

Gemeinde Emmingen-Liptingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Schlatterhof“

BEGRÜNDUNG

nach § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 22.05.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	3
3	LAGE, ERSCHLIEßUNG UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Raumordnung	6
5	ALTERNATIVENPRÜFUNG / PLANUNGSVARIANTEN	7
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	7
6.1	Beschreibung des Plangebietes	7
6.2	Auswirkungen.....	8
6.3	Ausgleichskonzept	8
7	PLANUNGSKONZEPT	9
7.1	Bebauungsplan	9
7.2	Bebauungskonzept	10
8	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	11
9	FLÄCHENBILANZ.....	11
10	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	11
10.1	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11
10.2	Verfahrensablauf.....	11
11	KOSTEN	11

ANLAGE:

Umweltbericht und artenschutzrechtliche Einschätzung, Bebauungsplan „Schlatterhof“ in Emmingen – Liptingen, SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, 88690 Uhldingen. Stand: 02.08.2017 / 22.05.2018

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Auf dem Gelände des „Schlatterhofes“ in Emmingen-Liptingen beabsichtigen die Eigentümer, ein neues Wohngebäude zu errichten.

Zum Schlatterhof gehören umfangreiche Liegenschaften der Forst- und Landwirtschaft im südlichen Landkreis Tuttlingen und im angrenzenden Landkreis Konstanz. Auf die Eigentümer ist ein umfangreiches Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft registriert.

Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit im Landkreis Tuttlingen liegt auf der Forstwirtschaft. Die Bewirtschaftung der ca. 900 Hektar Wald erfolgt durch eigenes Forstpersonal und Forstunternehmer. Außer dem Holzeinschlag werden alle weiteren forstlichen Betriebsarbeiten wie Pflanzungen, Pflege junger Bestände, Waldschutzmaßnahmen durchgeführt. Neben der forstlichen Nutzung erfolgt eine intensive jagdliche Nutzung der Waldflächen.

Da die Flächen zu großen Teilen auch öffentlich für die Naherholung genutzt werden, besteht für deren geordnete Unterhaltung und Bewirtschaftung ein großes kommunales bzw. öffentliches Interesse.

Um die Funktionen des Schlatterhofes einschließlich der genannten Bewirtschaftungsformen nachhaltig zu sichern, soll der Hof um ein Wohnhaus zur Eigennutzung erweitert werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im gesetzlichen „Regelverfahren“ durchgeführt. Die Belange des Naturschutzes sind in der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung abgearbeitet. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird angewandt. Mit der Ausarbeitung des Umweltberichts wurde ein entsprechendes Fachbüro beauftragt.

3 Lage, Erschließung und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Schlatterhof liegt im Süden der Gemarkung Emmingen-Liptingen im Außenbereich. Die Verkehrszufahrt erfolgt über eine Verbindungsstraße, die im Bereich des Schenkenberger Hofes / der Schenkenberger Kapelle an die K 6177 (Wasserburger Tal – Emmingen) anbindet.

Die geplante Baufläche befindet sich an der bestehenden Zufahrtstraße und schließt unmittelbar nördlich an die bestehende Bebauung des Schlatterhofs an.

Der rd. 12.200 qm große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gesamtfläche des Flst. Nr. 7212/1 sowie einen Teil des Flst. Nr. 7212. Lage und exakte Abgrenzung ergeben sich aus nachfolgend dargestellten Übersichtsplänen. Der Geltungsbereich wurde auf behördlichen Wunsch (Schreiben des Landratsamts vom 03.05.2017, S. 2) größer als das eigentliche Baugrundstück gewählt, um langfristig eine städtebauliche Ordnung zu schaffen und weitere Bebauung ohne Bebauungsplan, wie sie nach §§ 34 oder 35 BauGB zulässig sein könnte, auszuschließen.



Abb.: Lage des Planareals innerhalb der Gemarkung Emmingen-Liptingen (Quelle: www.lubw.de)



Abb.: Lage und Abgrenzung des Plangebiets – rote Umrandung (Quelle: www.lubw.de)

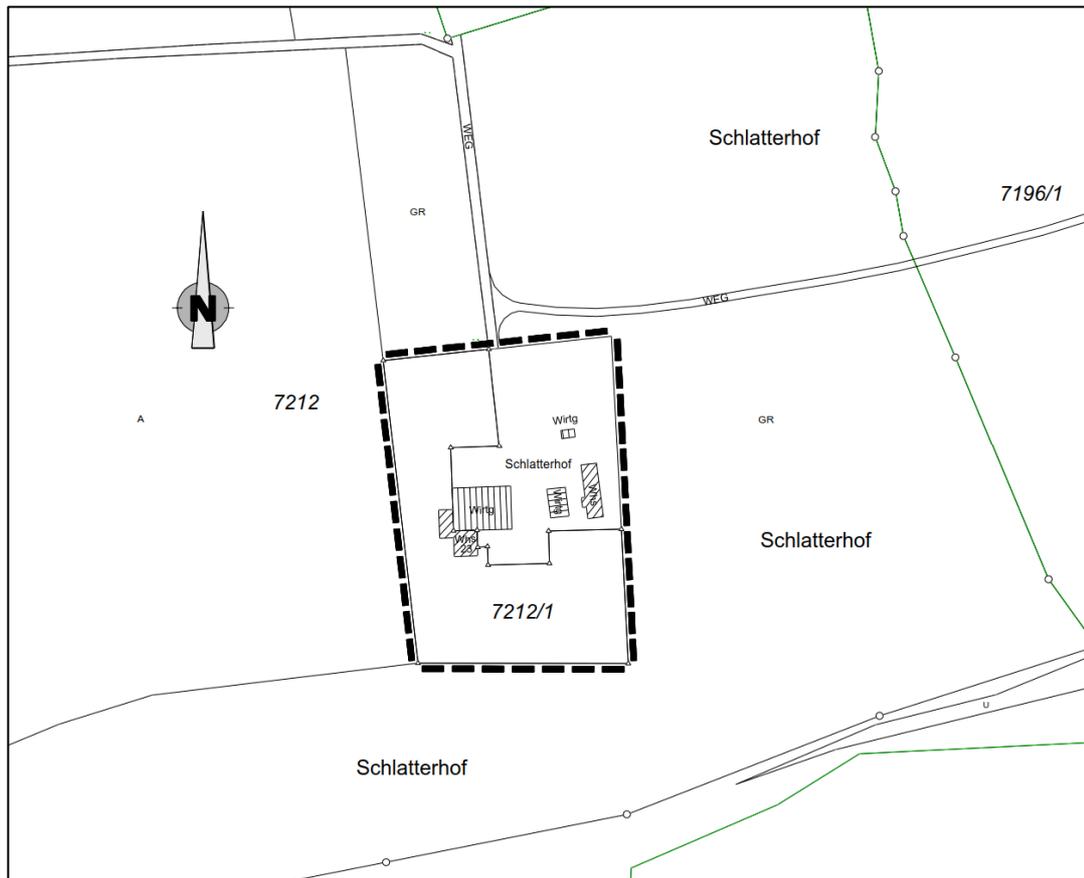


Abb.: Abgrenzung des Plangebiets gemäß Aufstellungsbeschluss des B-Plans (Katasterauschnitt)

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. und wird mit deutlichem Abstand von „Waldflächen“ umgeben.

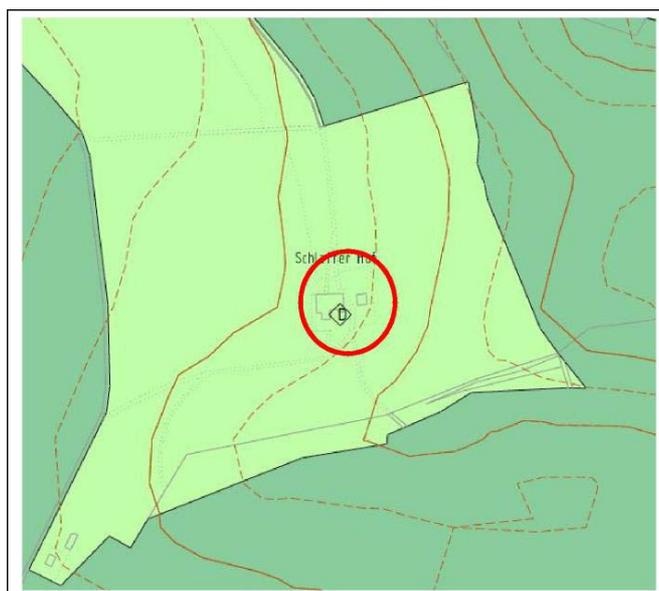


Abb.: Ausschnitt FNP der VG Tuttlingen

Über das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen bestand zwischen Vorhabenträger und Landratsamt keine Einigkeit, stattdessen wurde vom Landratsamt

aus grundsätzlichen Erwägungen empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen und damit zugleich die städtebauliche Ordnung des Schlattherhofes langfristig zu sichern.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wird durch Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Wege des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB entsprochen. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes (§ 11 BauNVO) für „Landwirtschaft / Forstbetrieb mit Wohnnutzungen“ vor, der Flächennutzungsplan entsprechend Sonderbaufläche (S).

Der Bebauungsplan soll nicht in Kraft gesetzt werden, bevor zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht zumindest der Aufstellungsbeschluss gefasst ist. Nach Auffassung der Gemeinde liegen die Voraussetzungen einer Genehmigung nach § 33 BauGB mit diesem Aufstellungsbeschluss vor, weil die darüber hinaus etwa erforderliche Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits durch die entsprechende Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt.

4.2 Raumordnung

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB. Nach Planziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Dabei handelt es sich um ein Ziel mit Regel-Ausnahme-Struktur im Sinne des § 6 Abs. 1 ROG. Das Vorliegen der hier im Ergebnis zu bejahenden Ausnahme ist im Wege der Auslegung zu bestimmen. Dies ergibt sich aus der Betrachtung der in S. 2 des Plansatzes aufgelisteten Mittel der Zielerreichung. Diese Mittel greifen nämlich von vornherein nicht bei standortgebundenen Vorhaben. Dann nämlich gibt es keine Möglichkeit einer bestandsnahen Siedlungsentwicklung, ist die Zielbeachtung unmöglich und damit zugleich eine hinreichend klar umschriebene Ausnahme eröffnet im Sinne der Entscheidung VGH BW, Urteil vom 05.03.2014, Az. 8 S808/12.

Zunächst ist festzustellen, dass sich das neue Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der Schlattherofs befindet. Es handelt sich also schon nicht um eine Neuansiedlung in einem ansonsten unberührten Außenbereich wie in dem der zitierten Entscheidung zugrunde liegenden Fall eines 28 ha großen interkommunalen Gewerbegebiets. Das vorgesehene Wohnhaus ordnet sich auch nach seinem städtebaulichen Gewicht den bereits vorhandenen drei Gebäuden unter (dazu der zeichnerische Teil).

Die Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB einerseits, einer Ausnahme von Planziel 3.1.9 LEP andererseits sind nicht vergleichbar. § 35 dient dem generellen Schutz des Außenbereichs, Plansatz 3.1.9 der Gewährleistung einer Siedlungsentwicklung am Bestand, also im Zusammenhang. Damit kann auf sich beruhen, ob die Privilegierungsvoraussetzungen entgegen der Rechtsauffassung des Vorhabenträgers tatsächlich nicht vorliegen.

Die Standortgebundenheit ergibt sich jedenfalls daraus, dass das Vorhaben ausschließlich im forstwirtschaftlichen Zusammenhang des Schlattherofs genutzt werden soll und dazu auch erforderlich ist. Die gesamte Bewirtschaftungsfläche beträgt 1600 ha. Der Schwerpunkt liegt im Forst- und Jagdbetrieb. Trotz Beschäftigung mehrerer Personen, die teils auch nicht ständig vor Ort sein müssen, liegt die Hauptlast des Betriebs bei den drei Unternehmerfamilien. Den drei Männern (Vater und zwei Söhne) obliegt es, vor Ort die Aufsicht über den Betrieb zu führen und insbesondere ihre jagdlichen Pflichten zu erfüllen, was bekanntlich nicht zu geregelten Arbeitszeiten während des Tags erfolgen kann und oft lange Anwesenheiten erfordert. Da bisher nur ein Wohnhaus zur Verfügung steht (ein weiteres Gebäude ist Dienstwohnung des Försters/Berufsjägers), müssen die Betriebsinhaber bisher oft zur Nachtzeit von anderen Unterkünften her anfahren, was das Wild verscheucht, das gerade beobachtet werden soll. Und/oder sie müssen in dem einzigen Wohnhaus unterkommen und sich dazu

tagelang von ihren Familien trennen. Diesem betrieblich und persönlich untragbaren Zustand soll das neu geplante Wohnhaus abhelfen.

Darin sollen also die Eigentümer und Betreiber des Schlatterhofes wohnen. Gästeunterbringung spielt eine untergeordnete Rolle. Erwerbsgrundlage sind Forst- und Jagdbetrieb, kein Beherbergungsbetrieb. Die Gewährleistung der nachhaltigen Bewirtschaftung des Schlatterhofs, insbesondere seines funktionierenden Jagdbetriebs liegt zugleich im erheblichen öffentlichen Interesse.

5 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

Die Standortgebundenheit des Vorhabens ergibt sich daraus, dass das Vorhaben ausschließlich im forstwirtschaftlichen Zusammenhang des Schlatterhofs genutzt werden soll und dazu auch erforderlich ist. (Auf die Ausführungen in Kapitel 4.2 wird verwiesen.).

Die gewählte Baufläche im Nordosten der bestehenden Hofanlage wurde in Abstimmung mit den beteiligten Fachplanern als geeigneter und umweltverträglicher Standort ausgewählt. Die Baufläche ist bereits dreiseitig von den bestehenden Infrastrukturen umschlossen, im Norden und Westen durch bereits bestehende Zufahrtstraßen, im Süden durch den direkten Anschluss an das bestehende Hofgelände.

Durch eine landschaftsangepasste Bauweise fügt sich das neu vorgesehene Gebäude harmonisch in die bestehende Hofstelle ein. Dies wird durch die Festsetzung von Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung gesichert. Der Vorhabenträger hat aber nicht nur mehrfach denkmalschutzrechtlich hoch schützenswerte Gebäude (darunter den Schlatterhof) restauriert, sondern diese auch durch gelungene Anbauten stilsicher und funktional erweitert. Der Blick aus der freien Landschaft auf die denkmalgeschützte Hofstelle bleibt erhalten.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich insofern in der Gesamtbetrachtung verkehrlicher, wirtschaftlicher, wie auch ökologischer Gesichtspunkte sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild um eine gleichermaßen nachvollziehbare wie auch verträgliche Lösung einer baulichen Erweiterung des Schlatterhofs.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete und geschützten Biotope, so dass von Naturschutzseite keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Durch eine landschaftsangepasste Bauweise fügt sich das neu vorgesehene Gebäude harmonisch in die bestehende Hofstelle ein. Dies wird durch die Festsetzung von Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung gesichert. Der Vorhabenträger hat aber nicht nur mehrfach denkmalschutzrechtlich hoch schützenswerte Gebäude (darunter den Schlatterhof) restauriert, sondern diese auch durch gelungene Anbauten stilsicher und funktional erweitert. Der Blick aus der freien Landschaft auf die denkmalgeschützte Hofstelle bleibt erhalten.

Die Belange des Naturschutzes sind in der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung abgearbeitet. Mit der Ausarbeitung des Umweltberichts wurde ein entsprechendes Fachbüro beauftragt. Mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts ausgeglichen.

Der Umweltbericht nebst Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls Gegenstand der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB).

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Das eigentliche Plangebiet stellt den nordöstlichen Randbereich des Schlatterhofes dar, dessen Außenbereiche insgesamt einen parkähnlichen Charakter, mit Grünlandflächen, Bäumen, Gebüsch und Wegen aufweist. Der Bereich des geplanten Wohngebäudes stellt dabei einen Ausschnitt hieraus dar.

Der Bereich des geplanten Wohngebäudes auf dem Schlattherhof wird gegenwärtig von Wiesengrünland (Fettwiese 33.41) eingenommen. Charakteristische Arten sind hierbei u.a. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*) und andere.

Darüber hinaus finden sich innerhalb des Plangebietes mindestens drei junge Obstgehölze.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Bereich des geplanten Wohngebäudes und der Zuwege sowie dem gesamten Geltungsbereich insgesamt eine durchschnittliche (mittlere) Wertigkeit zugewiesen werden.

Unmittelbar im westlichen Randbereich des Plangebietes und auch weiter südöstlich finden sich einige alte Obstbäume (Apfel, Birne), die aus Sicht des Artenschutzes, infolge von Habitatstrukturen, wie z.B. Höhlen, Totholz u.a., von über-durchschnittlicher (hoher) Bedeutung sind.

Ebenso als überdurchschnittlich hoch zu werten sind Schlehenhecken entlang der nördlichen Grenze, die als Lebensraum für Vögel und Schmetterlinge von überdurchschnittlicher Bedeutung sind.

6.2 Auswirkungen

Das geplante Vorhaben bedeutet für sich alleine genommen nur einen Zusatzeffekt bzw. allenfalls eine Verstärkung bereits vorhandener Auswirkungen. So kommt es infolge der geplanten Bebauung (geplantes Wohngebäude) vor allem zu einer Inanspruchnahme von Flächen, die insgesamt als Grünland (Fettwiese) anzusprechen sind.

Darüber hinaus sind durch den geplanten Eingriff insgesamt mindestens drei Baumgehölze durchschnittlicher Wertigkeit (vgl. Gehölzliste) auf dieser Fläche betroffen.

Da durch die geplante Flächeninanspruchnahme insgesamt mittel empfindliche Flächen betroffen sind, kann der Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt damit insgesamt als mittlere Beeinträchtigung eingestuft werden (vgl. Artenschutzrechtliche Einschätzung).

Der geplante Eingriff stellt damit für das Schutzgut Boden prinzipiell eine erhebliche Beeinträchtigung dar, da mit dem Verlust der Lehmböden die Bodenfunktionen gemäß § 2 BodSchG weitgehend aufgehoben werden.

Da im Zuge der Bauphase der Boden (v.a. kulturfähiger Boden) sachgerecht gewonnen bzw. wiederverwendet wird (u.a. Trennung verschiedener Bodenhorizonte, Anlage von Mieten), und das anfallende Bodenmaterial (Oberboden) zu einem Teil Vorort wieder eingebracht wird, relativieren sich die Eingriffsfolgen in ihrer Schwere dadurch deutlich, so dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ nicht mehr ausgegangen werden muss.

Auch für die anderen betroffenen Schutzgüter ist durch das Vorhaben am Schlattherhof überwiegend mit durchschnittlichen (mittleren) Beeinträchtigungen zu rechnen.

6.3 Ausgleichskonzept

Durch die vorgeschlagenen Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) auf privaten Grünflächen, wie z.B. Pflanzung einer Schlehenhecke sowie die Pflanzung von Einzelbäumen (externe Maßnahme, s. Umweltbericht S. 47) können die Eingriffsfolgen zum Teil im Nahbereich des Plangebietes frühzeitig verringert bzw. kompensiert werden. Dennoch verbleibt ein rechnerisches Defizit.

Aus diesem Grund sind v.a. für das besonders betroffene Schutzgut Pflanzen und Tiere zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich. So soll rd. 1,2 Km südlich des Schlattherhofs, im Distrikt Gerstenhau, ein flacher Tümpel auf einer Schlagflur im Wald angelegt werden (externe Maßnahme, s. Umweltbericht S. 48).

Das verbleibende Kompensationsdefizit im Zuge des Eingriffs kann durch diese Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

7 Planungskonzept

7.1 Bebauungsplan

Den Anregungen der Raumordnungsbehörde und des Landratsamts TUT entsprechend, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gesamte Hofstelle des Schlatterhofs einschließlich der Neubaufäche erweitert (Gesamtfläche rd. 12.200 qm).

Der Bebauungsplan gliedert sich in die eigentliche Eingriffsfläche (Sondergebiet SO-1 im Nordosten) sowie einen bestandssichernden Teil (Sondergebiet SO-2).

Innerhalb der Teilfläche SO-2 orientieren sich die Bauvorschriften hinsichtlich Geschößzahl, offener Bauweise und Grundflächenzahl mit dem Zweck der Bestandssicherung an der vorhandenen Bebauung.

Nicht zuletzt um klare Rahmenbedingungen für die Umweltprüfung, insbesondere die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu schaffen, wurde für den Bereich SO-2 die bereits vorhandene Überbauung mit Gebäuden und Freiflächen für die Ermittlung der festgesetzten GRZ zugrunde gelegt. Somit begründet der Bebauungsplan für die Fläche SO-2 keine über den Bestand hinausgehende Inanspruchnahme, die im Umweltbericht/der Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen wäre, die Bilanzierung kann sich somit auf die Eingriffsfläche SO-1 beschränken.

Grundlage der Festsetzungen für die Neubaufäche SO-1 ist ein vorliegendes Baukonzept, das ein zweigeschossiges Wohngebäude vorsieht.

Der im Bebauungsplan vorhandene, z.T. auch aus Sicht des Artenschutzes wertgebende Baumbestand, wird durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert.



Abb.: Planbild Bebauungsplan Schlatterhof

7.2 Bebauungskonzept

Vorgesehen ist der Neubau eines zweigeschossigen Wohngebäudes gemäß nachstehendem Planentwurf. Die Rahmendaten sind durch Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung vorgegeben. Das großzügigere Baufenster soll dem Bauherrn hinreichende Anpassungsspielräume lassen.

Durch eine landschaftsangepasste Bauweise fügt sich das neu vorgesehene Gebäude sowohl hinsichtlich der Höhenentwicklung / Kubatur, als auch der Bauweise und der Gestaltung harmonisch in die bestehende Hofstelle ein.

Dies wird u.a. durch die Festsetzung von Gebäudehöhe (max. 11,50 m über Gelände), Dachform und Dachneigung (nur Satteldach- und Walmdachformen mit Dachneigungen > 30°) sowie Dacheindeckungen gesichert (Dachziegel/steine in roter – rotbrauner Tönung).



Abb.: Gebäudeentwurf (Architekturbüro Stemmer, Orsingen-Nenzingen)

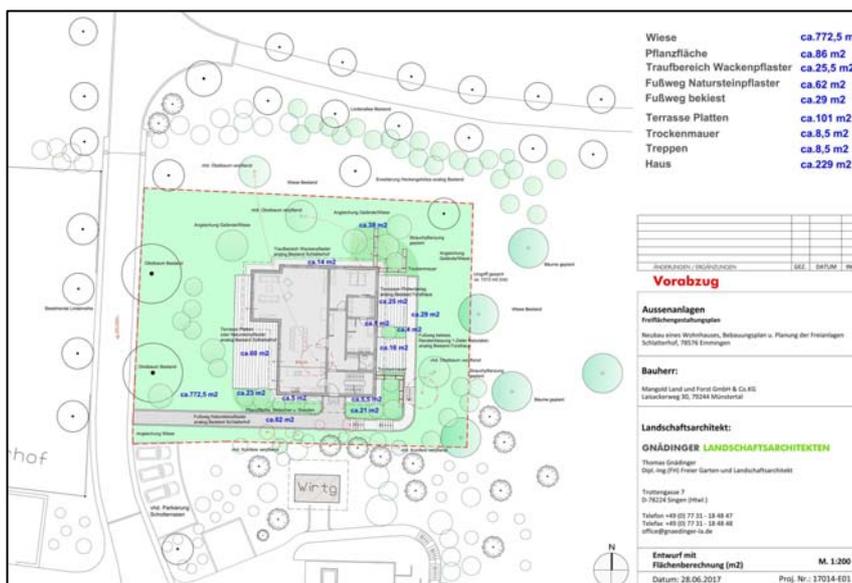


Abb.: Freiflächenplanung im Bereich der Neubebauung (Büro Gnädinger Landschaftsarchitektur, Singen)

8 Technische Erschließung

Die bisher bestehenden Gebäude des Schlattherofs reinigen das anfallende häusliche Abwasser über eine dezentrale Abwasserbeseitigungsanlage mit nachgeschaltetem Bodenfilter.

Im der weiteren Detailplanung wird die Dimensionierung der Anlage geprüft und erforderlichenfalls eine Anpassung vorgenommen werden.

In Bezug auf die Regenwasserableitung wird entsprechend dem Bestand von einer Ableitung zum Entwässerungsgraben an der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße ausgegangen.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung, welche über eine Quelfassung südlich des Hofes erfolgt, ist im Rahmen der nachfolgenden Detailplanungen sicherzustellen, dass die vorhandenen Anlagen zur Trinkwasserversorgung auch für die Erweiterungsfläche ausreichen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

9 Flächenbilanz

- Gesamtfläche rd. 12.206 qm (100 %)
- Sondergebiet (SO-1) : 1.863 qm (15,5 %)
- Sondergebiet (SO-2) : 10.140 qm (84,5 %)

10 Bebauungsplanverfahren

- 10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die **frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung** hat stattgefunden vom 31.07.2017 bis 04.09.2017.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden / TöB-Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nach Möglichkeit berücksichtigt. Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen ergibt sich aus der Abwägungsvorlage des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, die dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Die **öffentliche Auslegung und Behörden / TÖB Beteiligung** hat stattgefunden vom ##### bis #####.

[Text wird im Verfahrensverlauf ergänzt.]

- 10.2 Verfahrensablauf
Auf die Verfahrensdaten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

11 Kosten

Die Kosten des Verfahrens einschließlich notwendiger Fachplanungen und –gutachten trägt der private Vorhabenträger.

Das Grundstück ist erschlossen, Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht (s.o. 7).

Tuttlingen, den 22. Mai 2018

Breinlinger Ingenieure Tiefbau GmbH