

GEMEINDE REICHENAU
BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan „Gaisser“

I. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat am 27.07.2009 beschlossen, für den Bereich des Gewanns Gaisser entlang der Dr. Karl-Flesch-Straße, der Unteren Rheinstraße östlich anschließend an die Baugebiete „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“ und „Palmenetter“ bis an das Seeufer einen Bebauungsplan aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 13.02.2012.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau; dem Entwurf wurde am 27.10.2008 und 22.03.2010 in öffentlichen Sitzungen zugestimmt.

Anlass für die Planaufstellung ist ein Bauantrag auf Grundstück Flst. Nr. 8885 für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes, Ferienwohnungen und gleichzeitigem Abbruch von 2 Gewächshäusern.

Nach dem Entwicklungskonzept liegt dieses Grundstück im Außenbereich außerhalb der dort festgelegten Siedlungszusammenhänge. Westlich schließt eine kleine Splittersiedlung an. Südlich der Unteren Rheinstraße befindet sich ein kleinerer Siedlungszusammenhang am Schwyzer Weg. Im Norden grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet an.

Der vorliegende Bauantrag entspricht nicht den Leitlinien und Zielen des Entwicklungskonzepts (siehe unten), vielmehr wird mit dem geplanten Gebäude eine Splittersiedlung verfestigt und darüber hinaus können neue mögliche Baulücken außerhalb von Siedlungszusammenhängen entstehen.

Da zukünftig immer wieder im vorliegenden Planungsgebiet mit Bauanträgen zu rechnen ist, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden, wo und in welcher Form zusätzliche Gebäude verträglich sind. Es soll eine mit den Zielen des Entwicklungskonzepts verträgliche bauliche Entwicklung vorbereitet werden.

II. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

II.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Reichenau zum zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Oberzentrums Konstanz. Das Festland der Reichenau liegt im Bereich der Entwicklungsachsen Konstanz - Radolfzell - Engen. Es ist im Regionalplan 2000 als Siedlungsbereich ausgewiesen.

II.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ wird dargelegt, dass sich die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Reichenau grundsätzlich in den Bereichen Reichenau-Lindenbühl und Reichenau-Waldsiedlung entfalten soll. Dies kommt bereits durch den Beschluss des Gemeinde-

rates zum Regionalplan 2000 (Hochrhein-Bodensee) zum Ausdruck. Auf der Insel soll nur für den Eigenbedarf eine Wohnbauentwicklung zugelassen werden. Dies findet auch seinen Niederschlag darin, dass auf der Insel im FNP keine „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt ist.



Das gesamte Planungsgebiet ist mit Ausnahme eines Teils der Bebauung an der Stedigasse, die als gemischte Baufläche dargestellt ist, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dem Flächennutzungsplan können keine weiteren Hinweise auf die Art der baulichen Nutzung entnommen werden.

Es ist beabsichtigt, die bebauten Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. den Bereich zwischen Schwyzer Weg, Zum Schatthütte und Stedigasse, in dem sich neben Wohngebäuden das Hotel Löchnerhaus, ein Malergeschäft, ein Architekturbüro, eine Gaststätte und sonstige touristische Nutzungen befinden, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festzusetzen.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, er wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

II.2.1 Eigenbedarf

Auf der Insel Reichenau darf lediglich der Eigenbedarf gedeckt werden. Dabei wird ein „Belegungsdichterückgang“ oder „Auflockerungsbedarf“ eingeräumt, der bei jährlich ca. 0,5 % der Bevölkerung liegt. Gerechnet über 20 Jahre (dem Zeitraum, von dem das Entwicklungskonzept ausgeht) entspricht das einem Zuwachs von ca. 350 Einwohnern. Bei durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Gebäude und 2 Personen pro Haushalt (Größenordnungen, die bereits heute durchschnittlich vorliegen) bedeutet das einen Zuwachs von ca. 87 Gebäuden in 20 Jahren.

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzepts kann dieser Bedarf vollständig innerhalb von bestehenden Bebauungsplänen (37 freie Bauplätze), in Baulücken (22) und in kleinen siedlungsstrukturell unbedenklichen Abrundungen (26) gedeckt werden.

Dabei wurden potentielle Ersatz- und Anbauten sowie relativ kleine mögliche Baulücken nicht mitgerechnet, so dass die Zahl der Baumöglichkeiten auf der Insel noch über der o.g. anzusetzenden Größenordnung liegen wird.

Nach den im Entwicklungskonzept aufgeführten allgemeinen und den für diesen Bereich genannten Zielen ist es möglich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gaisser“ 2 Gebäude in Baulücken zu ergänzen. Innerhalb der als „Siedlungszusammenhang“ gekennzeichneten Bereiche sind darüber hinaus 1 bis 2 Gebäude an der Stedigasse möglich. Für das Hotel wird ebenfalls eine Entwicklungsfläche vorgesehen.

III. WELTKULTURERBE

Das Welterbekomitee der UNESCO hat auf seiner 24. Tagung vom 27.11. bis 02.12.2000 die Insel Reichenau zur Welterbestätte erklärt. Damit hat es die herausragende Bedeutung der Klosterinsel bestätigt.

Die Insel Reichenau ist eines der bedeutendsten geistlichen und künstlerischen Zentren im frühen und hohen Mittelalter nördlich der Alpen. Als Weltkulturerbe wird hier mit der gesamten Insel eine Kulturlandschaft geschützt, die ein herausragendes Zeugnis der religiösen und kulturellen Rolle eines großen Benediktinerklosters im Mittelalter ablegt. Die 3 Klosterkirchen der Insel bilden Gebäudeensemble von weltweiter Bedeutung.

Die kulturhistorische Bedeutung der Insel in ihrer Gesamtheit und die enge Beziehung der Kulturdenkmale zur Landschaft wurden bereits frühzeitig erkannt. 1937 weist Otto Gruber in seinem Aufsatz „Denkmalpflege auf der Reichenau“ darauf hin, dass die ganze Insel unter Denkmalschutz gestellt werden müsste; der Denkmalschutz müsse durch einen ausgedehnten Naturschutz sinnvoll ergänzt werden. Dies wird bestätigt durch die 1955 geäußerte Empfehlung von Reg. Baurat Hitzel: „Dieser Vorschlag ergibt sich schon daraus, dass das ganze Inselgebiet auch baulich ein Altertum und Kleinod darstellt, in welchem neue Bauwerke mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.“

III.1 GRUNDSTRUKTUREN DER SIEDLUNG AUF DER REICHENAU

Die Siedlung auf der Reichenau ist als ein Teil der Kulturlandschaft der Klosterinsel zu sehen.

Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Siedlungsstruktur ausgeführt:

S. 120: „Trotz der in allen Bereichen feststellbaren starken Nachverdichtung aller Reichenauer Siedlungen – 1707 zählte die Insel keine 200 Häuser, 1876 existierten ca. 300 Gebäude – und einer darauf entstandenen Gesamtzahl von ca. 2000 Häusern prägen sich auf der Karte Teile der historischen Siedlungsstruktur sehr wohl durch. (...) Deutlich ins Auge sticht, dass sich zwischen 1707 und 1998 das Grundmuster der Anordnung von besiedelten Flächen und „freiem Feld“ nicht verändert hat. Die Siedlungen konzentrieren sich in Mittelzell um das Kloster herum und entlang den Uferbereichen im Nordosten, im Süden sowie im Westen der Insel. Das offene Land

im mittleren Bereich der Insel bleibt auch 1998 von Siedlungen weitgehend unange-
tastet.

Bezüglich der Strukturierung der für die Siedlung vorbehaltenen Flächen lassen sich
zum Teil bereits in historischer Zeit Veränderung erkennen, die bis heute fortschreib-
bar sind. Die wenigen 1707 am Nordostufer vorhandenen Gebäude verdichten sich
bereits 1876 von Mittelzell und von Oberzell her zu einer Reihe. Bis 1998 schloss
sich diese zu einem kompakten Band. Zu Reihen zusammengewachsen sind auch
die bereits erwähnten Siedlungen im Südwesten der Insel. Die in historischer Zeit an-
gelegten und sich bereits seit dem 19 Jhd. immer stärker verdichtenden Streusied-
lungen, die allerdings keine Ansätze zu einer deutlicheren Reihenbildung erkennen
lassen, befinden sich im Südosten und im Westen.“

IV. ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Reichenau stellt derzeit ein Entwicklungskonzept für die gesamte Insel
auf. Der Konzeption zur Siedlungsentwicklung hat der Gemeinderat am 27.10.2008
und 22.03.2010 in öffentlichen Sitzungen zugestimmt.

Das Entwicklungskonzept macht insbesondere Aussagen zur Siedlungsstruktur und
zeigt Qualitäten und Störungen auf. Ein Schwerpunkt ist, wo eine maßvolle Nachver-
dichtung städtebaulich vertretbar ist und wo landwirtschaftliche Flächen, Gärten oder
grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Dies korrespondiert mit dem Freiraumkonzept
mit Aussagen über die landwirtschaftlichen Flächen, besonders zu schützende Land-
schaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die
freizuhaltenden Bereiche.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Untersuchungen wurden als übergeordnete
Leitlinien genannt:

- Qualität und Nachhaltigkeit sind die maßgeblichen Leitlinien der Entwicklung.
- Die zentralen Bestandteile der Welterbestätten und ihr Umfeld werden dauerhaft
geschützt.
- Die Lebensgrundlagen der Inselbewohner – Gemüsebau und Tourismus - sollen
gefördert und mit einer nachhaltigen Entwicklung in Einklang gebracht werden.
- Die Entwicklung soll verlangsamt werden.
- Die Grenze der Versiegelung (Gebäude, Gewächshäuser, Straßen usw.) auf der
Insel ist nahezu erreicht. Bei jeder weiteren Überbauung ist ein Ausgleich in Form
einer Entsiegelung anzustreben.
- Der Inselcharakter der Reichenau ist zu stärken und durchgängig wirksam wer-
den zu lassen.
- Wichtige Sichtbeziehungen – zum See und zu den Kirchen, von innen nach au-
ßen und von außen nach innen - werden freigehalten und bei allen Planungen
und Entscheidungen berücksichtigt.

Zum Thema Wohnen wurden folgende Leitlinien definiert:

- Die Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel soll auch für zukünftige Ge-
nerationen gesichert werden.
- Der Grundsatz der Eigenentwicklung wird ernst genommen.
- Die Erschließung neuer Baugebiete wird nur noch auf dem Festland vorgenom-
men.
- Die zukünftige Bebauung auf der Insel wird nur noch innerhalb bestehender Bau-
lücken im Siedlungszusammenhang oder in Form von behutsamen Abrundungen
zugelassen.

- Privilegierte Bauten, die primär der Unterbringung von Wohnungen dienen, ordnen sich in das Siedlungskonzept ein.
- Siedlungssplitter dürfen dann nicht erweitert werden – auch nicht für privilegierte Bauten –, wenn dadurch ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungsteile gefördert wird und dies im Widerspruch zur inseltypischen Siedlungsstruktur steht.

IV.1 Entwicklungskonzept für den Bereich um die Schiffslände

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden im Entwicklungskonzept folgende Aussagen getroffen:

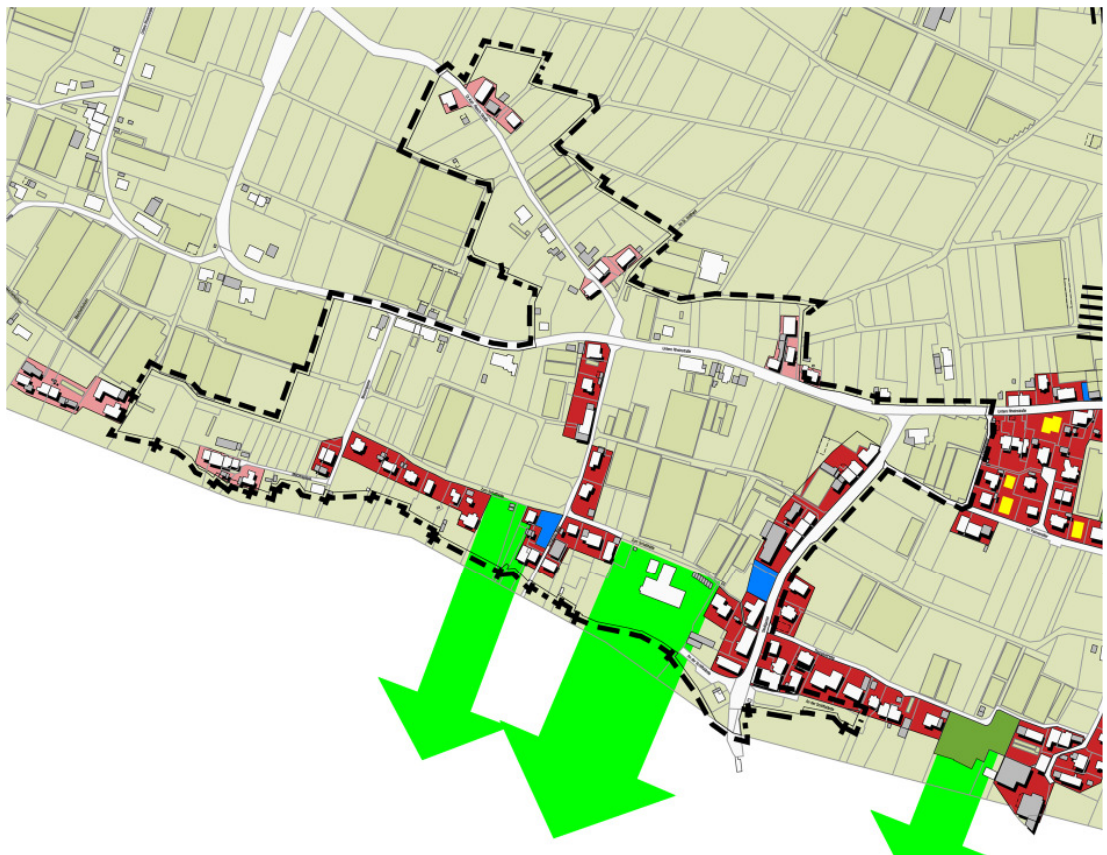
Bestand

- Im Umfeld der Schiffslände sind vertikale und horizontale Strukturen in Form jeweils einseitiger Straßenrandbebauung zu finden.
- Der Bereich ist stark touristisch geprägt (Schiffslände).
- Hier beginnt der Uferweg.

Ziele

- Die Zäsuren sollten erhalten und ein
- Zusammenwachsen mit Splittern und Einzelgebäuden an der unteren Rheinstraße vermieden werden.
- Eine weitere Bebauung in Richtung See ist auszuschließen.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung sind hier lediglich 2 Baulücken (blau gekennzeichnete Flächen) zu erkennen.



Die Pfeile: die Pfeile haben im Entwicklungskonzept lediglich symbolischen Charakter – im Bebauungsplan werden die Sichtbeziehungen im Einzelnen untersucht und kon-

ketisiert. Im vorliegenden Fall sind die wichtigsten Blickbeziehungen von der Unteren Rheinstraße nach Süden zum See und nach Norden – auch von der Dr. Karl-Flesch-Straße - bis Niederzell und in die Hegauberge.

Die Blickbeziehungen haben deshalb eine so große Bedeutung, weil an vielen Stellen insbesondere durch den Bau relativ großer Gewächshäuser die Blicke verstellt sind und der Bezug zum See und in die freie Landschaft aufgelöst ist.

V. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Bestimmend für das Bild der Reichenau ist sein Streusiedlungscharakter, der die Insel auf weit mehr der Fläche prägt, als die beiden verdichteten Siedlungskerne, Mittelzell und das kleinere Niederzell.

Das gesamte Planungsgebiet, insbesondere aber die Bebauung an der Dr. Karl-Flesch-Straße, sind noch heute ein Zeugnis für diesen traditionellen Siedlungstypus. Insbesondere in Richtung See, aber auch an der Unteren Rheinstraße wurde die aufgelockerte Struktur durch zusätzliche Neubauten in den letzten Jahrzehnten nachverdichtet. Im Bereich der Stedigasse, des Schwyzer Wegs und in Teilen des Weges Zum Schatthütte ist die historische Siedlungsstruktur überwiegend durch die in den letzten 50 Jahren erfolgte Nachverdichtung bereits soweit überprägt, dass jeweils bandartige Siedlungszusammenhänge entstanden sind. Nach wie vor lässt sich aber das ursprüngliche Ortsbild ablesen und es ist für die weitere Entwicklung wichtig, die Besonderheiten nicht durch beliebige Auffüllungen völlig zu verwischen.

Mit Ausnahme der Stedigasse und des Kreuzungsbereich Schwyzer Weg / Zum Schatthütte wurden die überbaubaren Flächen so gesetzt, dass eine weitere Verdichtung, die zum Zusammenschluss einzelner bebauter Bereiche führen könnte, ausgeschlossen ist. Die in der Stedigasse möglichen baulichen Ergänzungen unterstreichen die bereits vorhandene bandartige Bebauung und sind auch für den besonderen Ort – Vorfeld der Schiffsanlegestelle mit vielen Touristen – angemessen. Am Weg Zum Schatthütte wird lediglich eine Baulücke geschlossen.

Insbesondere werden die Grundstücke von weiterer Bebauung ausgeschlossen, wenn eine solche zu einer Beeinträchtigung der Sicht auf den See und in die Landschaft führen würde. Dies ist an vielen Stellen schon nicht mehr möglich, so dass die noch vorhandenen Sichtfelder von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind. An den wichtigsten Stellen ist nicht nur auf eine überbaubare Fläche verzichtet worden, sondern zusätzlich eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Hier sind dann auch keine privilegierten Bauten zugelassen.

Abweichend vom Entwicklungskonzept ist auf Grundstück Flst. Nr. 990 ein Baufenster zugelassen, da hier ein positiver Bauvorbescheid vorliegt, der nicht ignoriert werden kann. Das Gebäude ist aber so auf dem Grundstück platziert, dass der Seeblick insbesondere von der Unteren Rheinstraße aus möglichst weitgehend erhalten bleibt. Dies ist aufgrund der Größe des Grundstücks möglich. Um die Sichtbeziehungen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wurde die Höhe des Gebäudes, die über NN festgesetzt ist, eingeschränkt. Es darf nur ein Vollgeschoss erhalten.

Zu den Gründen für die auf den einzelnen Grundstücken zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten wird ergänzend auf die Abwägungsvorschläge vom 27.02.2013 verwiesen, denen der Gemeinderat in der Sitzung am 04.03.2013 zugestimmt hat.

Durch die Festsetzungen werden nicht alle Bauwünsche der Eigentümer befriedigt. Zum Teil werden auch bislang bestehende Baurechte eingeschränkt. Dies wird jedoch durch überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt. Der Ausgleich zwischen den Belangen der Eigentümer und den entgegenstehenden öffentlichen Belangen ist in einer Weise vorzunehmen, die die objektive Gewichtigkeit der einzelnen Belange

ausreichend berücksichtigt. Die Gemeinde verkennt nicht, dass mit Blick auf Art. 14 Abs. 1 GG besondere Anforderungen zu stellen sind, wenn einem Grundstück durch Bauleitplanung eine bisher gegebene Bebaubarkeit genommen werden soll. Vorliegend liegen jedoch gewichtige städtebauliche und öffentliche Gründe vor, die dies rechtfertigen. Diese liegen insbesondere in dem Schutz der erhaltenswerten Kulturlandschaft und der besonderen Siedlungsstruktur der Insel sowie der Freihaltung wichtiger Sichtbeziehungen. Die Einzelheiten dazu sind in dem Entwicklungskonzept der Gemeinde und den Abwägungsvorschlägen für die einzelnen Grundstücke dargelegt.

Auch soweit für die Einschränkungen bestehender Baurechte keine Entschädigungen zu leisten sind, hält die Gemeinde die für die Einschränkungen sprechenden öffentlichen städtebaulichen Belange für hinreichend gewichtig, um die Festsetzungen zu rechtfertigen.

SEEHOTEL LÖCHNERHAUS

1908 wurde in Aussichtslage am See das Kurhotel Reichenau – Hotel Löchnerhaus – im barockisierenden Heimatstil erbaut. Nach 1925 wurde es erweitert und mit expressionistischen Details umgebaut.



In der Zeit vor dem ersten Weltkrieg waren repräsentative Seehotels an vielen Bodenseeorten entstanden, heute gehört das Hotel Löchnerhaus, das im Zuge der letzten Renovierung leider viele Details verloren hat, zu den wenigen noch bestehenden Beispielen.

Im „Kulturtouristischen Entwicklungskonzept“ von 2002 (Entwurf von Reppel + Partner, Karlsruhe) sind keine Aussagen über einzelne Hotels enthalten. Unter Ziff. 8 Markt- und Potenzialanalyse werden als genereller Trend bei Beherbergung und Gastronomie als „Folgerung für die Insel Reichenau“ ausgeführt:

- Kontinuierliche Qualitätsverbesserung in den bestehenden Betrieben
- Bereitstellung von Zusatzangeboten in den Beherbergungsbetrieben (z.B. Wellnessangebote)
- Neue Angebote in der Erlebnisgastronomie schaffen
- Das typische gastronomische Angebot stärker vermarkten
- Bedürfnisse der Zielgruppen noch stärker berücksichtigen, z.B. Angebot von leichter und gesunder Kost.

Aussagen über die räumliche Verteilung und Entwicklung von touristischen Einrichtungen werden nicht gemacht.

Es ist nachvollziehbar und erforderlich, dass sich Hotels an die jeweiligen Bedürfnisse anpassen müssen und sich dies auch baulich auswirkt. Es erscheint sinnvoll, solche Entwicklungen an bereits bestehenden Standorten zu ergänzen, bevor neue Standorte in Anspruch genommen werden.

Dabei ist zu beachten,

- dass der vorhandene Baumbestand (Park) so wenig wie möglich beeinträchtigt wird
- Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden
- die Fläche zwischen der bestehenden Bebauung und dem Seeufer freigehalten wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche so angeordnet, dass ein derzeit geplanter kleiner, eingeschossiger Erweiterungsbau (Umkleide mit Toiletten, 1. Bauabschnitt und Sauna mit Fitnessbereich, 2. Bauabschnitt) westlich des bestehenden Hotels entstehen kann. Dieser Bau hat eine so geringe Höhe, dass die Sichtbeziehungen von der Unteren Rheinstraße zum See nicht zu beeinträchtigt werden.

Weitere Hotelerweiterungen sind nur möglich nach einer Änderung des Bebauungsplans. Nach den Zielen des Entwicklungskonzepts werden Einrichtungen des Fremdenverkehrs grundsätzlich nicht im Sinne einer Angebotsplanung in Bebauungsplänen ausgewiesen. Vielmehr sollen in jedem Einzelfall geprüft werden, ob sich geplante Vorhaben in die Siedlungsstruktur einfügen und ggfs. mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im vorliegenden Entwurf sind die Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in denen die Wohnnutzung deutlich überwiegt. In diesen Bereichen befinden sich eine Reihe von Gartenbaubetrieben, die gleichzeitig gesichert und gestärkt werden sollen. Diese Nutzung führt im Regelfall zu keinen Nutzungskonflikten mit den vorhandenen bzw. zu erwartenden Wohnnutzungen. Daher wird gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe im WA allgemein zulässig sind.

Auf Grundstück Flst. Nr. 8799/1 wurde eine Salatbar mit den dazu erforderlichen Nebenräumen in ein Gewächshaus integriert. Zur Sicherung dieser genehmigten Nutzung wird – z.B. nach einem Brand – die ausnahmsweise Erneuerung zugelassen.

Da sich im Bereich zwischen Schwyzer Weg, Zum Schatthütte und Stedigasse nicht nur das Hotel Löchnerhaus, sondern auch ein Malergeschäft, ein Architekturbüro, eine Gaststätte und sonstige touristische Nutzungen befinden, wird dieses Gebiet insgesamt als Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der Erschließungssituation und der besonderen Situation an der Schiffslände – einer der wichtigsten Inselzugänge zum Weltkulturerbe Klosterinsel Reichenau – werden Vergnügungsstätten im Mischgebiet generell ausgeschlossen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung soll so festgesetzt werden, dass Gebäude in einer Größe und Körnung entstehen können, die dem für die Insel typischen Maß entsprechen. Es wird bestimmt durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse. Außerdem werden die Erdgeschossfußbodenhöhe und die Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Gebäude Merzengasse 11 bis 17 a stehen unmittelbar am Seeufer und an der Hochwasserlinie HQ 100. Hier sind bauliche Entwicklungen nicht erwünscht. Die vorhandenen Gebäudehöhen werden hier mit der Festsetzung der Höhe über Normalnull festgesetzt. Es wird lediglich ein kleiner Spielraum von max. + 50 cm zugelassen, damit z.B. Dächer isoliert werden können.

Es werden entsprechend der traditionellen Bauweise grundsätzlich maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem Satteldach abzuschließen. Ausnahmen hiervon sind im Bestand bei An- und Umbauten zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Da die Bauflächen sehr moderat in ihrer Größe sind und nur begrenzte Entwicklungsspielräume eröffnen, wird auf die Festsetzung einer Grundfläche bzw. Grundflächenzahl verzichtet. Dies wäre auch aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebäude- und Grundstücksgrößen im Bestand äußerst schwierig. Mit den o.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Kubatur der möglichen Bebauung aber hinreichend konkret definiert.

Ausnahmen von den festgesetzten Erdgeschossfußboden-, Gebäude- und Kniestockhöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht weiter überschritten werden.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Hauptgebäuderichtungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, da gerade der Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden das Straßenbild prägt.

BAUWEISE

Im gesamten Planungsgebiet sind alternativ Einzel- oder Doppelhäuser möglich. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist bei Einzelhäusern auf maximal drei, bei Doppelhäusern auf maximal zwei je Doppelhaushälfte begrenzt. Mit dieser Beschränkung soll sichergestellt werden, dass die geplanten Gebäude der einheimischen Bevölkerung, insbesondere Familien, zur Verfügung stehen und möglichst keine Zweitwohnsitze realisiert werden, die zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen würden. Die Festsetzungen sind auch im Zusammenhang mit einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu sehen (siehe unten).

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Nicht nur die Hauptgebäude, auch die Garagen prägen die Eigenart eines Baugebietes wesentlich mit. Die Standorte werden nicht festgelegt. Es wird jedoch ein Rahmen geschaffen durch die Vorschriften zur Gestaltung und die Festsetzung, dass Garagen mindestens 5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche stehen sollen (siehe hierzu auch die Ausführung zu den Örtlichen Bauvorschriften). Für den Bereich südlich des Weges „Zum Schatthütte“ werden zusätzliche ergänzende Vorgaben gemacht (dazu näher unten Ziff. VII.2).

VI. ERSCHLISSUNG

VI.1 Straßen und landwirtschaftliche Wege

Das Planungsgebiet ist durch die Straßen Untere Rheinstraße, Stedigasse, Schwyzer Weg, Dr. Karl-Flesch-Straße, Merzengasse, Zum Schatthütte und An der Schiffslände erschlossen.

Für die Stedigasse und den in ihrer Verlängerung befindlichen Landungssteg existieren Gestaltungsvorschläge, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erneut geprüft werden sollen.

Die Straße Zum Schatthütte ist bisher nur teilweise ausgebaut. Zwischen Schwyzer Weg und Stedigasse erschließt sie noch 4 Wohnhäuser, dann, nach einem kurzen

Abschnitt als landwirtschaftlichem Weg, geht sie über in einen ca. 1,50 m bis 1,70 m breiten Fußweg. Über den Fußweg wird von der Stedigasse eine Garage erschlossen, evtl. ist hier noch ein Fahrrecht erforderlich.

Die Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 1316 (Stedigasse 18 a) und Flst. Nr. 970/3 (Merzengasse 17a) sind nicht direkt von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Die Merzengasse endet nach einem Verschwenk auf die Südseite der Bebauung zwischen den Gebäuden Haus Nr. 13 und 15 und dem See ohne jede Wendemöglichkeit. Tatsächlich werden die Gebäude von Norden über eine größere befestigte Fläche (Grundstück Flst. Nr. 970) erschlossen. Von hier gibt es einen Weg nach Norden zum landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 8751. Es ist zu überlegen, ob die Erschließung hier im Zuge des Bebauungsplanverfahrens neu geordnet werden sollte.

Alle Straßen in Richtung See – mit Ausnahme der Stedigasse - enden ohne eine Wendemöglichkeit auf öffentlicher Fläche. Aufgrund der besonderen Situation sind Änderungen hier nicht möglich.

VI.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Siehe hierzu auch Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

VI.3 Uferweg

Ein für die Gemeinde wichtiges städtebauliches Ziel ist es, einen Seeuferweg um die Insel zu schaffen. Damit soll das Seeufer an möglichst vielen Stellen für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Der Seeuferweg ist heute nicht vollständig in Ufernähe vorhanden, dies liegt zum einen an den bestehenden Eigentumsverhältnissen, zum anderen setzen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Grenzen.

Grundsätzlich wird der Seeuferweg dort festgeschrieben, wo er bereits historisch belegt ist. Teilweise befindet sich der Uferweg auf schmalen Pfaden, die private Grundstücke teilen, zum Teil befindet er sich in unmittelbarer Ufernähe auf eigenen Wegen, teilweise befindet er sich auf öffentlichen Straßen, z.B. der Seestraße.

Im Bereich Gaisser ist der Seeuferweg zwischen der Stedigasse und dem Schwyzer Weg vorhanden. An der Merzengasse in ihrem parallel zum See verlaufenden Abschnitt ist der Seebezug im Wesentlichen ebenfalls gegeben. Lediglich im Abschnitt zwischen dem Schwyzer Weg und der Merzengasse schieben sich bebaute Grundstücke zwischen Weg und See.

Im Rahmen der 1. Offenlage des Bebauungsplans wurde im Entwurf ein seenaher, schmaler Uferweg (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) zwischen Merzengasse und Schwyzerweg vorgeschlagen. Dieser Weg bzw. dieses Gehrecht ist bei den Grundstückseigentümern auf erheblichen Widerstand gestoßen. Es wird dargelegt, dass der Weg hier historisch nie bestanden habe. Dies wurde auch auf älteren Katasterplänen belegt. Der Weg würde aufgrund vorhandener Nebengebäude, Ufermauern, Böschungen, unterschiedlichen Geländehöhen und vorhandener wertvoller Baumbestände einen erheblichen Eingriff bedeuten und soll nach Auffassung der Eigentümer kaum realisierbar sein.

Aufgrund des fehlenden Einverständnisses der Eigentümer müsste der Weg zwangsweise umgesetzt werden. Die Eigentümer sind jedoch zum Abschluss einer Vereinbarung bereit, nach der sie sich verpflichten, wichtige Sichtbeziehungen zum See freizuhalten. Vor diesem Hintergrund verzichtet die Gemeinde zumindest vorläufig darauf, in dem genannten Abschnitt einen Uferweg seenah über private Grundstücke zu führen. Stattdessen soll er hier über die Straße Zum Schatthütle verlaufen. Damit er als Uferweg wirken kann, muss die Sicht auf den See – wenn auch durch die vorhandene Bebauung mit Unterbrechungen – gewährleistet werden. Dies soll durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zu Nebengebäuden und Garagen und Carports und örtliche Bauvorschriften Vorschriften zu Einfriedungen sichergestellt werden:

VI.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da nur einzelne Neubauten neu errichtet werden können, kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

Das Gebiet wird teilweise im Trenn- und teilweise im Mischsystem entwässert. In den Abwasserkanal dürfen nur häusliche Schmutzwässer eingeleitet werden. Die Einleitung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser und Dachflächenwasser ist nicht zulässig. Ebenfalls dürfen Drainageleitungen und Zisternen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Dachflächenwasser ist über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Es müssen mindestens 6 % der befestigten Flächen für die Versickerung bereitgestellt werden. Empfohlen wird, das Dachwasser oberirdisch in die Versickerungsflächen einzuleiten. Der Notüberlauf der Versickerungsflächen kann in die Kanalisation eingeleitet werden.

Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung zu erbringen.

VII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Hauslandschaft und zur Entwicklung des 19. und 20. Jahrhunderts und Problemen der Überlieferung des Hausbestandes ausgeführt:

„Die gesamte Insel Reichenau gehörte bis ins Spätmittelalter zur Klosterimmunität und blieb bis zur Säkularisation durch kirchlichen Großgrundbesitz wirtschaftlich und baulich bestimmt. Das milde Klima wurde genutzt, um Sonderkulturen anzubauen, vor allem Wein, daneben gab es umfangreichen Fischfang, zudem auch Gemüse- und Obstanbau sowie Viehhaltung. Alle übrigen Güter wurden von den Festlandbesitzungen des Klosters, z.B. vom Bodanrück, bezogen - das Reichenauer Kornhaus stand in Allensbach – und per Boot auf die Insel gebracht. Getreide, aber auch Heu und Stroh für die Viehhaltung wurden auf diese Weise angeliefert. Daraus erklärt sich, dass sich auf der Reichenau mit der besonderen Ausprägung des Rebbauernhauses ein anderer Haustypus entwickelte als in der umgebenden Bodenseeregion, und dass sich auch innerhalb Baden-Württembergs keine direkten Vergleichsbeispiele finden.“ (Seite 95)

„Nach der Säkularisation wurde der kirchliche Besitz in bäuerlichen Besitz aufgeteilt, einige der großen Rebbauernhäuser wurden im 19. Jahrhundert nachträglich zweigeteilt und an verschiedene Familien vergeben. Die Nonnenhäuser wurden zusammengelegt oder geteilt. Damit wurden bauliche Veränderung notwendig: Jede Familie brauchte eine eige-

ne Erschließung mit Treppenhaus, benötigte Wirtschaftsräume und einen Wohnteil mit Küche und heizbarer Stube. Später wurden die Renovierungen unabhängig voneinander und in verschiedener Weise durchgeführt; eine Haushälfte wurde im Fachwerk freigelegt, die andere verputzt oder durch neue Massivwände ersetzt, eine Haushälfte wurde im Altbaubestand pfleglich tradiert, die andere stark modernisiert. Bei anderen Beispielen ist der Außenbau in seiner Typik erhalten, die historische Innenausstattung mit Türen, Treppen, Wandtäfer etc. jedoch verloren. So sind heute eine Reihe von Häusern auf der Reichenau in ihrer Charakteristik noch ablesbar, aber in ihrer Substanz verändert. Ein anderes, offensichtlich für die Reichenau spezifisches Problem sind die Dächer, die oft wegen ihres schlechten Bauzustands in der Nachkriegszeit durch neue Dachkonstruktionen ersetzt wurden. Diese neuen Dächer sind in der Regel wiederum für die traditionelle Wirtschaftsnutzung und handwerklich solide, vereinzelt sogar noch als liegende Stühle in der Zimmermannstechnik des 18./19. Jahrhunderts erstellt. (...)

Die Landwirtschaft auf der Reichenau wurde im 20. Jahrhundert vom Weinbau auf den Gemüsebau umgestellt. Auslöser war zuletzt ein Frost 1928/29, der den Rebenbestand schwer geschädigt hatte. Die Viehhaltung wurde bis in die späten 1960er Jahre allgemein aufgegeben. Folge davon war, dass die in ihren alten Funktionen nicht mehr gebrauchten Wirtschaftsräume z.T. umgenutzt wurden; vor allem aber entstanden Anbauten an den alten Häusern. Gebraucht wurden jetzt Räume zum Gemüsewaschen, für Mineraldünger, Abstellräume für Maschinen und Arbeitsgerät, Garagen. Diese sukzessive und wenig geordnet erstellten Anbauten beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Insel, greifen aber oft nicht in die Bausubstanz ein. Hier wären Verbesserungen möglich.

Der zweite Wirtschaftszweig, der heute für die Reichenau wichtig ist und Auswirkungen auf die Bebauung hat, ist der Fremdenverkehr. Hierfür werden Neubauten erstellt oder werden in den Altbauten Ferienwohnungen eingebaut. Diese Ferienwohnungen werden entsprechend den vermeintlichen oder aber den tatsächlichen Ansprüchen der Städter mit Balkonen ausgestattet. Auch die Wohnansprüche der einheimischen Gemüsebauern haben sich dadurch geändert. Neben sinnvollen Neuerungen, wie dem Einbau von Bädern und Schmutzschleusen, ist seit den 60er Jahren ein städtischer Balkon am Weinbauernhaus zu einer Frage des Sozialprestiges geworden. Diese Balkone werden oft gar nicht benützt, weil im Arbeitsalltag der Gemüsebauern keine Zeit dazu vorhanden ist. Es gibt Beispiele von seit Jahrzehnten bestehenden Balkonvorbauten an der Giebelseite im Dachgeschoss, wobei der dahinter liegende Dachraum nicht als Wohnraum ausgebaut ist, sondern weiterhin traditionell als Lagerraum genutzt wird (...). Dabei handelt es sich bei Balkonen um ein Merkmal städtischen Massenwohnungsbaus als Ersatz für fehlende Gärten. Die Altbauten werden dadurch empfindlich beeinträchtigt. Es bleibt zu hoffen, dass die Reichenauer den hohen Erholungswert ihrer wunderschönen Obst- und Blumengärten für sich und ihre Gäste zu nutzen und zu schätzen lernen.“ (Seite 102 – 104)

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Freibereiche als Teile der Insel geleistet werden. Außerdem gebietet die Auszeichnung als Weltkulturerbe, dass neue Bauwerke aber auch An- und Erweiterungsbauten mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.

VII.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild und die Fernwirkung des Gebietes hat.

Das typische Dach für kleinere Gebäude auf der Insel ist das Satteldach. Walmdächer kommen bei der historischen Bebauung fast ausschließlich bei großvolumigen Baukörpern vor (z.B. Klosterhöfe, Ölmühle). Es sind deshalb für die geplanten Gebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen. Bei bestehenden Gebäuden sind

teilweise auch Walm- bzw. Krüppelwalmdächer vorhanden, die Bestandsschutz genießen. Bei Veränderungen an diesen Gebäuden kann das vorhandene Dach beibehalten werden.

Zur Nutzung des Dachraumes sind Öffnungen erforderlich. Möglichen Störungen der Fernsicht wird durch einschränkende Vorgaben zur Dachgestaltung begegnet. Es sollen möglichst ruhige Dachflächen entstehen, deshalb ist die Zulässigkeit von Gaupen eingeschränkt. So ist je Gebäude nur eine Gaupenform zulässig. Sie dürfen die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten und haben sich durch ihre Ausformung in der Hauptdachfläche unterzuordnen.

Unzulässig sind Dacheinschnitte, die die Dachfläche stark unterbrechen, was im Hinblick auf das Ortsbild und insbesondere die Fernsicht negative Auswirkungen hätte. Dachflächenfenster werden aus gleichen Gründen hinsichtlich Größe und Anzahl begrenzt.

Mit der Zulässigkeit von Querhäusern (Wiederkehren) kann der grundsätzlich als Rechteck auszubildende Gebäudegrundriss aufgelockert werden. Das Querhaus muss sich hinsichtlich seiner Größe unterordnen und darf eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

Als Dachdeckungsmaterial sind ausschließlich matte Dachziegel oder Betondachsteine in Rot- bis Brauntönen zugelassen. Die matte Oberfläche ist wegen der Fernwirkung unbedingt erforderlich, die Farbigkeit ergibt sich aus der historisch üblichen Dachfarbe, die hier aufgenommen werden soll.

Da Aufenthaltsräume im Untergeschoss durch für deren Belichtung erforderliche Abgrabungen zu starken und unerwünschten Eingriffen in die Topographie führen, werden diese ausgeschlossen. Nicht gemeint sind hiermit Räume in Sockelgeschossen, die sich in Hanglagen ergeben können.

VII.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind so zu gestalten, dass eine abgestimmte Gesamtgestaltung auf den Baugrundstücken entsteht.

Sie sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 5 m zurückversetzt werden; damit ist die Zwischenfläche ausreichend groß für das Abstellen von Fahrzeugen. Mit dieser Maßnahme können zum einen ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken angelegt werden bei gleichzeitiger Minimierung der Versiegelung, zum anderen prägen die Garagen den öffentlichen Raum nicht in unerwünschter Weise.

Abweichungen davon sind ausnahmsweise möglich, vorausgesetzt, dass sich Garagen oder Carports harmonisch in die Gesamtgestaltung der Grundstücke einfügen und der Freibereich und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Garagen bzw. Carports – nicht selten noch gemeinsam mit weiteren Stellplätzen - den Raum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hausfassade dominieren und keine Fläche für eine gärtnerische Vorgartengestaltung verbleibt. Der Hausvorbereich sollte jedoch überwiegend (ohne Zugänge, Zufahrten, Carports/Garagen und Nebenanlagen) gärtnerisch gestaltet werden, wenn es sich um Wohngebäude und nicht um gewerblich oder gartenbaulich genutzte Grundstücke handelt.

Auf den Grundstücken südlich des Weges „Zum Schatthütle“ zwischen Merzengasse und Schwyzer Weg sind besondere Vorschriften über Garagen und Carports aufgenommen, da dieser Wegabschnitt zum Uferweg gehört und die Sicht auf den See offengehalten werden soll. Hier sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon sind auf diesen Grundstücken Carports, die zu allen Seiten offen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

zulässig. Die übrigen Festsetzungen zu Garagen und Carports gelten natürlich auch für diesen Abschnitt.

Garagen sind grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern mit annähernd gleicher Neigung und Deckung wie das Hauptgebäude abzuschließen. Eine etwas geringere Dachneigung soll insbesondere für Grenzgaragen zugelassen werden, da ansonsten Vorschriften der Landesbauordnung entgegenstehen würden.

VII.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sollen zwei Stellplätze gefordert werden. Die Garagenvorplätze können auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen u.a. deshalb erforderlich, da der öffentliche Straßenraum nur sehr eingeschränkt ruhenden Verkehr aufnehmen kann.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund der ländlichen Struktur und der eingeschränkten Anbindung an den ÖPNV in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug je Haushalt vorhanden ist.

VII.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen aus gestalterischen Gründen und wegen ihrer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Minimum beschränkt und insgesamt nur in sehr zurückhaltender Form zugelassen werden. Selbstleuchtende Anlagen, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Werbeanlagen mit wechselnden Bildern sind nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen werden mobile Werbeanlagen und Plakatständer.

VII.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

VII.6 Niederspannungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen soll vorgeschrieben werden, dass Niederspannungsleitungen und Telefonkabel zu verkabeln sind. Bisher sind alle Leitungen, auch die Telefonleitungen, unterirdisch verlegt. Dies ist insbesondere auch aufgrund der Bedeutung der Insel als Welterbestätte zwingend erforderlich.

VIII. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro Faktorgrün, Freiburg, erarbeitet, der die nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

IX. FLÄCHENBILANZ

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist im Einzelnen dem Lageplan zu entnehmen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 19,53 ha
davon sind:

▪ Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,33 ha
▪ Mischgebiet	ca. 1,22 ha
▪ private Grünflächen – Garten	ca. 0,34 ha
▪ private Grünflächen – Uferzone	ca. 1,03 ha
▪ landwirtschaftliche Flächen	ca. 11,29 ha
▪ öffentliche Grünflächen – Parkanlage	ca. 0,11 ha
▪ öffentliche Verkehrsfläche – Straßen	ca. 1,44 ha
▪ öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz	ca. 0,01 ha
▪ landwirtschaftliche Wege	ca. 0,56 ha
▪ öffentlicher Fußweg	ca. 0,14 ha
▪ Fläche für den Gemeinbedarf – Wapo	ca. 0,04 ha
▪ Fläche für Versorgungsanlagen - Seepumpwerk	ca. 0,02 ha

X. REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Gaisser“ soll die Grundlage für eine Bodenordnung nach dem BauGB oder Grenzregelung sowie für die Erschließung und das Vorkaufsrecht der Gemeinde bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Konstanz, den 04.03.2013

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de