

Fertigung:.....1.....  
Anlage: .....6.....  
Blatt: .....1-9.....

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### zum Bebauungsplan "Brühl II" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen)

#### 1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Brühl II" soll die städtebauliche Situation im Planungsgebiet neu geordnet und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Hierfür sollen mit dem B-Plan "Brühl II" die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebietes und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Hinsichtlich der Lärmschutzproblematik der östlich des Planungsgebietes verlaufenden Bahnstrecke der Kaiserstuhlbahn wurde die im Zuge der Aufstellung des südlich ans Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Gänsmättle“ erstellte schalltechnische Untersuchung herangezogen. Darin wurde die durch den Schienenverkehr verursachte Lärmeinwirkung auf das dort geplante Baugebiet "Gänsmättle" prognostiziert. Weil durch die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Bebauungspläne "Gänsmättle" und "Brühl II" die gleichen Ausgangsbedingungen angenommen werden können, erfolgt im B-Plan "Brühl II" ein Verweis auf die entsprechenden Gutachten. Des Weiteren wurde basierend auf dem Gutachten eine Festsetzung zu schutzbedürftigen Außenbereichen im Mischgebiet getroffen.
- Bei der Betrachtung der Grundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet konnte das geologische und hydrogeologische Bodengutachten zum angrenzenden Baugebiet "Gänsmättle" aufgrund der unmittelbaren Nähe und ähnlicher Bodenverhältnisse herangezogen werden. Die Aussagen des Gutachtens, dass u.a. eine Versickerung nur durch Austausch der Deckschichten möglich ist, sind in den B-Plan eingeflossen.
- Im Bereich des Flst.Nr. 7115 liegt die Altlastverdachtsfläche "Lagerplatz N Brühl". Der Altlastenverdacht beruht auf der Lagerung von Schrottautos, kleineren Mengen von Bauschutt und Erdaushub. Die Altlastenflächen wurde bisher nur historisch erfasst, eine technische Erkundung fand nicht statt.

Die Fläche wurde im B-Plan entsprechend gekennzeichnet mit dem Hinweis, dass derzeit keine nähere Untersuchung der Verdachtsfläche erfolgen muss, solange keine Wohnnutzung für dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen ist.

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Eine Prüfung zur vollständigen Vermeidung des Eingriffs fand im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) nicht statt, da bisher bereits eine Nutzung möglich war, wie sie jetzt bauplanungsrechtlich festgelegt werden soll. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich möglicher nachteiliger Auswirkungen wurden deshalb nicht festgesetzt.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Die Anregungen des LRA – Amt für Gesundheitsschutz zum Pkt. Lärmschutz wurden wie folgt aufgenommen:
  - Die im Zuge der Aufstellung des südlich ans Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Gänsmättle“ erstellte schalltechnische Untersuchung wurde für das Baugebiet "Brühl II" herangezogen. Darin wurde die durch den Schienenverkehr verursachte Lärmeinwirkung auf das dort geplante Baugebiet "Gänsmättle" prognostiziert. Weil durch die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Bebauungspläne "Gänsmättle" und "Brühl II" die gleichen Ausgangsbedingungen angenommen werden können, erfolgt im B-Plan "Brühl II" ein Verweis auf die entsprechenden Gutachten. Des Weiteren wurde basierend auf dem Gutachten eine Festsetzung zu schutzbedürftigen Außenbereichen im Mischgebiet getroffen.
- Die Anregungen des LRA – Straßenverkehrsamt sowie der Polizeieinrichtungen Emmendingen zur Dimensionierung der Straßenbreite der Bahnhofstraße sowie zur Stellplatzsituation wurden wie folgt zurückgewiesen:
  - 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.

Um den heutigen Anforderungen des "ruhenden Verkehrs" gerecht zu werden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans pro Wohnung (Mischgebiet) 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.

Des Weiteren ist in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen sind.

- Die Anregungen des LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu dem Pkt. Abwasser wurden wie folgt aufgenommen:
  - Die Örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Gewährleistung der schadlosen Niederschlagsbewirtschaftung ergänzt.
  - Die Begründung wurde hinsichtlich der vorhandenen Entwässerungssituation ergänzt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Offenlage vorgebrachten relevanten Anregungen von Bürgern wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt.

- Die Anregungen der Eigentümer des Flst.Nr. 7115 zur geplanten Ausweisung und festgesetzten Nutzung seines Flurstücks wurden wie folgt zurückgewiesen:
  - Mit Beschluss zur 2. Offenlage wurde das Flurstück als Sondergebiet "Lagerfläche" ausgewiesen. 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.

Grundsätzlich möchte die Gemeinde ihre Gewerbeflächen auf größere, besser geeignete Bereiche im Südosten der Gemarkung konzentrieren, an dem insbesondere die heute viel höheren Anforderungen an immissionsrechtliche Auflagen zu erfüllen sind. Somit soll also eine unvertretbare Ausdehnung des Bestands auf Flächen, wie im vorliegenden Fall, nicht weiter verfolgt werden.

Mit den künftigen Festsetzungen sollen weiterhin nur eingeschossige Lagergebäude und Lagerplätze zugelassen werden. Im Übergang zum sogenannten Außenbereich soll keine bauliche Verdichtung sondern vielmehr eine Abstufung vor allem in der Höhenentwicklung erfolgen.

- Die Anregungen der Eigentümer der Flst.Nrn. 7091/8 und 7090 zur Herausnahme ihrer Grundstücke (nördlich des Wirtschaftsweges bzw. westlich der Bahn) aus dem Geltungsbereich des B-Plans wurden wie folgt zurückgewiesen:
  - Die Flst.Nrn. 7091/8 und 7990 waren im ursprünglichen Planungskonzept nur zu einem Teil enthalten, ebenso im rechtswirksamen FNP. Aus der Historie ist ganz offensichtlich erkennbar, dass sich das Baurecht auf Flst.Nr. 7091/8 nicht aus dem ursprünglichen B-Plan ergeben hat. Die Neubildung der Grundstücke im nördlichen Bereich des ursprünglichen B-Planes hat sich erst später ergeben.

Die derzeitige Nutzung ist zu einem späteren Zeitpunkt entstanden. Betrachtet man die Abgrenzung im ursprünglichen B-Plan sowie den Bestand auf dem Flst.Nr. 7091/8, so ist klar ablesbar, dass nach dem ursprünglichen B-Plan an dieser Stelle kein Baurecht vorhanden gewesen wäre.

Die alten Flurstücksgrenzen im ursprünglichen B-Plan zeigen eindeutig, dass hier kein verfahrensmäßiger Zusammenhang besteht. Der vorhandene Wirtschaftsweg stellt eine natürliche Zäsur zum Außenbereich und bildet des Weiteren eine klare Abgrenzung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten katastermäßigen Neuordnung wurde die Festlegung des Geltungsbereichs im Norden planerisch nachvollzogen.

- Die Anregungen der Eigentümer der Flst.Nrn. 7078 und 7078/2 zur geplanten Ausweisung und festgesetzten Nutzung der genannten Flurstücke werden wie folgt zurückgewiesen:

- Die Anregungen sind insoweit hinfällig, dass mit Beschluss zur 2. Offenlage der Bereich östlich der Bahnlinie aus dem B-Plan herausgenommen wurde.

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.

Der Bereich entlang der Straße "Im Brühl" wird dann künftig nach § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilt. 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.

- Die Anregungen der Eigentümer der Flst.Nrn. 7070 sowie 7065 zur geplanten Herausnahme der genannten Flurstücke aus dem Geltungsbereich des B-Plans werden wie folgt zurückgewiesen:

- Entgegen der ursprünglichen Planungskonzeption hat sich in den letzten Jahren östlich der Bahnlinie verstärkt das Wohnen etabliert, während die gewerbliche Nutzung sich eher zurückhaltend entwickelt hat. 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 bestanden in den letzten Jahren keine aktuellen Bauwünsche in diesem Bereich.

Von einem wirtschaftlichen Schaden für den Eigentümer hinsichtlich der Herausnahme 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.

Der vom Einwender gerügte Einwand entspricht der Faktenlage. Bis zum Hinweis des Bevollmächtigten für die Eigentümerin Flst.Nr. 7116 war die Gemeinde von der Wirksamkeit des ersten B-Plans „Brühl“ ausgegangen. Entsprechend der Vorgaben der Rechtsprechung hatte nunmehr die Gemeinde in einem ersten Schritt geprüft, ob eine formale rückwirkende Heilung dieses B-Plans aus Gründen der Rechtssicherheit möglich ist.

Im Ergebnis dieser Prüfung – auf die Begründung der parallel erarbeiteten Aufhebungssatzung wird verwiesen – ergab sich, dass dies nicht möglich ist. Die festgestellten formalen Mängel waren so schwerwiegend, dass eine rückwirkende Heilung nicht möglich war. Die Gemeinde hatte dann Erwägungen angestellt, ob im Rahmen dieses B-Plan-Verfahrens entsprechende neue Festsetzungen getroffen werden für die rückwärtigen Bereiche oder ob es bei der mit dem Wegfall des Plans geltenden Ordnung (nach § 34 und 35 BauGB) verbleiben soll. Beide Möglichkeiten sind von der Rechtsprechung anerkannt. Aus den vorstehend dokumentierten Gründen hat sich die Gemeinde für die 2. Möglichkeit entschieden.

Wenn ein B-Plan wegen nicht behebbarer Mängel – wie hier – unwirksam ist, kann die Berücksichtigung privater Belange – wie z. B. ein „Vertrauen“ auf die Beibehaltung der vormaligen Festsetzungen – weder dazu führen, dass die Gemeinde für verpflichtet gehalten wird, den Rechtsschein der Gültigkeit des unwirksamen B-Plans dadurch aufrecht zu erhalten, dass sie von seiner Aufhebung absieht, noch, dass ein entsprechendes Vertrauen auf die Beibehaltung dieses (angenommenen) Baurechts besteht. Es wurden entsprechende Erwägungen in dieser Richtung angestellt; Die Gemeinde ist zu dem planerischen Ergebnis gekommen, dass für die städtebauliche Ordnung des fraglichen Gebiets § 34 BauGB (was die straßenseitig gelegenen Grundstücksteile anbelangt) und § 35 BauGB (was die östlich gelegenen Grundstücksteile anbelangt) ausreichend ist. In den vergangenen Jahren wurden keine akuten Bauwünsche für den Ostteil des ehemaligen Plangebiets „Brühl“ mehr an die Gemeinde herangetragen. Insofern ist es derzeit vertretbar, die weitere städtebauliche Ordnung nach §§ 34, 35 BauGB vorzunehmen.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude Bestandschutz hat, da es sehr unwahrscheinlich scheint, dass es durch ein Vorkommen so beschädigt würde, dass der Bestandsschutz verfallen würde. Ein derartiger Fall eines Untergangs des Gebäudes durch z. B. Naturgewalt oder Brand ist als hypothetisch zu bezeichnen (vgl. VG Freiburg, U.v. 30.1.2008, 5 K 774/07, S. 6 UA)

- Die Anregungen der Eigentümerin des Flst.Nr 7116 zur geplanten Ausweisung und festgesetzten Nutzung wurden wie folgt berücksichtigt bzw. zurückgewiesen:
  - Die bisher festgesetzte GRZ wird von 0,4 auf 0,6 erhöht, um damit dem Eigentümer hier einen größeren Spielraum für seine Lagerhaltung zu gewähren.
  - Die übrigen Anregungen zur Ausweisung als Sondergebiet "Lagerfläche", Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen sowie zur festgesetzten Nutzung (Gebäudehöhe) werden zurückgewiesen.

Die Einwendung wird maßgeblich von einem konkreten Bauvorhaben getragen.

Der ursprüngliche B-Plan von 1971 dokumentiert klar das damalige wie heutige Planungsziel der Gemeinde, in diesem Bereich westlich der Bahnlinie nur eingeschossige Lagerhallen zuzulassen. Zu keinem Zeitpunkt war hier die Anlage eines Gewerbegebietes im herkömmlichen Sinne vorgesehen.

Bereits in der Begründung des "unwirksamen" B-Plans „Brühl“ wurden als Bestand im Gewinn "Lagerhallen" festgestellt (allerdings ohne genaue Standortangabe). Als planerisches Ziel sah die Gemeinde seiner Zeit für die fraglichen Flächen "eingeschossige Lagerhallen für Bauwerke" vor.

Der B-Plan wurde zwar 2009 für unwirksam erklärt, jedoch aus formalen Gründen, nicht aber wegen materieller Mängel. Insofern hat die Gemeinde wie auch die Eigentümer nahezu 30 Jahre auf den ursprünglichen B-Plan mit seinen dort dokumentierten Planungszielen vertraut. Des weiteren hat die Gemeinde von Anfang an immer deutlich ihre ablehnende Position zum geplanten Bauvorhaben geäußert. Ohne rechtskräftigen B-Plan ist im weiteren zu prüfen, inwieweit die beiden Grundstücke nördlich des Bauhofes als Außenbereich (nach § 35 BauGB, dann ohne Baurecht) oder als Innenbereich (nach § 34 BauGB) beurteilt werden.

Zur Beurteilung des geplanten Bauvorhabens nach § 34 BauGB ist festzustellen, dass die zur Beurteilung heranzuziehende nähere Umgebung im Westen durch die eine städtebauliche Zäsur bildende Bahntrasse beschränkt ist.

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" ist festzustellen, dass bei der Bestandserhebung gemäß § 34 BauGB das Flst.Nr. 7116 hilfsweise wie in einem faktischen Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO gelegen unterstellt wurde. Es wurde erwogen, die Festsetzung „GE“ – ggf. unter Ausschluss der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – zu treffen.

Gesamtörtliche 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 Neuauftellung 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.

Mit der Festsetzung der max. Gebäudehöhe soll eine "Abstufung" im Übergang zum sog. Außenbereich mit seinen landwirtschaftlich geprägten Flächen erzielt werden.

Der ursprüngliche B-Plan von 1971 dokumentiert klar das damalige wie heutige Planungsziel der Gemeinde, in diesem Bereich westlich der Bahnlinie nur eingeschossige Lagerhallen zuzulassen. Zu keinem Zeitpunkt war hier die Anlage eines Gewerbegebietes im herkömmlichen Sinne vorgesehen. Der B-Plan wurde zwar 2009 für unwirksam erklärt, jedoch nicht aus inhaltlichen, sondern aus formalen Gründen.

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 Seniorenwohnteil – eine zusätzliche Wohneinheit erkennen.

Eine in Fläche und Baumasse nicht untergeordnete Wohnnutzung ist in einem Gewerbegebiet generell nicht zulässig.

Die ausgewiesenen Baugrenzen orientieren sich zur Bahnhofstraße hin an der bestehenden Lagerhalle und an der Flucht der vorhandenen Bebauung auf dem Bauhofgelände. Die Baugrenze zum nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist in einem üblichen Abstand gewählt. Des Weiteren stellt es keine Einschränkung dar, da Nebenanlagen wie Garagen auch außerhalb dieser Baugrenze zulässig sind und dieser Geländestreifen z.B. auch für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden kann.

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.

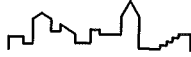
Die beiden Gewerbegrundstücke sind bisher nicht an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Ein Anschluss an den Abwasserkanal ist aus erschließungstechnischen Gründen (Höhenlage des Kanals) nicht möglich.



Freiburg, den 21.03.2011 LIF-ba

21. MRZ. 2011  
Bahlingen, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Lotis, Bürgermeister



129Erk01.DOC

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

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



04. APR. 2011

Bahlingen a. K., .....

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

**Rechtskräftig am 2.4.2011**

Lotis, Bürgermeister

