höher ist als ...

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,

- 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen."

Da im vorliegenden Fall der maßgebliche Außenlärmpegel generell Werte  $\leq 60$  dB(A) (entsprechend den Lärmpegelbereichen I oder II) aufweist, erscheint in Anlehnung an dieses Zitat die Festsetzung von Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich. Passive Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

## II.3 Grünplanung

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt vom Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Dr. Alfred Winski, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (s. Anlage).

### II.3.1 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Im Geltungsbereich wird der Bestand gesichert. Eine Veränderung mit Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergibt sich nicht. Nur eine Fläche ist naturnah (Grünlandfläche mit Obstbäumen). Auf dieser ergibt sich nur in geringem Umfang eine Nutzungsänderung.

## II.4 Verkehrsplanung

Das Gebiet des Bebauungsplans „Brühl II“ ist auf Grund der vorhandenen Bebauung bereits vollständig erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt aus südlicher Richtung über die „Bahnhofstraße“, weiter nach Norden unmittelbar entlang der Bahnstrecke. Auf Höhe der Flurstücke Nr. 7123 bzw. 7124 zweigte bislang die Straße „Im Brühl“ über einen unbeschränkten Bahnübergang nach Nordosten ab. Nach Angaben des Bahnbetreibers SWEG soll dieser Bahnübergang künftig entfallen; stattdessen ist die Erschließung der Gebiete östlich der Bahnlinie, die zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde, über eine verlängerte Zufahrt („Veilchenweg“) aus dem Baugebiet „Gänsmättle“ vorgesehen. Von dort kommend wird der vorhandene Weg parallel zur Bahn bis auf Höhe des Flst.Nr. 7070 auf 4,0 m Breite ausgebaut.

Die vorhandene Dimensionierung der „Bahnhofstraße“ mit bis zu 6 m kann für die bestehenden und geplanten Nutzungen im Gebiet als ausreichend angesehen werden. Die „Bahnhofstraße“ dient ausschließlich der Erreichbarkeit der im Gebiet vorhandenen Bebauung.

Da sich im direkten Anschluss an die nördliche Geltungsbereichsgrenze nur noch landwirtschaftliche Flächen befinden, tritt im Gebiet kein allgemeiner Durchgangsverkehr auf. Ein weiterer Ausbau der Straßen ist dort nicht vorgesehen, da sich die weitergehende Benutzung nahezu nur noch auf landwirtschaftliche Fahrzeuge und Radverkehr beschränkt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren strebt die Gemeinde eine Beschränkung des allgemeinen Verkehrs per Beschilderung auf den ausgebauten Wegen im nördlichen Anschluss an das Plangebiet an.

Im Norden des Geltungsbereichs zweigt ein ausgebauter landwirtschaftlicher Weg von der „Bahnhofstraße“ ab, der nach Nordwesten führt und die dort befindlichen Schopfe und landwirtschaftlichen Flächen erschließt.

Zum Schutz der Wohnruhe ist das gesamte Gebiet als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Um den heutigen Anforderungen des „ruhenden Verkehrs“ gerecht zu werden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans pro Wohnung künftig mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Allgemein ist ein Trend zu festzustellen, dass gerade Mehrpersonenhaushalte oftmals über mind. 1 Pkw verfügen.

Um deshalb gerade bei eingeschränkten Parkverhältnissen Nachbarschaftsstreitigkeiten und Verkehrsbehinderungen zu vermeiden, müssen die Stellplatzanforderungen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Nach planerischer Beurteilung weisen die Grundstücke im Plangebiet die notwendige Größe auf, um eine solche Festsetzung zu rechtfertigen.

## **II.5 Grundwassersituation**

Weil durch die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Bebauungspläne „Gänsmättle“ und „Brühl II“ die gleichen Ausgangsbedingungen angenommen werden können, wird auch diesbezüglich auf die entsprechenden Gutachten hingewiesen.

## **II.6 Ver- und Entsorgung**

### **II.6.1 Gewähltes Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die vorhandenen Entwässerungsleitungen enden in Höhe des Flst.Nr. 7123 in der Bahnhofstraße, unterqueren dort die Bahnlinie auf die östliche Seite (Im Brühl).

#### **II.6.1.1 Schmutzwasser**

Siehe Ziffer II.6.1.

Der Bauhof sowie die Asylbewerber-Unterbringung entwässern in den SW-Kanal in der Bahnhofstraße.

Die Flurstücke nördlich des Bauhofs müssen ihre Abwässer (Schmutz- und Oberflächenwasser) in Sammelgruben auffangen. Eine Erweiterung des Entsorgungsnetzes ist nach Auskunft der Gemeinde Bahlingen a.K. nicht geplant und aufgrund der vorhandenen Höhenlage des Kanals nicht möglich.

### II.6.1.2 Regenwasser - Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Der Bauhof leitet das anfallende Dach- und Oberflächenwasser in den vorhandenen Graben entlang der Bahnlinie. Das nördlich angrenzende Grundstück Flst.Nr. 7116, das als Lagerfläche genutzt wird, leitet das anfallende Oberflächenwasser ebenfalls in den vorhandenen Graben entlang der Bahnlinie. Die Asylbewerber-Unterbringung versickert das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück.

Das nördlich angrenzende Grundstück Flst.Nr. 7115, das ebenfalls als Lagerfläche genutzt wird, leitet das anfallende Oberflächenwasser in den Entwässerungsgraben entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze. Sofern sich im Zuge einer weiteren Nutzung oder Bebauung des Flst.Nr. 7115 zeigt, dass der vorhandene Entwässerungsgraben nicht ausreichend, um weiteres Oberflächenwasser aufzunehmen, ist eine Ableitung über eine zusätzliche Leitung im nördlich Angrenzenden Wirtschaftsweg in den Entwässerungsgraben entlang der Bahnlinie vorzunehmen.

Da es sich bei den angeführten Grundstücken um Bestand handelt, besteht hier kein weiterer Regelungsbedarf. Generell wird empfohlen, prinzipiell im Entwässerungsgesuch zum Bauantrag zu prüfen, in wieweit das anfallende Oberflächenwasser vor Einleitung in den entlang der Bahnlinie verlaufenden Graben zurückgehalten oder bei Austausch der Deckschichten und unter Berücksichtigung der Altlastenverdachtsflächen ggf. doch mit Überlauf in den Bahngraben versickert werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen.

Dies trifft für den zwischenzeitlich reduzierten Geltungsbereich des B-Plans für das im Süden ausgewiesene Mischgebiet zu.

Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb im Hinblick auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte untersucht (analog zum benachbarten Bebauungsplan „Gänsmätle“):

#### *Versickerung / Grundwasserverhältnisse*

Die Untergrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht:

Auszug aus dem geologischen und hydrogeologischen Bodengutachten, Neubaugebiet „Gänsmätle“, Bahlingen a. K., aufgestellt vom Büro Frey + Ruppenthal, Büro für Geologie und Hydrologie, April 2005.



Das Gutachten führt folgende Sachverhalte auf:

- Die Sedimente der Ostrheinebene bestehen hier aus teilweise umgelagertem Schwemmlöß des Kaiserstuhles und Auensedimenten, die auf den sandigen Rheinkiesen im Holozän abgelagert wurden.
- Die **Decklage** im Bereich des oberen halben Meters besteht aus humosem Oberboden in wechselnder, meist steifer Konsistenz. Die Decklage ist als sehr **schwach wasserdurchlässig** zu bezeichnen und somit zur **Versickerung nicht geeignet**.
- Die darunter lagernde **Zwischenlage** aus schluffig-feinsandigem Löß- und tonreicherem Lößlehm erreicht eine Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 1,4 m. Diese Zwischenlage besitzt erfahrungsgemäß einen Durchlässigkeitsbeiwert im Bereich  $k_f \sim 1 \cdot 10^{-7}$  m/s und kann damit nach DIN 18130 als „**schwach durchlässig**“ und somit zur **Versickerung nicht geeignet** eingestuft werden.
- Im Bereich der „Alten Dreisam“ ist bis in mittlere Tiefen mit **Auelehm** zu rechnen, der ebenfalls als **nicht versickerungsfähig** eingestuft wird.
- Der **tiefere Untergrund** besteht aus einer geringmächtigen Sandlage über dem grundwasserführenden **Schotterkörper**, den Rheinschottern, in kiesig-sandiger Zusammensetzung. Diese Schotter besitzen erfahrungsgemäß gute Durchlässigkeiten im Bereich von  $k_f \sim 10^{-3} - 10^{-4}$  m/s. Die lokalen Durchlässigkeiten wurden hier durch Pumpversuche an den Grundwassermessstellen ermittelt.
- Ab einer Tiefe von ca. 1,50 m bis 2,00 m unter Geländeoberkante stehen die Rheinschotter an.
- Der Grundwasserspiegel am 23.03.2005 lag auf ca. 180,70 m +NN und somit im Mittel ca. 1,00 m unter Gelände.

Die Grundwasserverhältnisse wurden durch das Büro Frey und Ruppenthal mittels weiterer Messungen verdichtet. Bei dem Grundwasserspiegel von 180,70 m +NN handelt es sich um den mittleren Grundwasserhöchstspiegel. Dieser MHW-Wert wurde mit dem Landratsamt abgestimmt.

Die Höhenlage der Gebäude wird so festgelegt, dass das Kellerniveau über dem mittleren Grundwasserhöchststand von MHW = 180,70 m +NN liegen muss. Kellergeschosse sind wasserdicht (Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

#### Versickerungsfähigkeit des Untergrunds

Im benachbarten Plangebiet „Gänsmättle“ wurde gleichzeitig mit den o.g. Gutachten untersucht, ob die anfallenden Niederschlagswässer zentral versickert werden können, weshalb die örtlichen Gegebenheiten auf ihre Versickerungsfähigkeit hin beurteilt wurden. Die Grenzen der Versickerungsfähigkeit werden durch die ATV A-138 vorgegeben.

*Die zulässigen Durchlässigkeitsbeiwerte berücksichtigen einerseits eine Mindestverweildauer zur Abreinigung in einer belebten Bodenschicht, andererseits würde ein längerer Einstau zu anaeroben Verhältnissen in der ungesättigten Bodenzone führen.*

*Die zulässigen kf-Werte werden im Bereich zwischen  $10^{-3}$  m/s und  $10^{-6}$  m/s angegeben.*

*Im Untergrund lagern schwach schluffige, kiesige Sande, die als deutlich abgrenzbare Schicht angetroffen wurden, in den übrigen Rammkernsondierungen zum Mindesten als Übergangshorizont die Versickerungsfähigkeit begrenzen. Diese Sande werden vom gut durchlässigen Rheinschotter unterlagert. Darauf lagern bindige Deckschichten (Lößlehm), die erfahrungsgemäß nicht über ausreichende Durchlässigkeiten verfügen und in dieser Untersuchung nicht berücksichtigt werden. Sie müssten auf potentiellen Muldenflächen ausgetauscht werden.*

*Die Durchlässigkeitsbeiwerte kf wurden in den Grundwassermessstellen über Kurzpumpversuche ermittelt.*

*Die kf-Werte liegen im zulässigen Bereich und können für die Vorplanung im Mittel mit  $5 \cdot 10^{-4}$  m/s angesetzt werden.*

*Beim Muldeneinbau müssten die bindigen Deckschichten völlig entfernt werden, um einen hydraulischen Anschluss an die zwischengelagerten Sande zu gewährleisten. Als Muldenoberfläche sollte Material eingebaut werden, welches geringfügig geringere Durchlässigkeiten als diese Kiese aufweist, z. B. ein mittel- bis feinkörniger Sand mit einem kf-Wert von  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s. Damit wären eine ausreichende Verweildauer sowie anschließend ein zügiger Abtransport in den Untergrund gewährleistet.*

***Da sich das Plangebiet in einem Grundwasserschonbereich befindet und eine Versickerung nur durch Austausch der Deckschichten möglich wird, wird auf eine Versickerung gänzlich verzichtet.***

*Die Ableitung des Oberflächenwassers für das ausgewiesene Mischgebiet kann über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Bahnhofstraße erfolgen.*

## II.6.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Anlagen der Wasserversorgung der Gemeinde Bahlingen a. K. sind ausreichend dimensioniert. Die Wasserversorgungsleitung verläuft in der Bahnhofstraße in nördliche Richtung durch bis zur Abladestation der Winzer vom Silberberg. Das Wasserdargebot des Grundwasserleiters ist auch für die Zukunft ausreichend.

Ein zusätzlicher Anschluss an eine Fernwasserversorgung ist auf Grund des vorhandenen Wasserdargebots nicht erforderlich.

Wegen seiner Lage in der Ebene ist mit ausreichend guten Druckverhältnissen zu rechnen, so dass eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebiets gewährleistet ist.

#### II.6.3 Gasversorgung

Das Baugebiet ist von der Bahnhofstraße aus mit Erdgas versorgt.

Bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Bebauungsplangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Bahnhofstraße mit Erdgas versorgt werden.

Sollten sich die Grundstücksverhältnisse LgB.Nr. 7119 und 7120 (Bau- und Recyclinghof) ändern, muss die vorhandene Erdgasleitung vorher dinglich gesichert werden.

##### Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

#### II.6.4 Elektrizität

Das Plangebiet ist bereits an die örtliche Stromversorgung angeschlossen. Weitere Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Bezüglich der Kabeltrassen innerhalb des Plangebiets ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

#### II.6.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

## II.6.6 Breitbandkabel

Die Kabel Baden-Württemberg GmbH betreibt in Bahlingen a. K. kein Breitbandkabelnetz. Ein Netzausbau ist nicht geplant.

## II.7 **Altlasten**

Im Bereich der privaten Flst. Nrn. 7115, 7091/8 und 7090 liegt die Altlastenverdachtsfläche „Lagerplatz N Brühl“. Der Altlastenverdacht beruht auf der Lagerung von Schrottautos, kleineren Mengen von Bauschutt und Erdaushub.

Die Altlastenfläche wurde bisher nur historisch erfasst. Eine technische Erkundung fand nicht statt. Durch die historisch gewachsene Nutzung als Lagerplatz für Abfälle, Schrottautos und nebengewerbliche Reparatur von Landmaschinen sind Belastungen mit Schadstoffen nicht auszuschließen.

In Rücksprache mit dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz – Fachbereich 503, wurde vereinbart, dass derzeit auch keine nähere Untersuchung der Verdachtsfläche erfolgen muss, solange keine Wohnnutzung für dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen ist.

Im Bauantragsverfahren ist der Gefahrenverdacht für die Umwelt und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu klären. Eine folgende Bebauung darf eine ggf. notwendige Sanierung von Schäden nicht unmöglich oder unverhältnismäßig machen. Für diese Klärung des Gefahrenverdachtes ist ein in der Altlastenbearbeitung erfahrener Gutachter zu beauftragen. Die Untersuchungen sind mit dem Landratsamt Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Vor einer landwirtschaftlichen Nutzung und vor Nutzung des Grundwassers im Gewerbegebiet ist eine Gefahrenabschätzung für die betreffenden Schutzgüter durchzuführen.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Verdachtsfläche ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten. Davon abweichend ist eine Versickerung möglich, wenn durch eindeutige Untersuchungsergebnisse die Schadlosigkeit belegt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass dann jedoch in Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen einer technischen Erkundung vor bzw. während der Baumaßnahmen ggf. altlastbedingte Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist es zweckmäßig, Erkundungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen.

In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer IV.1.4 wird dargestellt, was zu tun ist, sofern bei Abbruch- oder Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Beobachtungen gemacht werden.

**II.8 Folgeeinrichtungen**

Durch den Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

**III. Städtebauliche Daten****III.1 Flächenbilanz:**

MI-Fläche	833 m <sup>2</sup>
SO-Fläche	2.839 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	6.471 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	902 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	967 m <sup>2</sup>
Wegflächen	465 m <sup>2</sup>
Entwässergraben	113 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.590 m<sup>2</sup></b>

**IV. Bodenordnende Maßnahmen**

Es finden keine bodenordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl II“ statt.

**V. Umweltbericht nach § 2a BauGB (Dr. Winski)**

- siehe Anlage -

Freiburg, den 14.09.2007

21.12.2009 LIF-ba

21.12.2009

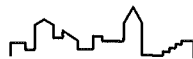
22.01.2010 LIF-ta

06.12.2010 LIF-ba

04.01.2011 LIF-ta-ba

14.03.2011 LIF-ba

Bahlingen a. K., den 21. MRZ. 2011

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbueroefischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbueroefischer.de

Planer

(129Beg09.doc)

Lotis, Bürgermeister



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung vom 31.07.2009  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Bahlingen a. K., .....04. APR. 2011.....

Aushang vom 25.3.2011 bis 1.4.2011  
Hinweis KWB (Amtsblatt): 25.3.2011

**Rechtskräftig am 2.4.2011**

.....  
Lotis, Bürgermeister

