
2. LEITBILDER

2.1 Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Das Entwicklungskonzept muss sich in eine Fülle übergeordneter Planungen und Vorschriften einbetten, die hier mit ihren wesentlichen Inhalten in Auszügen aufgeführt werden:

Bodenseeleitbild

beschlossen von der Internationalen Bodenseekonferenz am 14.12.1994 in Meersburg

Die Regierungschefs und -vertreter der in der Internationalen Bodenseekonferenz versammelten Länder und Kantone empfehlen den kommunal, regional und national Verantwortlichen, die Zielvorstellungen des Bodenseeleitbilds bei ihren Planungen und Entscheidungen in die Erwägung einzubeziehen. Sie appellieren an die gesellschaftlichen Verantwortungsträger, sich bei ihren Planungen und Entscheidungen am Bodenseeleitbild zu orientieren.

Leitsätze und Erläuterungen zum Thema

- Wohnen, Siedlung und Erholung:

Siedlungsentwicklung und -struktur sind mit der Tragfähigkeit von Landschaft und Naturhaushalt sowie auf die Baukultur abzustimmen; der Flächenverbrauch soll sparsam und haushälterisch erfolgen.

Im Uferbereich des Bodensees soll die Siedlungstätigkeit grundsätzlich seeabgewandt erfolgen; eine uferparallele Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

Der Erholungs- und Erlebniswert der Tourismus- und Erholungsorte soll erhalten und verbessert werden. Der Erlebnis- und Erholungswert der Tourismusorte und damit auch deren wirtschaftlicher Erfolg hängen entscheidend vom äußeren Erscheinungsbild ab. Wichtig ist deshalb, dass die kulturell, städtebaulich und baugeschichtlich wertvolle Bausubstanz erhalten, gepflegt und behutsam saniert oder modernisiert wird. Zur Ortsbildpflege gehört auch, dass bei der Neubautätigkeit Rücksicht auf vorhandene städtebauliche Strukturen (und die umgebende Landschaft) genommen wird.

- Arbeit und Wirtschaft

Die Pflege und Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft soll in erster Linie durch eine standortgerechte und umweltverträgliche landwirtschaftliche Bodennutzung erfolgen.

- Umwelt und Natur

Die Landschaft und ihre charakteristischen Bestandteile sind zu erhalten und zu pflegen; landschaftlich oder ökologisch wertvolle Bereiche sind wirksam zu schützen und vor schädlichen Eingriffen zu bewahren.

Wenn die in ihrer Gesamtheit einmalige Bodenseelandschaft auch weiterhin die Bodenseeregion prägen und ihre Entwicklung vorteilhaft bestimmen soll, bedarf sie des besonderen Schutzes oder der pfleglichen Beanspruchung. Eine Zersiedlung der Landschaft ist ökologisch nachteilig. Deshalb sind möglichst große und zusammenhängende natürliche und naturnahe Landschaftsteile zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten. (...)

Großräumiger Schutz zusammenhängender Landschaftsteile und der kleinteilige Schutz von wertvollen Biotopen, in denen seltene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten Überlebenschancen finden, sollen sich ergänzen und in einen Biotopverbund zusammengeführt werden. (...)

- Bildung, Wissenschaft und Kultur

Das charakteristische Erscheinungsbild der Städte und Dörfer soll erhalten werden; Kulturdenkmäler sollen bewahrt und gepflegt werden.

Zusammen mit der Landschaft prägen typische Ortsbilder den Charakter der Bodenseeregion. Sie müssen vor Beeinträchtigungen durch unangelegene Siedlungserweiterungen oder durch städtebauliche Großformen bewahrt werden; dies gilt besonders für die Ufersilhouette des Bodensees.

Die anzustrebende wirtschaftliche Stärkung des ländlichen Raumes wird zwar das Erscheinungsbild der Siedlungen verändern, der Wandel hat aber Rücksicht auf die überkommene Struktur zu nehmen; insbesondere neue Siedlungs- und Bauvorhaben, Dorferneuerungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch die Bebauung von Lücken innerhalb der bestehenden Siedlungen, müssen sich in die besondere Eigenart einfügen. Dabei sind die Belange der Denkmalpflege und der Schutz von Gesamtanlagen zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen durch leerstehende oder verfallende Bausubstanz, vor allem von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden, sollen durch Umnutzung beseitigt werden. Kulturdenkmäler sollen in ihrer natürlichen und bebauten Umgebung erhalten und gepflegt werden. Die archäologischen Denkmäler, wie beispielsweise prähistorische Ufer- und Moorsiedlungen, sollen vor Zerstörungen geschützt werden.

Regionalplan 2000

Regionalverband Hochrhein-Bodensee, 1998 (Auszug)

Bodenseeraum

„Der Uferbereich [des Bodensees] soll unter Wahrung des Landschaftscharakters und Beachtung der limnologischen Erfordernisse als Erholungsraum weiter ausgebaut werden. Die Siedlungsentwicklung soll auf seeab-

gewandte Standorte, vorrangig auf die zentralen Orte im Hinterland, gelenkt werden." (1.2.3, S. 29)

Reichenau

„Die Gemeinde Reichenau hat im Inselbereich nur Flächenreserven für den Eigenbedarf. Auf dem Festland ist in der direkten Lage zum schienengebundenen ÖPNV ein Siedlungsbereich zur Entlastung des Zentralortes Konstanz denkbar." (2.2.3, S. 46)

Dementsprechend ist Reichenau-Festland im Plan als Siedlungsbereich ausgewiesen mit der Funktionszuweisung: Wohnen und Fachklinik. (2.3.1, S. 50) Die Gemeinde Reichenau – Festland und Insel zusammen betrachtet - ist entgegen dem Regionalplan-Entwurf von 1993 - nicht als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Für den Inselbereich ist aber auch weiterhin nur Eigenentwicklung vorgesehen.

Als Gemeinden mit Eigenentwicklung, d. h. bei denen die Siedlungstätigkeit nicht über die Eigenentwicklung hinausgehen soll, sind diejenigen Gemeinden ausgewiesen worden, für die die nachfolgenden Kriterien mehrheitlich zutreffen:

- ausgeprägte landschaftsbezogene Erholungs- und Ferienfunktion
- nur gering beeinträchtigtes Orts- und Landschaftsbild
- ausgeprägt landwirtschaftliche Siedlungsstruktur
- keine zentralörtliche Einstufung.

Diese allgemeinen Kriterien werden dadurch konkretisiert, dass

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete,
 - schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Wasserwirtschaft, die Landwirtschaft oder den Abbau von Rohstoffen,
 - Grünzäsuren oder regionale Grünzüge oder
 - der Schutz des Bodenseeufers
- in unmittelbarer Konkurrenz zu potentiellen Siedlungserweiterungen stehen. (2.5.1, S. 60)

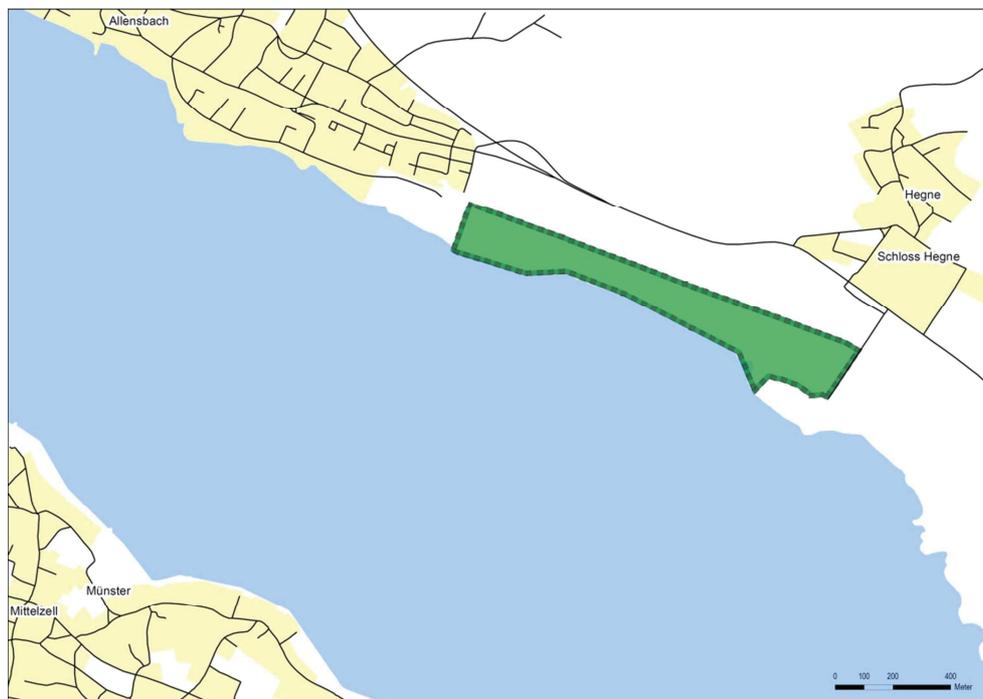
Natur- und Landschaftsschutzgebiete

NSG „Bodenseeufer“, Teilbereich Reichenau (Gewann Galgenäcker) und Allensbach

seit 1961/1963; Fläche (Teilbereich): 36 ha

Das Naturschutzgebiet „Bodenseeufer“ besteht aus verschiedenen, vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Teilgebieten am Zeller-, Gnadens- und Überlinger See (unbebauter Uferstreifen von ca. 400 m Breite).

Schutz der typischen Bodenseelandschaft mit vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Flächen; Uferzone mit Flachwasserbereichen, Schilfröhricht, Großseggenriede, Pfeifengraswiesen, Kopfbinsenriede; es beinhaltet eine Vielzahl von erfassten Biotopen (NatSchG).

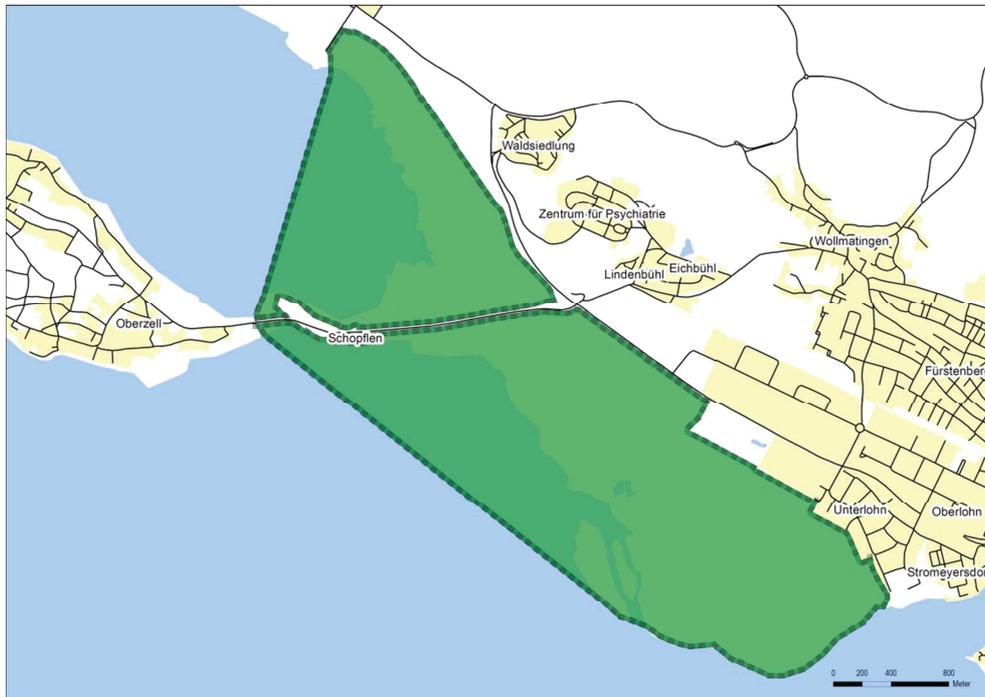


Lage und Abgrenzung des NSG „Bodenseeufer“, Teilbereich Reichenau und Allensbach

NSG „Wollmatinger Ried - Untersee - Gnadensee“, Gem. Konstanz und Reichenau

seit 1980; Fläche (gesamt): 767 ha

Ungestörte Riedlandschaft am Bodenseeufer; bei Hochwasser weithin überflutet. Schnegglisandried, Glazialton ohne eigentliche Moorauflage. Reiche Flora, Eiszeitrelikte, daneben südeuropäische und pontische Pflanzen (Pfeifengraswiesen, Streuwiesen, Grauweiden- und Schlehengebüsche, Weichholzaue, Röhrichtbestände). International bedeutsames Rastgebiet für Schwimmvögel, national bedeutsames Brut- und Überwinterungsgebiet für Feuchtgebietsvögel; Schutz der Bodenseebuchten mit den für die Reinhaltung des Sees wichtigen Flachwasserzonen. Als Schutzgebiet von nationaler und internationaler Bedeutung mit dem Europadiplom ausgezeichnet.

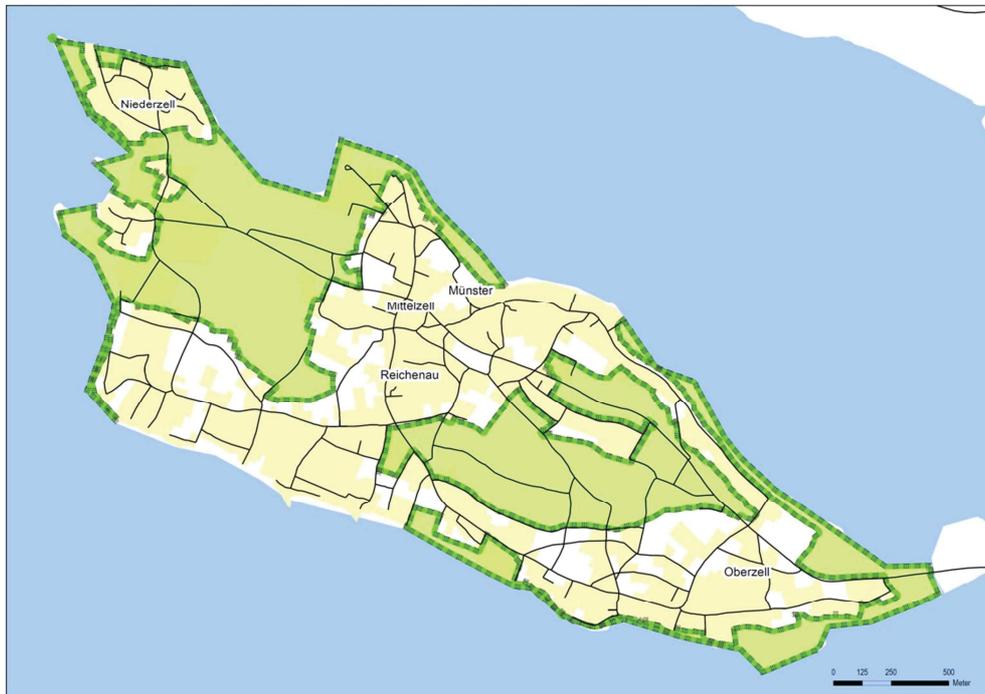


Lage und Abgrenzung des NSG „Wollmatinger Ried – Untersee – Gnadensee“

LSG „Insel Reichenau“

seit 1954/1959; Fläche: 234 ha (mehr als 50% der Insel)

Das Schutzgebiet umfasst mehrere Teilbereiche auf der Insel Reichenau: Freiräume zwischen Nieder- und Mittelzell, zwischen Mittel- und Oberzell sowie verschiedene Uferabschnitte. Für den Teilbereich „Niederzeller Ried - Gießen“ ist die Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet beantragt. Flachwasserzone und Uferbereich des Bodensees von regionaler Bedeutung mit Schilfröhricht und Seggenrieden, Weichholzaue und Grauweidengebüsch. Größte, wertvollste naturnahe Fläche auf der Insel Reichenau; Vorkommen von seltenen, gefährdeten Tier- und Pflanzenarten.

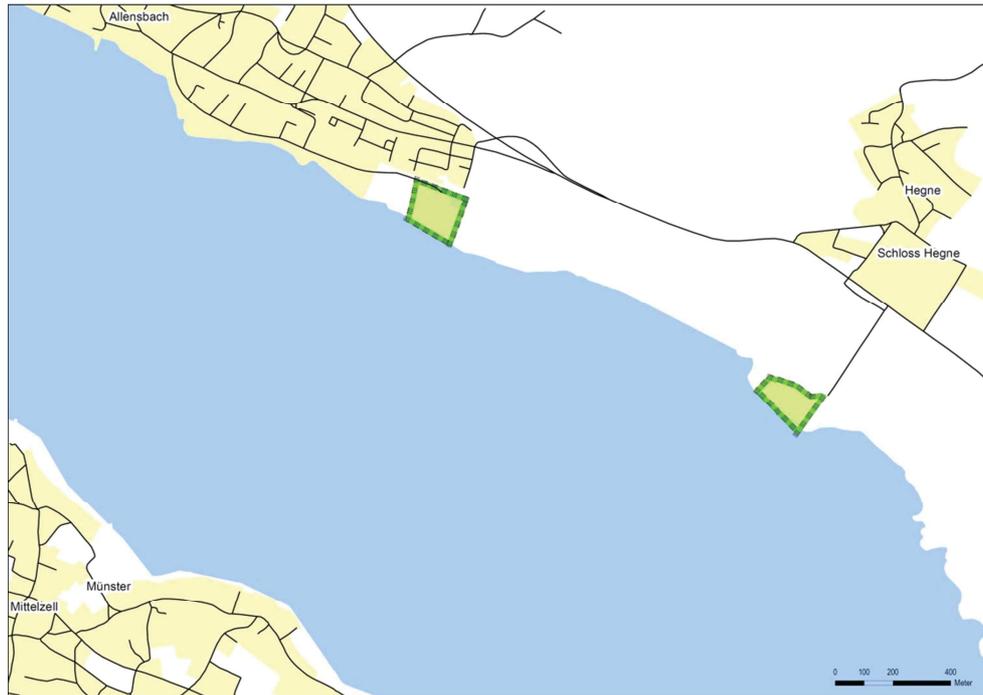


Lage und Abgrenzung des LSG „Insel Reichenau“

LSG „Bodenseeufer“, Teilbereich Reichenau und Allensbach

seit 1961/1963; Fläche (Teilbereich): 24 ha

Geschützt werden nicht überbaute, landschaftlich besonders reizvolle Abschnitte des badischen Bodenseeufer. Teilbereiche wurden zum Naturschutzgebiet „Bodenseeufer“ aufgewertet (s. u.). Das Landschaftsschutzgebiet umfasst u. a. die Uferzone Reichenau (Festland) und östlich Allensbach.



Lage und Abgrenzung des LSG „Bodenseeufer“, Teilbereich Reichenau und Allensbach

2.2 Flächennutzungsplan

Zur Abstimmung der städtebaulichen Entwicklung haben sich die Gemeinden Konstanz, Reichenau und Allensbach in einer vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück – Untersee“ zusammengeschlossen. Der Flächennutzungsplan 1979 – 1990 (FNP 1990) umfasste erstmals die drei Gemarkungen, er wurde 1983 wirksam. Im Jahr 1989 wurde der Landschaftsplan fertiggestellt. Die Fortschreibung wurde 1996 wegen des zwischenzeitlich entstandenen Anpassungsbedarfs (Regionalplan, landschaftliche Bewertungen, Verkehrsplanung usw.) mit dem Zieljahr 2010 in Angriff genommen, sie wurde im Jahr 2000 wirksam.

Für die Gemeinde Reichenau lag bereits aus dem Jahr 1973 ein Flächennutzungsplan mit dem Zieljahr 1985 vor (FNP 1985).

In diesem ersten Flächennutzungsplan werden über die später in Bebauungsplänen umgesetzten geplanten Wohnbauflächen hinaus Erweiterungen vor allem im Westen von Mittelzell und an der Unteren und Oberen Rheinstraße dargestellt.

Die einzigen gewerblichen Bauflächen werden für die Firma Maurer an der Oberen Rheinstraße und das Gewerbegebiet Tellerhof vorgesehen. Schon damals war der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung auf dem Festland im Bereich Göldern geplant, aber in einem wesentlich größeren Umfang als heute. Außerdem wurde zur Konzentration der Gemüsevermarktung das in Folge realisierte Sondergebiet ausgewiesen.

Im FNP 1990 wurden die geplanten Wohnbauflächen bereits reduziert, insbesondere westlich von Mittelzell und an der Unteren und Oberen Rheinstraße. Außerhalb von Landschaftsschutzgebieten wurden vor allem in der Südwestecke der Insel (Untere Rheinstraße) und im Bereich des heutigen Gebiets Abtwiese sämtliche bestehenden Gebäude dem Außenbereich zugewiesen. Sowohl Bestand als auch geplante Bauflächen konzentrierten sich danach auf Mittelzell und auf das mittlere Drittel des Südufers der Insel.

Es verblieben neun geplante Wohnbauflächen mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von 6,2 ha, wovon es für zwei bereits Bebauungspläne gab (Melcherleshorn und Estlikofer), für die übrigen sieben Bereiche gab es lediglich Aufstellungsbeschlüsse oder aber waren solche geplant. In diesen Flächen war Platz für ca. 75 neue Gebäude, wobei Doppelhäuser als ein Gebäude gezählt wurden.

Im FNP 2010 wurden die Bestandsflächen „angepasst“, was nicht zuletzt der jetzt digitalen Planzeichnung geschuldet war.

Auf der Insel soll zukünftig nur noch der Eigenbedarf realisiert werden dürfen; konsequenterweise werden keine neuen Wohnbauflächen dargestellt. Sämtliche im FNP 1990 geplante Wohnbauflächen werden als Bestand dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt sind noch ca. 29 Baulücken in Bebau-

ungsplänen vorhanden. Diese Baulücken befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz. Wie unter diesen Umständen der Eigenbedarf realisiert werden kann, wird nicht weiter ausgeführt.

An mehreren Stellen werden unbebaute Grundstücke in den Siedlungszusammenhang einbezogen, so z.B. östlich der Firma Maurer an der Oberen Rheinstraße oder einigen Stellen in Mittelzell. Die Anzahl der möglichen Bauplätze in bestehenden Siedlungszusammenhängen wurde nicht ermittelt.

Das Siedlungskonzept wird im FNP 2010 wie folgt beschrieben:

„Die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Reichenau soll sich grundsätzlich in den Bereichen Reichenau-Lindenbühl und Reichenau-Waldsiedlung [auf dem Festland] entfalten. Dies kommt bereits durch den Beschluss des Gemeinderates zum Regionalplan 2000 zum Ausdruck.

Was den Gemeindeteil Insel betrifft, so ist im Grundsatz daran gedacht, nur für den Eigenbedarf eine Wohnbauentwicklung zuzulassen [im Plan sind keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen]. (...)

Was eine Gewerbeentwicklung anbelangt, so soll langfristig betrachtet die Möglichkeit dem heimischen Handwerk gegeben werden, sich auf der Insel zu entfalten, und zwar standortmäßig angegliedert an das im Jahr 1994 realisierte Gewerbegebiet Tellerhof. (S. 72)

Nachdem das Zieljahr 2010 bereits überschritten ist, steht eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans an. Im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen seit dem Jahr 2005 wurde jeweils der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert; dies betrifft bisher die Bereiche Oberzell (ganz) und die Seestraße. Für den Bereich Weiler wurde ein Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, hier wird der Flächennutzungsplan lediglich berichtigt. Für den Bereich Gaisser wird derzeit ein Änderungsverfahren durchgeführt.

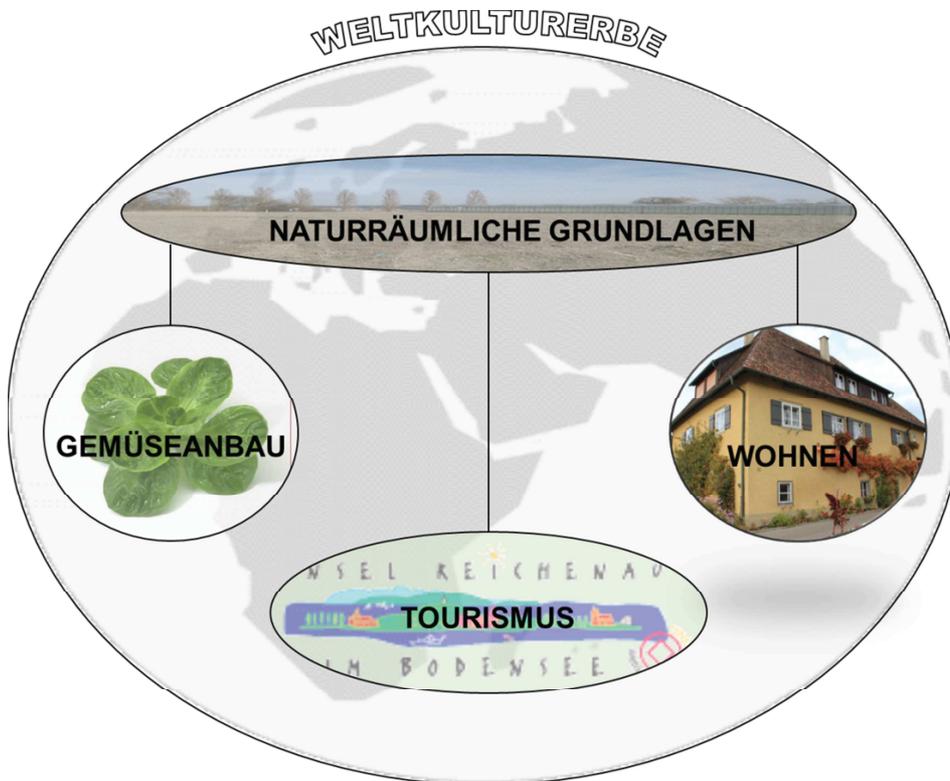
Insgesamt ist die Fortschreibung für die gesamte Insel geplant. Dabei bildet das Entwicklungskonzept die Grundlage. Im Grundsatz werden dabei die Ziele des Flächennutzungsplans 2010 aufrechterhalten und keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Angepasst werden aber die Bauflächen, d.h. die im Zusammenhang bebauten Flächen nach dem Entwicklungskonzept werden im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt.

2.3 Leitbilder für die zukünftige Entwicklung

Übergeordnete Leitbilder

- 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 werden zu lassen.
- Wichtige Sichtbeziehungen – zum See und zu den Kirchen, von innen nach außen und von außen nach innen – werden freigehalten und bei allen Planungen und Entscheidungen berücksichtigt.



Naturräumliche Grundlagen

- Natur- und Landschaftsbild bilden den Maßstab und Ausgangspunkt für jegliche weitere Entwicklung auf der Insel.
- Die naturräumliche Ausstattung mit ihrer schützenswerten Flora und Fauna ist zu erhalten und zu entwickeln.
- Das Landschaftsschutzgebiet ist in seinen wertgebenden Bestandteilen zu erhalten und zu schützen.
- Der Uferbereich soll von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten werden. Nebenanlagen und Gewächshäuser sind zu entfernen bzw. zu-

künftig nicht mehr zuzulassen. Verbauungen und Abschottungsmaßnahmen sind zu vermeiden oder zurückzubauen.

Gemüsebau

- Der Gemüsebau ist zu sichern und zeitgemäß weiter zu entwickeln. Er vollzieht sich im Einklang mit den natürlichen Grundlagen (Nachhaltigkeitsprinzip).
- Reichenauer Gemüsebau bedeutet Qualitätsanbau. Der Qualitätsanspruch des Gemüsebaus muss sich in der räumlichen und gestalterischen Ausprägung widerspiegeln.
- Der Freilandanbau ist als imageprägender Bestandteil der Insel zu erhalten.
- Einzelne wichtige Landschaftsbereiche sind von Gewächshäusern freizuhalten.

Wohnen

- Die Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel soll auch für zukünftige Generationen gesichert werden.
- Der Grundsatz der Eigenentwicklung wird ernst genommen.
- Die Erschließung neuer Baugebiete wird nur noch auf dem Festland vorgenommen.
- Die zukünftige Bebauung auf der Insel wird nur noch innerhalb bestehender Baulücken 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.

Tourismus

- Der Tourismus ist im Einklang und mit Rücksicht auf die naturräumlichen Gegebenheiten zu entwickeln.
- Der Seerundweg ist für die Gäste zu optimieren. Die Blickbeziehungen auf den See sind so weit wie möglich frei zu stellen.
- Sichtbezüge zu den Weltkulturerbestätten sind zu erhalten.
- Der Gemüsebau – Freilandanbau und Gewächshäuser – sind in ein Tourismuskonzept einzubinden.