

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

## **1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG**

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,27 ha große Fläche im Bereich „Kappelacker II“ im Ortsteil Hägelberg.

Für das Grundstück Flst.Nr. 44 wurde der Gemeinde im Juli 2017 eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses vorgelegt. Die Eigentümer des bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes planen die Errichtung eines weiteren und eventuell später eines dritten Wohngebäudes im südlichen Teil des Grundstückes im Rahmen des familiären Eigenbedarfes.

Das Landratsamt Lörrach hat die Bauvoranfrage unter Hinweis auf die Lage im Außenbereich mit Bescheid vom 14.08.2017 abgelehnt. Die Gemeinde Steinen hingegen befürwortet das Bauvorhaben grundsätzlich, denn es dient der Eigenentwicklung im Ortsteil Hägelberg. Das Grundstück ist zudem bereits erschlossen und es liegt größtenteils innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Bestandsflächen, so dass das Planvorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Das Planvorhaben ist geeignet, die örtlich gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen in ihrem Fortbestand zu sichern. In der Summe und auf das Gemeindegebiet bezogen können auch solche begrenzten Einzelentwicklungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dazu beitragen, dass der Bedarf für Neuausweisungen von Baugebieten abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Genehmigung der vorliegenden Bauanfrage zu schaffen. Die Planungsfläche grenzt im Norden und im Westen an gültige Bebauungspläne an, so dass andere Planungsinstrumente wie z.B. eine Ergänzungssatzung ausscheiden.

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsbereichs Hägelbergs, östlich des Dorfkerns. Im Norden grenzt es an die Gemeindestraße Alpenblick, die das Plangebiet über die Kappelgaß mit dem Dorfkern verbindet. Erschlossen ist der zur Bebauung vorgesehene südliche Grundstücksteil über die Oskar-Sänger-Straße. Die Fläche wird gegenwärtig als Gartengrünland genutzt.

Im Gebiet werden Bauflächen für zwei Einzelhäuser vorgesehen, entsprechend dem dargelegten Eigenbedarf. Die Bebauung stellt eine städtebaulich vertretbare Arrondierung des östlichen Ortsrandes dar.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die durch den Bebauungsplan begründete Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup> und der Bebauungsplan dient der Wohnnutzung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden.



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

---

## **2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im FNP ist der südliche Teil des Gebietes weitgehend als Wohnbaubestandsfläche dargestellt. Die östliche Abgrenzung des FNP wird geringfügig überschritten. Der nördliche, bereits bebaute Teil ist im FNP als Mischbaubestandsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des FNP abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird dahingehend korrigiert.

### 2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen. Für den Ortsteil Hägelberg ist die Eigenentwicklung sicherzustellen.

In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

## **3 VERFAHRENSSTAND**

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 25.09.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Kappelacker II“ einen Bebauungsplan aufzustellen und den Entwurf gebilligt.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 18.12.2018 gefasst.

## **4 GEBIETSBESCHREIBUNG**

### 4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flst.Nr. 44.

Der Flächenumriss wird nördlich durch die bestehende Erschließungsstraße „Alpenblick“ und im Übrigen durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen bestimmt.

Der südliche Gebietsteil weist eine mäßige, nach Süden exponierte Hanglage auf. Die Höhenlage liegt etwa zwischen 445 und 455 m NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,27 ha.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

Nördlich der Straße Alpenblick grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Kappelacker“, aktuelle Fassung der 1. Änderung 27.05.2009 an. Westlich des Gebietes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Stückle und Sängergarten“, in Kraft getreten am 20.06.1967, an.

## 4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE UND FORSTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche und forstliche Belange sind nicht betroffen.

## 4.3 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baugrundstücksfläche WA	0,19	70
2	Baugrundstücksfläche MD	0,08	30
<b>Gesamtfläche</b>		<b>0,27</b>	<b>100</b>

Anz.	Gebäudetyp	BGF (ca.) m <sup>2</sup>	WE max. (ca.)	EW max. (ca.)
2	Einfamilienhaus (EH)	---	4	9
<b>2 Gebäude</b>			<b>4</b>	<b>9</b>

Bruttobauland WA : 0,19 ha

Nettobauland WA : 0,19 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 47 P / ha

0,19 ha WA Wohnbaufläche x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis  
max. 0,6 = 0,11 ha Gesamtversiegelung

0,11 ha

**Summe versiegelbare Fläche ca.**

**0,11 ha**



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

## **5 ERSCHLIEßUNG**

### 5.1 STRAßEN

Das Planungsgebiet ist über die „Oskar-Sänger-Straße“ erschlossen. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen.

Im Falle einer späteren Teilung des Grundstückes ist die Zufahrt im Rahmen einer Bau- last/einer Dienstbarkeit zu regeln.

Erschließungsmaßnahmen werden infolge des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 5.2 STELLPLÄTZE

Generell gilt, dass die nach dem Bebauungsplan erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen sind. Für den Nachweis erforderlicher Stellplätze bei Wohnungen werden erhöhte Anforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im ländlichen Raum liegt die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen.

Bei einem Plangebiet mit Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern ist in der Regel von Mehr- personenhaushalten mit 2 PKW pro Haushalt auszugehen. Mit der Erhöhung der Stell- platzverpflichtung sollen Verkehrsprobleme durch den ruhenden Verkehr (Behinderung für Rettungs-, Müll-, Winterdienst etc.) vermieden werden.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

### 5.3 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

#### 5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist durch bestehende Versorgungseinrichtun- gen gesichert. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplan- werk der Gemeinde eingetragen. Der Anschluss kann im Bereich des Wendehammers erfolgen.

#### 5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Lei- tungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die vor- handene Mischwasserleitung DN 400, die über das Grundstück verläuft.

Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Ge- meinde eingetragen.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

## 5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Im Bereich des Planungsgebiets sind ausschließlich Mischwasserleitungen vorhanden. Eine Vorflut ist vom Grundstück aus nicht erreichbar. Eine dezentrale Versickerung auf dem Grundstück ist wegen der Hanglage vermutlich nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird in jedem Fall über Retentionszisternen zeitverzögert vermutlich mangels Alternativen in den MW-Kanal einzuleiten sein. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist noch zu prüfen, ob eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Diese wäre dann der Einleitung vorzuziehen.

## 5.3.4 STROMVERSORGUNG

Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen. Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

## **6 GEPLANTE NUTZUNG**

### *Vorgaben und Zwangspunkte*

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und der Erschließungssituation. Der vorhandene Mischwassersammler teilt das Grundstück und ist in seinem Bestand zu sichern.

### *Ziele und Grundsätze*

- ☒ Aktivierung von Potentialflächen
- ☒ Einbettung der geplanten Bebauung in den vorhandenen Bestand
- ☒ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ☒ Bedarfsorientiertes Angebot an Bauformen und Flächengrößen
- ☒ Sicherstellung des örtlichen Eigenbedarfs

Die Ausweisung von Einzelhäusern entspricht der Umgebungsbebauung.

### *Gestaltungskonzept*

Das Konzept fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bestand sowie die Topografie ein. Folglich ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen, die zwei Vollgeschosse nicht übersteigen. Nutzungskonflikte aus dem Umfeld sind nicht zu erwarten. Die Nachbarschaft zu dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ist den Grundstückseigentümern/Antragstellern bekannt und hat bisher nicht zu Konflikten geführt.

### *Freiraum*

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der Ortsrandlage mit angrenzendem Naherholungsraum kann auf ein gesondertes Freiraumkonzept verzichtet werden.



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„KAPPELACKER II“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

### 6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird für den südlichen Gebietsteil ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Geplant sind zwei Wohngebäude. Flächenintensive Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.3-5, die zu städtebaulichen Spannungen führen könnten und sich auf der begrenzten Fläche mit der geplanten Wohnnutzung nicht vereinbaren lassen, werden ausgeschlossen. Weitere Ausschlüsse sind nicht gerechtfertigt, da die Umgebung in der Hauptsache zwar durch die Wohnnutzung geprägt ist, aber im Sinne eines entwickelten Bestandsgebietes durchaus auch Nebennutzungen und auch eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden sind.

Für den nördlichen Teil wird lediglich die Gebietsart als Dorfgebiet (MD) festgesetzt entsprechend der Bestandssituation entlang der Straße Alpenblick. Auch die nördlich angrenzende Bebauung entlang der Kappelgaß ist als MD festgesetzt. Konflikte durch Lärm- oder Geruchsimmissionen sind nach den örtlichen Gegebenheiten bisher nicht bekannt geworden und auch künftig nicht zu erwarten.

Bei dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Flst.Nr. 45/1 handelt es sich um einen Kleinbetrieb, von dem nach bisheriger Erfahrung und Ortskenntnis keine störenden Immissionen auf die umliegende Wohnnutzung ausgehen. An Nutztieren sind dort lediglich etwa 6-8 Rinder (Sommerweide), 4-6 Pferde in Einstellboxen und 100 Hühner in Freigehegehaltung vorhanden. Die Wohnbevölkerung ihrerseits ist in dieser Wohnlage im dörflich geprägten Ortsteil Hägelberg mit den Auswirkungen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Hof- und Flächenbewirtschaftung vertraut und hinter dem Planvorhaben steht ein Eigenbedarfsbauwunsch der Eigentümerfamilie des betroffenen Grundstücks. Für den landwirtschaftlichen Betrieb sind auch keine Erweiterungsabsichten bekannt, zu erwarten ist eher – der bisherigen allgemeinen Entwicklung folgend - ein weiterer Rückgang der landwirtschaftlichen Bedeutung. Das westlich an die geplante Wohnbebauung angrenzende Wirtschaftsgebäude ist ein Material- und Fahrzeugschuppen, auf dessen Dach eine PV-Anlage montiert ist. Die vorhandenen Ställe, das Freigehege und eine vorhandene Dunglege befinden sich an den von der Planungsfläche abgewandten Gebäudeseiten bzw. auf dem östlichen Grundstücksteil und nördlich an der Straße. Insofern ist auch aus der konkreten räumlichen Situation kein besonderes Konfliktpotential erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich zudem westlich der Hofstelle, während eventuelle Geruchsbelästigungen nach der Hauptwindrichtung eher östlich und talseitig in südlicher Richtung zu erwarten wären.

### 6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.





# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß Plandarstellung auf zwei pro Gebäude begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte hinausgehende Verdichtung soll dort zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

## **6.4 BAUWEISE**

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil nur Einzelhäuser.

## **7 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§1a BAUGB)**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kappelacker II“ erfolgt nach § 13b BauGB, da eine bisherige Außenbereichsfläche in die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Hängelberg mit einbezogen werden soll.

Die Zulässigkeitsgrenze für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB im Sinne von § 13a Absatz 1 Satz 2 mit einer max. zulässigen Flächenversiegelung von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen wird unterschritten. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich bestehende Wohngebiete. Demnach erfolgt die Einbeziehung der bestehenden Außenbereichsfläche im Zusammenhang mit direkt anschließenden, bebauten Ortsteilen.

FFH - Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Vogelschutzgebiete nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht besteht ebenfalls nicht.

Damit entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe beschrieben und bewertet.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

## 7.1 LAGE IM RAUM, SCHUTZGEBIETE UND EINGRIFFE

Das Plangebiet liegt im Naturraum Hochschwarzwald (155) und in der Großlandschaft Schwarzwald (15). Es liegt in der Gemeinde Steinen, am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs Hägelbergs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flst.Nr. 44. Er wird nördlich durch die bestehende Erschließungsstraße „Alpenblick“ und im Übrigen durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Erschlossen ist der zur Bebauung vorgesehene südliche Grundstücksteil über die Oskar-Sänger-Straße.

Der südliche Grundstücksteil weist eine mäßige, nach Süden exponierte Hanglage auf. Die Höhenlage liegt etwa zwischen 445 und 455 m NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,27 ha (WA und MD).

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete bzw. Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen. Weiter befinden sich keine nach § 30 geschützten Offenland- und Waldbiotope innerhalb sowie in der direkten Umgebung des Plangebiets. Auswirkungen auf Schutzgebiete oder §30 BNatSchG- Biotope können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kappelacker II“ ist die Schaffung von Bauflächen für zwei Einzelhäuser vorgesehen. Die eine Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im FNP beschrieben, die andere als Dörfliches Mischgebiet (MD).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot), der Schutzgebiete und der geschützten Biotope





# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

Insgesamt ist die Fläche 0,27 ha groß. Die MD-Fläche wird mit in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Bestand zu sichern. Eingriffe sind in diesem Bereich nicht geplant, so dass im Rahmen der nachfolgenden Betrachtungen nur die WA-Fläche als Eingriffsgebiet berücksichtigt wird.

Die Bruttobaufläche des WA entspricht dem Nettobauland und beläuft sich auf ca. 0,19 ha. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4 und einer Anrechnung von 50 % für Nebenanlagen ergibt sich demnach durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,11 ha im Bereich der WA – Fläche. Abzüglich der bereits versiegelten Fläche mit 0,02 ha ergibt sich eine zusätzliche Flächenversiegelung von 0,09 ha.

## 7.2 ZUSAMMENFASSUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Die Untersuchungen, auf welche sich die artenschutzrechtliche Einschätzung beziehen, erfolgten im Jahr 2018 am 08.06., 13.06., 20.06. und 11.07.2018. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden für die einzelnen Artengruppen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt, die über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang finden. Die nachfolgend *kursiv* dargestellten Aussagen wurden der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.07.2018 entnommen.

### REPTILIEN

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Strukturen, die als Ganzjahreshabitat für Eidechsen nutzbar sind. Dazu gehören die steinreichen Gartenhabitate (Fläche A) im Norden des Plangebiets sowie einige ausgesuchte Sonderstrukturen im konkret beanspruchten Eingriffsbereich (Fläche B).

Bei diesen Strukturen handelt es sich um abgeboöschte Ruderalbereiche, einen Le-sesteinhaufen und Materialablagerungen. Eine ganzjährige Nutzung inklusive Überwinterung ist lediglich für die Böschungsbereiche mit ihren gut grabbaren Böden möglich. Bei den anderen Habitaten handelt es sich um oberflächlich abgelegte Strukturhabitate.

Die im Eingriffsbereich (Fläche B) vorhandenen Strukturhabitate für Eidechsen lassen sich gut abgrenzen. In diesen Bereichen müssen bauzeitliche Einschränkungen und Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden. Während der Wintermonate sollten die oberflächlich abgelagerten Strukturhabitate abgetragen und im Nordbereich des Plangebiets wieder abgelegt werden. Mit Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien (je nach Klimagestaltung schon Ende Februar) müssen in den ruderalisierten Böschungsbereichen im konkret beanspruchten Eingriffsbereich die vergrämuungswirksamen Maßnahmen beginnen. Die ausgesuchten Böschungsbereiche müssen mit einer schwarzen Folie gemäß der gängigen Praxis und unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung abgedeckt werden. Alternativ dazu kann die Vergrämuung auch Anfang September erfolgen, wenn die Jungtiere ausreichend fluchtfähig sind.

Ergänzende, richtungsweisende Vergrämuungskorridore oder Absperrungen durch Zäune sind zunächst nicht nötig. Die vorhandenen Strukturen im Norden des Plangebiets haben eine hohe Lockwirkung auf Eidechsen.



## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

Nach nachweislich erfolgreicher Vergrämung (je nach Wetter ca. 2 bis vier Wochen nach Vergrämungsbeginn) kann das Eingriffsgebiet für die weiteren Maßnahmen frei gegeben werden. Anschließend muss das konkret beanspruchte Baugebiets mittels eines Schutzzaunes vor einer Rückwanderung nach Norden hin gesichert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig. Es werden zwar in eingeschränkter Form Fortpflanzungs- und Ganzjahreshabitate beeinträchtigt, aber der Verlust kann in der Umgebung direkt kompensiert werden. In der Summe kommt es durch die Verlagerung betroffener Strukturhabitate sowie der Neugestaltung steinreicher Gartenbereiche im Neubaubereich zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt für Eidechsen im Vergleich zum Ist-Zustand.

**Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten.**

### VÖGEL

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Vögel erfolgt auf Basis von im Sommer 2018 gemachten Begehungen sowie der im Gebiet und der Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen. Demnach muss im Plangebiet mit den in Tabelle 2 genannten Brutvogelarten gerechnet werden. Im tatsächlich betroffenen Bereich des Plangebiets sind jedoch keine Brutvögel vorhanden.

Für die meisten dieser Arten genügt angesichts ihrer hohen Bestandszahlen eine bauzeitliche Rodungsfrist als Vermeidungsmaßnahme. Besondere Betrachtung verdienen lediglich die Arten Haussperling (RL V), Feldsperling (RL V), Goldammer (RL V), Mehlschwalbe (RL V), Rauchschwalbe (RL 3) sowie die streng geschützten Arten Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke.

Nach Auswertung der Nachweisdaten ergibt sich lediglich eine geringfügige Betroffenheit für den Haussperling. Mehrere Paare brüten im Randbereich zum Plangebiet bzw. an den nicht betroffenen Gebäudestrukturen innerhalb des Plangebiets. Die Haussperlinge verlieren innerhalb ihres Bruthabitats bauzeitlich und anlagebedingt einen kleinen Anteil an Obstbäumen mit Wirtschaftsgrünland (Schafweide). Da ein Teil des Plangebiets weiterhin als Schafweide genutzt werden soll, ergeben sich bezüglich der von Haussperlingen bevorzugten Sonderfunktionen der Weidehaltung (Streubereiche, Stallungsbereiche, Lagerstellen etc. nur geringe Verluste. Auch der kleinflächige Verlust an Nahrungshabitaten stellt für den Haussperling keine Beeinträchtigung dar. Vergleichbare Wiesenbestände sind im Umfeld in ausreichendem Ausmaß vorhanden.

Zu werten ist lediglich der Verlust der Nahrungshabitatfunktionen der Obstbäume. Es befinden sich jedoch im Umfeld des Plangebiets ausreichende Obstbaumstrukturen um die Lokalpopulation zu versorgen, zumal das Obst nur phasenweise und nicht als Hauptnahrung konsumiert wird.

Konkrete Brutstätten des Haussperlings in den konkret betroffenen Bereichen konnten nicht nachgewiesen werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Haussperlinge ggf. im Eingriffsjahr die vorhandenen Strukturen nutzen, z.B. die Höhle im vorhandenen Stammstück). Da diese Strukturen jedoch fristgerecht entfernt und an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebiets wieder abgestellt werden müssen, ist kein Verlust an Brutstrukturen zu verzeichnen. Ein Ausgleich ist daher nicht nötig.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Es ist im Gegenteil damit zu rechnen, dass sich die Strukturvielfalt für Siedlungsfolger wie den Haussperling noch erhöht.

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Rodung der Bäume, Gehölze und Sträucher sowie die Entfernung der Sonderstrukturen in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Falls zu einem anderen Zeitpunkt eingegriffen werden soll, ist dies erst nach erneuter Begehung durch einen Sachverständigen möglich.

**Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten.**

## FLEDERMÄUSE

Das Plangebiet liegt in dörfliche Strukturen eingebettet im Übergangsbereich der Naturräume Unteres Wiesental/Steinen Weidenauer Vorbergzone. Bei genauerer Betrachtung der konkret baulich beanspruchten Strukturen kommt für Fledermäuse nur eine sehr geringe Betroffenheit in Frage.

Ein potentiell nutzbares Habitat ist zwar in Form des künstlich errichteten Stammes mit Stammhöhlungen und darauf montiertem Vogelfutterhäuschen vorhanden. Aber der ausgehöhlte Stamm ist nur rund ein Meter hoch und damit gut zugänglich für Beutegreifer wie Marder etc. eine Nutzung durch Fledermäuse ist daher sehr unwahrscheinlich. Außerdem muss diese Struktur auch zum Schutze der Vögel innerhalb des Plangebiets vor Eingriffsbeginn versetzt werden.

Die bestehenden Bäume weisen nahezu keine Baum- oder Asthöhlen etc. auf. Eine einzige Baumhöhle ist vorhanden, aber für Fledermäuse zu klein. Als Orientierungsmarken spielen die relativ kleinen Bäume im Plangebiet keine besondere Rolle. Bessere Orientierungsstrukturen sind in Form der Bäume entlang des südlichen Gewässergrabens sowie in Form alter Hochstammobstbäume im Umfeld zu finden.

Der Verlust des Nahrungshabitats ist für die Fledermäuse ebenfalls unerheblich. Überwinterungen in den Gehölzstrukturen oder Kleingartenstrukturen im Plangebiet sind auszuschließen.

Anlagebedingt bringen die geplanten Wohnbebauungen keine erheblichen Beeinträchtigungen mit sich. Selbst falls in den oben genannten Siedlungsstrukturen östlich und westlich des Plangebiets Kolonien vorhanden sein sollten, ergeben sich dadurch keine erheblichen Beeinträchtigungen. Hier eventuell vorkommende Fledermäuse verbleiben ausreichende Strukturen, um sich nach Süden hin (entlang der hier vorhandenen Gehölzgalerie) oder nach Norden hin zu orientieren. Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Rodung der Bäume, Gehölze und Sträucher und der Abbau der Sonderstrukturen (Stamm mit Höhlung und Futterhäuschen, Bedachung und Holzlagerstätte) in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.



## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

Außerhalb dieser Zeiten ist vor direkter Rodung der Bäume und Gehölze sowie vor der Entfernung der Gartenhäuschen etc. noch einmal eine erneute Begehung durch einen Sachverständigen notwendig.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Vogelfutterhäuschen, das auf einem rund ein Meter hohen und teilweise ausgehöhlten Stamm einer gefällten Kirsche steht. Der hohle Baumstamm mit Fütterungshäuschen sollte rechtzeitig vor Rodungsbeginn entfernt und an ungestörter Stelle am Rande des Plangebiets wieder errichtet werden. Dies gilt auch für im Gebiet vorhandene Nistkästen oder sonstige Höhlenstrukturen.

Sonstige Ausgleichsmaßnahmen werden keine notwendig. Der Strukturverlust an Gehölzstrukturen und künstlichen Bauten ist gering und kann in der Umgebung ohne Probleme kompensiert werden.

**Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.**

### 7.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Das ca. 0,27 ha große Plangebiet wurde am 08.06.2018 im Hinblick auf die vorhandenen Biotoptypen kartiert. Im Norden des Gebiets, also im Bereich des Dörflichen Mischgebiets, sind ein Wohnhaus mit Privatgartenbereich, ein Schuppen sowie eine versiegelte Fläche zu finden.

Der Süden des Plangebiets bzw. der Bereich, in dem Eingriffe stattfinden (WA), wird überwiegend als Streuobstbestand genutzt. Hier sind 14 halbstämmige Obstbäume zu finden. Das Baumspektrum besteht aus etwa 3 bis 4 Meter hohen Apfelbäumen, Kirsch-, Zwetschgenbäumen, usw. Die Fläche wird außerdem von Schafen beweidet, so dass hier der mittelwertige Biotoptyp Fettweide mittlerer Standorte festgestellt werden konnte. Neben der Fettweide ist auch der Biotoptyp grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation zu finden. Am Rand der Ruderalfläche befindet sich außerdem ein Lesesteinhaufen.

Im Norden des Eingriffsbereichs sind drei Gebäude sowie eine völlig versiegelte Fläche und ein Privatgartenbereich.





## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018



Abbildung 2: Plangebiet (rot)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kappelacker II“ ergibt sich eine zusätzliche Flächenversiegelung von 0,09 ha. Dies führt zu einem dauerhaften Verlust von der Fettweide und der Ruderalfläche. Außerdem werden voraussichtlich 13 Bäume des Streuobstbestands gerodet. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme werden 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gartenbereich angelegt. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

Außerdem ist die Festsetzung von Pflanzgeboten für einen hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Einzelbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gartenflächen vorgesehen. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung Pflanzbindungen für 1 Baum, welcher sich außerhalb des Baufensters und abseits des bestehenden Leitungsrechts befinden.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Eingriffe ist nicht möglich, aber aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB auch nicht erforderlich.





# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

## 7.4 SCHUTZGUT BODEN

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz folgende Funktionen zu untersuchen:

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte von Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet im Bereich des Unteren Muschelkalk. Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich kann der Bodentyp nicht sicher bestimmt werden, allerdings ist aufgrund der Nähe zu Flächen mit den Bodentypen Parabraunerde und humose Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden anzunehmen, dass dieselbe bodenkundliche Einheit im Plangebiet zu finden ist. Die Böden im Bereich der südlichen Eingriffsfläche mit den geplanten Gebäuden sind größtenteils unversiegelt und werden nach dem Leitfaden LUBW „Bodenschutz 23“ insgesamt als mittel bis hoch beurteilt.

### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel (2.0)	Wald: hoch (3.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: mittel (2.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.33	Wald: 2.50

Abbildung 1: Bewertung der Parabraunerde im UG (Quelle: LGRB)

Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Flächenversiegelungen im Bereich der Zufahrt von Osten, der Schuppen und Garagen zu nennen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Grenzen des Belastungsgebiets „Auen/ Überflutungsgebiete“ für schwermetallhaltige Gebiete (vgl. Karte Belastungsgebiet Süd auf [https://www.loerrach-landkreis.de/Historischer\\_Erzbergbau](https://www.loerrach-landkreis.de/Historischer_Erzbergbau)).

Für das Schutzgut Boden entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung von etwa 0,09 ha der vollständige Verlust der Bodenfunktionen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen durch die Wohnbebauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten. Als weitere Maßnahmen sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Daneben sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen.

Eine Kompensation der für das Schutzgut Boden entstehenden Beeinträchtigungen z. B. mit einer Entsiegelung oder Extensivierung von Flächen ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe jedoch nicht erforderlich.



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„KAPPELACKER II“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

### 7.5 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Laut LUBW befindet sich das Plangebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Obererer Buntsandstein, welche je nach Ausprägung als Grundwasserleiter oder -geringleiter fungieren.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist dem Grundwasservorkommen im Plangebiet lediglich eine geringe bis mittlere Bedeutung beizumessen. Die Empfindlichkeit hinsichtlich einer Reduzierung der Grundwasserneubildung wird analog zur Bedeutung als gering bis mittel bewertet.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder -zonen. Das nächste Wasserschutzgebiet „WSG 205 Steinen Hängelb: Schönbachq. 1-4, Fahrenhaldenq. 1-3, Steinbruchq.“ (WSG-NR. Amt 336.205) mit den Schutzgebietszonen III und IIIA befindet sich in etwa 750 m nördlicher Richtung. Aufgrund der Distanz sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Trinkwassergewinnung zu erwarten.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung liegen auch keine Quellenschutzgebiete oder Überschwemmungsflächen.

Durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung und -überbauung von max. 0,09 ha erfolgt eine Verringerung der Grundwasserneubildung. Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind nicht zu erwarten.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind bestmöglich zu vermeiden. Als weitere Maßnahmen sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollten als Grünflächen gestaltet werden. Das Niederschlagswasser ist über eine zwangsentleerende Retentionszisterne in den Mischwasserleitungs-Kanal einzuleiten.

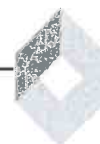
Insgesamt entstehen bei Einhaltung der Vermeidungs- und minimierungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich.

### 7.6 SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Im südlichen Plangebiet beginnt der Haldengraben (Gewässer-ID 18688). Das Gewässer ist in diesem Bereich verdolt und noch nicht als Gewässer zu bezeichnen, da hier das Oberflächenabwasser aus dem Siedlungsbereich in einer Rohrleitung Richtung Osten abgeleitet wird. Die Leitung wird über ein Leitungsrecht gesichert. Die Flächen darüber werden als nicht überbaubare Bereiche ausgewiesen.

### 7.7 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Hängelberg hat mit ca. 8.6 °C eine relativ hohe Jahresmitteltemperatur. Zusammen mit einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 970 mm kennzeichnen diese Parameter das relativ milde, gemäßigte Klima in diesem Bereich der Weidenauer Vorbergzone, welcher nahe dem vorderen Wiesental liegt.



## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

Infolge der Tieflage in direkter Nachbarschaft zur Rheinniederung ist das Gebiet mit häufigen Nebeln im Herbst und im Winter stark inversionsgefährdet. Die Wärmebelastung (Schwüle Tage / Jahr) des Weitenauer Berglands liegt mit 20 – 24 Tagen zwischen denen des Wiesentals und des höheren Schwarzwaldes. Großräumig herrschen südwestliche bis westliche Winde vor, die i.d.R. mit einer zyklonalen Wetterlage verbunden sind. Bei antizyklonalen Wetterlagen, die meist mit östlichen Winden verbunden sind, ist die Windgeschwindigkeit niedriger und die Austauschfähigkeit der Atmosphäre verringert.

Den im Plangebiet vorhandenen Grün- und Gartenflächen kann in Bezug auf das Kleinklima eher eine geringe bis mittlere Bedeutung zugeordnet werden. Den Obstbäumen ist aufgrund der geringen Baumkronendurchmesser eine allenfalls mittlere Klimawirksamkeit zuzuordnen. Als Vorbelastungen für das Lokalklima sind derzeit die bereits versiegelten Flächen und die damit verbundenen Überhitzungserscheinungen auf der Fläche zu nennen.

Durch die Realisierung des Planvorhabens können im Plangebiet maximal 0,09 ha zusätzlich versiegelt werden. Dies führt zu einem dauerhaften Verlust der Fettweide und der Ruderalfläche. Außerdem werden voraussichtlich 13 Bäume des Streuobstbestands gerodet.

Insgesamt entstehen durch die zusätzliche Flächenversiegelung mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft durch die Zunahme von Überhitzungserscheinungen auf befestigten bzw. bebauten Flächen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gartenbereich anzulegen. Außerdem werden zum Ausgleich der klein-klimatischen Beeinträchtigungen Pflanzgebote für je einen hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Einzelbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gartenflächen festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Festsetzung einer Pflanzbindung für 1 Baum vorgesehen, welcher sich nicht im Baufenster und abseits des bestehenden Leitungsrechts befinden. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe ist hierdurch nicht möglich, aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB aber auch nicht erforderlich.

### 7.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Garten - Streuobstwiese genutzt, sodass die Flächen für die individuelle Naherholung der Eigentümer zwar eine gewisse Bedeutung aufweisen, aufgrund der privaten Nutzung kann hieraus jedoch keine besondere Bedeutung der Fläche für das Schutzgut abgeleitet werden. Außerdem liegt das Plangebiet zwischen Wohnbebauung und ist nicht als „freie Landschaft“ einzustufen, sodass sich durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Erholungseignung ergeben.

Da der Änderungsbereich von öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar ist und keine öffentlich zugänglichen Wege besitzt, besitzt das Plangebiet trotz des hohen Gehölzanteils nur eine geringe Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPPELACKER II“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.12.2018

Daher stellt die Beseitigung des Großteils an Gehölzen sowie der Fettweiden- und Ruderalfläche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft dar.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme werden Pflanzgebote für je einen hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Einzelbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gartenflächen festgesetzt. Außerdem ist die Festsetzung einer Pflanzbindung für 1 Baum vorgesehen, welcher sich nicht im Baufenster oder im Bereich des Leitungsrechts befinden. Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gartenbereich anzulegen. Eine entsprechende Eingrünung der Gartenbereiche bewirkt somit eine individuelle Naherholung.

## 8 KOSTEN

Die geplante Bebauung erfordert keine zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Die technischen Einzelheiten der Hausanschlüsse hinsichtlich Umfang, Ausführung und Kostentragung sind mit der Gemeinde Steinen abzustimmen. Die Kostentragung hierfür liegt im Grundsatz beim Grundstückeigentümer/Antragsteller.

## 9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen, falls dies erforderlich wird. Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Steinen, den 09. Jan. 2019

Gunther Braun  
Bürgermeister



**Planfertigung:**  
Wehr, den 18.12.2018

Till O. Fleischer,  
Dipl.-Geogr./ freier Stadtplaner

**Fachliche Bearbeitung der  
Umweltbelange/Artenschutz**

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz  
Garten- und Landschaftsplanung  
79674 Todtnauberg

