6. MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES ENTWICKLUNGSKONZEPTS

6.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Abtswiese, Seestraße und Gaisser wurde bereits parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans vorgenommen. Die Ziele des Entwicklungskonzeptes sind hierbei in die Darstellungen des FNP und des LP eingegangen.

Bei einer zukünftigen Fortschreibung des FNP / LP oder bei zukünftigen Änderungen sollten die Inhalte des Entwicklungskonzeptes ebenfalls entsprechenden Eingang finden.

6.2 Bebauungspläne

Bei dem vorliegenden Entwicklungskonzept für die zukünftige bauliche Entwicklung im Einklang mit dem erhaltenswerten Orts- und Landschaftsbild handelt es sich um eine informelle Planung, die bei Bedarf durch die Instrumente der Bauleitplanung konkretisiert werden muss und wird.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ insbesondere zu berücksichtigen. Das Konzept ist noch nicht aus sich heraus rechtsverbindlich.Die Gemeinde kann und will die dortigen Zielsetzungen in ihre städtebaulichen Planungen übernehmen. Nur so kann sie das Ziel der Erhaltung der charakteristischen Siedlungsstruktur gegenüber den Einzelinteressen von Grundstückseigentümern durchsetzen.
Die naheliegende Vorgehensweise, die gesamte Insel mit einem Bebauungsplan zu überziehen, ist nicht realisierbar, insbesondere deshalb nicht, weil nahezu der gesamte Gemeinderat befangen und somit nicht beschlussfähig wäre. Weitere Grenzen bilden die finanziellen und personellen Kapazitäten der sehr kleinen Gemeinde Reichenau. Es ist deshalb ein abschnittsweises Überplanen unumgänglich.

Für die Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen sind im Grundsatz keine Bebauungspläne erforderlich (§ 34 BauGB). Außerhalb dieser Flächen, im Außenbereich, sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben zulässig. Sie dürfen öffentlichen Belangen – Naturschutz, Denkmalschutz usw. – nicht entgegenstehen (§ 35 BauGB). Auf der Reichenau ist aber die Siedlungsentwicklung außerhalb der Siedlungszusammenhänge schon so weit fortgeschritten, dass viele Grundstücke von der Baurechtsbehörde nicht als Teil des Außenbereichs, sondern als Baulücken im Sied-

lungszusammenhang bewertet werden, auf denen dann auch ohne Privilegierung gebaut werden darf. Bebauungspläne werden also insbesondere erforderlich zur Sicherung der Grenzen der Siedlungszusammenhänge und der aufgelockerten Strukturen. Außerdem werden die Bereiche festgesetzt, in denen zum Schutz der Siedlungsstruktur und der Welterbestätten keinerlei Bebauung entstehen soll, auch keine privilegierte Bebauung.

Wie bereits eingangs dargestellt, ist es aufgrund des geringen Angebots an Baugrundstücken und der Preisentwicklung auf dem freien Markt für die einheimische Bevölkerung kaum möglich, einen Bauplatz zu erwerben. Da unter diesen Rahmenbedingungen der Eigenbedarf für die Bürger nicht gedeckt werden konnte, wurde der Bebauungsplan „Abtswiese“ aufgestellt. In einem Spagat zwischen möglichst hoher Dichte mit kleinen Grundstücken und der typischen Siedlungsstruktur, die aufgelockert ist, wurden 13 Gebäude, davon 5 Doppelhäuser geplant. Die Abgrenzung wurde unter Mitwirkung des Denkmalamtes so vorgenommen, dass die wichtigen Sichtbeziehungen zu St. Georg nicht gestört werden. Gleichwohl ist die für die Insel typische Heterogenität der Bebauung bei einer Realisierung in einem kurzen Zeitraum auf der Basis von einheitlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften kaum herzustellen. Dieses Baugebiet soll deshalb das letzte auf der Insel sein. In der Zukunft werden in erster Linie Abrundungen, kleinere Ergänzungen und die Bebauung in im Rahmen des Entwicklungskonzepts benannten Baulücken die wohnbauliche Entwicklung bestimmen.
Es gibt jedoch noch einige Stellen, an denen mit Hilfe der Bauleitplanung kleinere zusammenhängende Flächen überplant werden werden: z.B. die nach der Aussiedlung auf das Festland zurückgebliebene Gewerbebrache der Firma Maurer und die an drei Seiten umbaute Fläche an der Landgasse. Hier soll mit Hilfe von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Einfluss auf die Bebauung genommen werden. Ziel ist hierbei, insbesonderedie für die Insel untypischen „geklonten“ Gebäude auszuschließen.

In der Realität stellt sich die Situation so dar, dass Bebauungspläne dann und dort aufgestellt werden, wo Bauanträge eingereicht werden, die den Zielen des Entwicklungskonzepts widersprechen und um die Grün- und gartenbaulich genutzten Flächen zu sichern. Dabei werden vor allem auch die wichtigen Sichtverbindungen berücksichtigt und Flächen festgesetzt, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind, auch von privilegierter Bebauung und Gewächshäusern.
Auswirkungen auf die Festsetzungen in den Bebauungsplänen seit dem Beginn der Arbeiten am EntwicklungskonzepthattenauchRechtssprechungen über Bauanträge an siedlungsstrukturell unerwünschten Stellen, die nur unter Zahlung erheblicher Schadensersatzforderungen zu verhindern gewesen wären. Da die Gemeinde zu diesen Leistungen nicht in der Lage ist, mussten in den Bebauungsplänen „Mittelzeller Straße und Untere Rheinstraße“, „Seestraße“ und „Mittelzell-Nord“ einzelne überbaubare

Grundstücksflächen für Neubauten an den jeweiligen Standorten festgesetzt werden.Im Bereich „Mittelzeller Straße und Untere Rheinstraße“musste das Entwicklungskonzept an die Festsetzungen in den Bebauungsplänen angepasst werden.

Im Unterschied zu den früheren Bebauungsplänen werden im Verhältnis zum Bestand nur wenige neue Gebäude zugelassen; die überwiegende Zahl sind bestehende Gebäude, die wenigen Neubauten entsprechen in der Regel dem Entwicklungskonzept.

Jahr	Bezeichnung	Größe in ha	neue Gebäude	bereits vorhandene Gebäude
1977	„Grub“	1,1	5	1
1982	„Melcherleshorn“	2,2	10	5
1990	Melcherleshorn, 1. Änd.“		1 zusätzliches Geb.	
1992	„Estlikofer“	1,8	15	1
1992	„Palmenetter“	1,8	14	7
1994	„GE Tellerhof“		5 Wohngeb. im GE	
1995	„Schleitheimer“	0,4	4	1
1998	„Haide“	0,7	2	8
2000	„Bruk“	0,8	3	6
2004	„Melcherleshorn, 2. Änd.“		4 zusätzliches Geb.	
2005	„Hasenhof“ (nicht in Kraft getreten)	0,8	2	7
bis zum Beginn des Entwicklungskonzepts		**9,6**	**+ 65**	**36**
2008	„Abtswiese“	4,2	13	6
2010	„Mittelzeller Straße und Untere Rheinstraße“	4,5	5 1 Hotelerweiterung	29
2012	„Seestraße“	22,9	9 + Änderungen im Bestand	97
2012	„Mittelzell Nord“	6,8	6 + Änderungen im Bestand	35
2012	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel Garni“ in Mittelzell	0,4	1 Hotel	
2013	„Gaisser“	19,5	5	58
2014	„Hasenhof-Ost“ Stand Offenlage	1,8	Änderungen im Bestand	10
2014	„Melcherleshorn II“ Aufstellungsbeschluss	7,3	Änderungen im Bestand	31
Bis April 2014		**67,4**	**+ 39**	**266**

Die im Entwicklungskonzept dargestellten Baulücken und Abrundungen sind ausschließlich für Wohnbebauung und solche Nutzungen bestimmt, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, also mit dem Wohnen vereinbar sind.
Vorhaben für den Tourismus oder inselverträgliche gewerbliche Bauten können weder räumlich noch zeitlich vorhergesehen werden, deshalb sind keine Flächen in das Entwicklungskonzept aufgenommen. Für solche Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen geschaffen werden. Dies wurde bereits für das Hotel Garni in Mittelzell so gehandhabt. Mit diesem Instrument kann die Gemeinde wirkungsvoll Einfluss auf den Standort und die Gestaltung der Vorhaben nehmen und sicherstellen, dass diese nicht den grundsätzlichen Zielen des Entwicklungskonzepts entgegenstehen.

6.3 Gestaltungsbeirat und Gestaltungssatzung

Zu Bebauungsplänen werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO aufgestellt. In jedem Bebauungsplanverfahren kehren Diskussionen über diese Bauvorschriften wieder – strengere und liberalere Haltungen stoßen aufeinander. Dies führt dazu, dass die Vorschriften – wenn manchmal auch nur in Details – in den verschiedenen Bebauungsplänen uneinheitlich sind und von Plan zu Plan aufweichen.
Wie oben beschrieben werden nur die kleinere Zahl der Neu-, Um- oder Anbauten innerhalb von Bebauungsplänen realisiert; nur für diese gelten aber die örtlichen Bauvorschriften.

Im Zuge dieser Planungsprozesse unter der begleitenden Beteiligung des Landesdenkmalamtes wird zunehmend deutlich, dass gerade die örtlichen Bauvorschriften nicht nur für die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen von immer größerer Bedeutung sind. Es sollten deshalb einheitliche gestalterische Regelungen für die ganze Insel geschaffen werden.
Die Bedeutung solcher Bauvorschriften wird auch bei einer Betrachtung der Bebauung der letzten 50 Jahre sichtbar, die sich nicht an der historischen Bausubstanz orientiert hat, sondern losgelöst nicht selten den jeweiligen Trends und Moden gefolgt ist mit dem Ergebnis eines in weiten Teilen heterogenen Erscheinungsbildes.

„An das Projekt einer Veränderung im Kontext eines Weltkulturguts ist der Anspruch zu stellen, dass es auf vertiefte Art auf die Gegebenheiten des gebauten Orts und seiner geschichtlichen Entwicklung eingeht. Dies hat mit der oft anzutreffenden Übernahme von einzelnen Gestaltungsmerkmalen, mit dem Anbringen von Spitzgiebeln oder Rundbögen nichts zu tun. Gefordert wird vielmehr eine Analyse der inneren Regeln und ihre Umsetzung.

Jeder gute architektonische Entwurf wird dieser Forderung genügen müssen."[1]
Für eine Gestaltungssatzung für die Insel Reichenau bedeutet dies, dass die noch vorhandene historische Substanz analysiert werden muss – hier kann man auf das vorliegende hervorragende Material aus dem Antrag zur Aufnahme als Weltkulturerbe zurückgreifen. Darauf aufbauend müssen Aussagen für die gestalterische Ausführung baulicher Anlagen einschließlich ihrer Umgebung entwickelt werden.

Die enge Beziehung zwischen Bebauung und Landschaft gehört ganz entscheidend zum Erscheinungsbild der Insel. Es muss deshalb dem unmittelbaren Gebäudeumfeld, den Gärten und dem Übergang in die freie Landschaft besondere Beachtung geschenkt werden. Ein ganz besonderes Augenmerk muss auf die Gewächshäuser bzw. ihr Umfeld gelegt werden. Bis heute besetzen Gewächshäuser bereits eine Fläche von ca. 50 ha auf der Insel. Es braucht nicht besonders erwähnt zu werden, welche einschneidende Wirkung die Gewächshäuser damit auf das gesamte Erscheinungsbild der Insel haben. Der Eindruck der Zersiedelung wird besonders durch die Gewächshausbauten hervorgerufen. Sie sind aber ein unverzichtbarer Bestandteil des Gartenbaus. Sie sind im Außenbereich privilegiert und deshalb rechtlich in weiten Teilen der Insel kaum steuerbar. Gerade deshalb ist es von besonderer Wichtigkeit, dass sich die Gewächshäuser durch die Gestaltung ihres unmittelbaren Umfeldes in den jeweiligen Landschaftsraum einfügen und als Teil des Außenbereichs spürbar werden.

Während für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen eine Vielzahl von Vorbildern für Gestaltungssatzungen existieren – nicht zuletzt durch die bereits rechtswirksamen Örtlichen Bauvorschriften - gibt es keine umfassenden Auseinandersetzungen zu Gestaltungsvorgaben für den Freibereich. Dass gerade der Freibereich für die Insel Reichenau mit ihrem Streusiedlungscharakter aber von elementarer Bedeutung ist, wird bereits daran deutlich, dass ausdrücklich die gesamte Insel mit ihrem Freibereich die Welterbeeigenschaft erhalten hat.

Die Gestaltungssatzung – wie auch die örtlichen Bauvorschriften - kann an sich keine gute Architektur erzeugen, sie kann aber negative Entwicklungen eingrenzen. Sie kann nur langfristig Wirkung entfalten. Diese vorzubereiten ist die Aufgabe der heutigen Akteure für zukünftige Generationen.
Die Gestaltungssatzung kann durch ihre Vorschriften aber auch gute zeitgemäße Gebäudeentwürfe be- bzw. verhindern. Um im Einzelfall gezielt reagieren, d.h. von den Vorschriften der Gestaltungssatzung begründet abweichen zu können ohne dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen, erfordert ein qualifiziertes Beurteilungsgremium. Eine solche

[1] „Das Weltkulturerbe verändern", Bernhard Furrer, S. 121; aus: Unesco-Welterbe: Lust und Last?! Arge-Alp-Tagung Insel Reichenau 20.-22. März 2003, Arbeitsheft 14 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Aufgabe könnte ein aus Fachleuten bestehender Gestaltungsbeirat leisten, der dem Gemeinderat beratend zur Seite steht.
Ein Gestaltungsbeirat und / oder eine Gestaltungssatzung für die gesamte Insel können entscheidend zur langfristigen Sicherung der Welterbestätte beitragen. Bei Neubauten können die Weichen so gestellt werden, dass sie sich an der örtlichen Bautradition orientieren und gleichwohl zeitgemäßen Ansprüchen gerecht werden.

6.4 Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau"

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau" entspricht in einigen Bereichen nicht mehr der tatsächlichen Schutzwürdigkeit der Flächen. So befinden sich beispielsweise die im Zuge der Flurbereinigung in den 1970er Jahren geschaffenen Gewächshausflächen im westlichen Inntal, die Walahfrid Strabo Schule und der Sportplatz sowie der Campingplatz innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Zudem besteht kein Bezug zwischen dem Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes und den aktuellen Flurstücksgrenzen.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes sind im Bereich des südlichen, südöstlichen und östlichen Inntals (südlich der Abt-Berno-Straße) sowie kleinflächig auch östlich der Hochwart Flächen für zukünftige Gewächshäuser innerhalb des Landschaftsschutzgebiets vorgesehen.

Um sowohl die aktuell bereits vorhandenen Unstimmigkeiten der LSG-Abgrenzung als auch die Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzeptes bezogen auf den Gewächshausbau zu ermöglichen, sind daher Anpassungen des LSG vorzunehmen. Das Verfahren obliegt dem Landratsamt Konstanz und sollte parallel zu einer erforderlichen Flurneuordnung in den geplanten Gewächshausschwerpunkten erfolgen.

Bei einer Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist zu berücksichtigen, dass für die Herausnahme von Flächen aus dem LSG im Gegenzug andere Flächen auf der Insel in das LSG aufgenommen werden müssen. Das Entwicklungskonzept bietet in Kombination mit dem erstellten Konzept zum Gewächshausrückbau eine gute Entscheidungsgrundlage, welche Flächen für eine Aufnahme in das LSG prinzipiell in Frage kommen.

6.5 Rückbau von Gewächshäusern

Im Rahmen der Erstellung des Rückbaukonzeptes für Gewächshäuser wurden Gewächshäuser ermittelt, die vorrangig zurückgebaut werden soll-

ten. Ein Rückbau ist an gewissen Stellen erwünscht, um Sichtbeziehungen zur Uferzone und zu weiteren landschaftlich oder hinsichtlich des Weltkulturerbes besonders hochwertigen Bereichen der Insel wiederherzustellen. Ein Rückbau von Gewächshäusern ist zudem erforderlich, um zukünftige Beeinträchtigungen auszugleichen, die durch den in bestimmten Bereichen der Insel im Entwicklungskonzept vorgesehenen Neubau zukunftsfähiger Gewächshäuser bewirkt werden (vgl. Kapitel 8.4).

Ziel des Konzepts ist es jedoch keinesfalls, aktuell erfolgreich wirtschaftenden Betrieben auf der Insel Reichenau durch einen erzwungenen Rückbau ihrer Gewächshäuser die Erwerbsgrundlage zu entziehen. Das Rückbaukonzept soll vielmehr Betriebe, die nicht mehr wirtschaftlich zu betreibende bzw. nicht mehr zwingend benötigte Gewächshäuser besitzen, darüber informieren, für welche konkreten Gewächshäuser ein Rückbau entsprechend den Zielen des Entwicklungskonzeptes vorrangig ist. Es handelt sich somit um ein „Angebotskonzept“, dass Betrieben für die Option eines Rückbaus bestimmter Gewächshäuser eine Förderung in Aussicht stellt oder aufzeigt, welche Gewächshäuser als Ausgleich für Eingriffe vorrangig eingebracht werden könnten.

Insgesamt wurden Gewächshäuser mit einer Gesamtfläche von etwa 14 ha als „prioritär zurückzubauend“ beurteilt. Für weitere Gewächshäuser außerhalb der Schwerpunktbereiche für den Gewächshausbau mit einer Gesamtfläche von ca. 12 ha besteht bis auf weiteres kein Handlungsbedarf. Auf 14 ha innerhalb der Schwerpunktbereiche ist das Entwicklungsziel der Erhalt bzw. Ersatz durch modernere, größere und energieeffizientere Gewächshäuser an gleicher Stelle.

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass kleinere Gewächshäuser aufgrund geringerer Wirtschaftlichkeit und schlechteren Anbaubedingungen eher zurückgebaut werden können als vergleichsweise große Gewächshäuser, da im Regelfall angenommen werden muss, dass die jeweiligen Betriebe derzeit noch zwingend auf den Fortbestand dieser Gewächshäuser angewiesen sind.

6.6 Uferpflege- und Entwicklungskonzept (AGBU Arbeitsgruppe Bodenseeufer)

Für die naturnahen Uferbereiche der Insel Reichenau wurde ein Konzept zur Pflege und Entwicklung des Ufers erstellt, in dem Zielvorgaben und Maßnahmen detailliert dargestellt sind.

Das Bearbeitungsgebiet erstreckte sich über eine Uferlänge von 8,4 km und eine Fläche von 80 ha. Ausgespart wurde das stark verbaute Südufer,

da hier fast keine natürliche bzw. naturnahe Vegetation vorkommt. Es wurde eine flächendeckende Kartierung der Landschaftselemente durchgeführt und hierbei auch möglichst alle Störungen erfasst. Zusätzlich wurden im Bearbeitungsgebiet die Brutvögel erhoben.

In einem zweiten Schritt wurden für die Bereiche Naturschutz, Tourismus und Fischerei Entwicklungsziele formuliert und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele abgeleitet:

- Naturschutz
  - Winter- und Sommermahd sowie Gehölzreduzierung in Streuwiesen
  - Strandrasen-Pflege
  - Neophyten-Bekämpfung
  - Optimierung der Gehölzpflege und des Wasserregimes im Auwald
  - kleine Maßnahmen zugunsten der Fischerei in Schilfröhrichten
  - Entfernen von organischen und sonstigen Ablagerungen

- Tourismus
  - Grünstreifen entlang von Straßen und Wegen besser pflegen
  - organische Ablagerungen entfernen
  - Uferweg optimieren
  - Bänke / Picknickplätze anlegen
  - Infotafeln errichten
  - Rückschnitt von Gehölzen und Brombeer-Gestrüpp
  - Beobachtungsplattform erstellen

- Fischerei
  - Schaffung bzw. Verbesserung von Laichhabitaten
  - Anbindung von Laichhabitaten an den See

Im Konzept sind auch die verschiedenen Fördermöglichkeiten aufgeführt. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landeskultur gemäß § 81 Abs. 3 des Naturschutzgesetzes (NatSchG) können über die Landschaftspflegerichtlinie bezuschusst werden. Maßnahmen, die die Förderung der Fischerei zum Zweck haben, können gegebenenfalls vom Landesfischereiverband aus Mitteln der Fischereiabgabe finanziell unterstützt werden.

6.7 Brachflächenkonzept (AG Brachflächenkonzept)

Aus überwiegend wirtschaftlichen Gründen fallen immer mehr Flächen des Freilandgemüseanbaus auf der Insel Reichenau brach. Diese Flächen werden oft nur unzureichend gepflegt und stören damit das Erscheinungsbild

der Insel. Um weitere Beeinträchtigungen des Inselbildes zu vermeiden, gab der Gemeinderat die Erarbeitung eines Brachflächenkonzeptes in Auftrag, welches Maßnahmen zur Vermeidung von landschaftlichen und ökologischen Beeinträchtigungen der Insel Reichenau infolge eines Brachfallens von Landwirtschaftsflächen vorsieht.

Insgesamt wurden mehr als 300 Schläge mit einer Gesamtfläche von über 35 ha als problematisch eingestuft, Der größte Anteil (annähernd 60 %) entfällt auf Mulchflächen und ein knappes Drittel auf junge Brachen inkl. flächiger Ablagerungen. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um alte Brachen. Somit umfassen Brachflächen mehr als 20 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche auf der Insel.

Das Konzept legt konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dar, wie diese Brachflächen zukünftig sinnvoller genutzt und / oder optisch attraktiver gestaltet werden können:

- Fachgerechtes Mulchen
- Vermeidung flächiger Ablagerungen
- Wiederaufnahme des Freilandgemüseanbaus
- Begrünung mit Blühmischungen
- Anlage von Blumenwiesen und Blumenrabatten
- Pflege der Streuobstwiesen

Zusätzlich zeigt es mittel- bis langfristige Handlungsoptionen auf, um dem Problem zu begegnen. Dazu sind parallel zwei Strategien zu verfolgen, zum einen die Förderung des Freilandgemüseanbaus, zum anderen die fachgerechte und optisch ansprechende Pflege und Gestaltung der Flächen, die aus der Bewirtschaftung fallen.

Optionen zum Erhalt des Freilandgemüseanbaus sind

- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Freilandgemüseanbaus
- Einrichtung eines Freilandfonds

Optionen zur Pflege und Gestaltung der Brachflächen sind

- Koordinierte Pflege der Brachflächen
- Verabschiedung einer Flächenmindestpflege-Satzung
- Einrichtung einer Koordinierungsstelle für Flächenpflege

Flankierend muss außerdem bei Bedarf die Akquise weiterer Finanzmittel verstärkt werden.

KONZEPT FÜR DEN TOURISMUS

Der Arbeitskreis Tourismus, bestehend aus Mitgliedern des Verkehrsvereins Reichenau e.V., Gemeinderäten und der Verwaltung, hat sich in mehreren Sitzungen mit Zielen und Maßnahmen zu diesem Themenfeld auseinandergesetzt. Das Ergebnis wurde im Gemeinderat beraten und in einer Informationsveranstaltung den Bürgern erläutert.

Klares Bekenntnis der gesamten Gemeinde zum Tourismus

Mit der Erklärung der Klosterinsel Reichenau zur Welterbestätte haben sich die touristische Nachfrage und die Anforderungen an ein qualifiziertes Angebot stark erhöht. Das Tourismuskonzept will die vorhandenen Alleinstellungsmerkmale hervorheben und solche Entwicklungsziele und Maßnahmen benennen, die den Tourismusstandort Insel Reichenau im Sinne der Zielsetzung stärken und die Akzeptanz des Tourismus als wichtigen wirtschaftlichen Baustein bei der Bevölkerung verankern.

Ziel / Leitbild

- Kulturelle und natürliche Ressourcen

Auf der Insel Reichenau sind kulturelle und natürliche Ressourcen in außergewöhnlichem Umfang vorhanden. Diese Ressourcen sind bisher vorrangig als Einzelereignisse über die Insel verteilt. Sie sind weder räumlich vernetzt noch – mit Ausnahme einzelner Bereiche – ihrer Bedeutung für das Gesamtbild der Insel gemäß präsentiert.
Ziel ist, die Besonderheiten der Insel stärker herauszuarbeiten und so erst in eine für den Tourismus geeignete Form zu überführen.

- Qualität statt Quantität

Nach dem Prinzip des sanften und integrativen Tourismus soll dieser Wirtschaftszweig gefördert werden. Dies setzt voraus, dass auf Qualität und nicht auf Quantität gesetzt wird. Die kulturelle und natürliche Eigenart der Insel soll „mit allen Sinnen“ erlebbar gemacht werden.

- Balance zwischen Tagestourismus, Übernachtungstourismus und spirituellem Kulturtourismus

Viele Tagesreisende verweilen nur sehr kurz auf der Insel. Das hohe Tagestourismusaufkommen führt in Spitzenzeiten teilweise zu Überlastungen, die die Akzeptanz insbesondere bei den Bürgern schwächt, die nicht direkt vom Tourismus profitieren. Durch die zukünftigen Maßnahmen soll der Tagestourismus quantitativ nicht gefördert, aber in seiner Qualität gesteigert werden.
Ziel aller Maßnahmen muss die Förderung des Übernachtungstourismus sein. Die Besonderheiten der Insel müssen so dargestellt werden, dass der

Gast angeregt wird, längere Zeit auf der Insel zu verweilen. Dies kann insbesondere durch eine aktive Präsentation und Bewerbung der Alleinstellungsmerkmale erfolgen.
Alle Maßnahmen, die den Übernachtungstourismus unterstützen, fördern gleichzeitig die Qualität des Tagestourismus.

Kulturtourismus zeichnet sich in der Regel dadurch aus, dass die Angebote sowohl für die Einheimischen als auch für die Touristen konzipiert sind. Das vorhandene kulturelle Potential bildet die Grundlage, „aufgesetzte“ Events sind verfehlt. Die Angebote sind darüber hinaus durch ein hohes Maß an Sachkunde, Gründlichkeit und Phantasie geprägt; es wird ein gebietsspezifisches authentisches Erlebnis vermittelt.

Eine Besonderheit unterscheidet den Kulturtourismus auf der Reichenau von anderen kulturellen Stätten: er hat im hohen Maße auch spirituelle Elemente, die insbesondere im Umfeld der Kirchen, ganz speziell in Niederzell erlebbar sind. Der Aufenthalt hier hat kontemplativen Charakter, eröffnet religiöse Dimensionen und lädt ein zu einem persönlichen Empfinden an einer einzigartigen Stelle.

Zielgruppen

- Menschen, die das Besondere suchen
- Kulturtouristen und Familien

Mit diesen Zielgruppen sind insbesondere solche benannt, die bereits heute verstärkt die Insel besuchen. Mit der besonderen Gewichtung der Familie wird erkannt, dass man sich heute um die Gäste von morgen kümmern muss.

Die Besonderheiten der Insel – „Alleinstellungsmerkmale“

Die Insel Reichenau verfügt über eine Fülle von Besonderheiten, die die Qualität von Alleinstellungsmerkmalen aufweisen. Es wurden in fünf Kategorien hervorgehoben:

Orte der Orientierung (rot/schwarz)

- Hochwart
  der einzige Ort auf der Insel, von dem man alles überblicken kann
- Ruine Schopflen und Pirmin-Denkmal
  die Orte, die den Eingangsbereich der Insel markieren und bereits hier einen ersten Hinweis auf die „Zeugnisse der monastischen Kultur des

Abendlandes und zugleich eine herausragende Stätte der mittelalterlichen Geschichte, Kunst und Kultur Europas“[1] geben.

Kultur – Weltkulturerbe (pink)

- Niederzell
  im Zentrum mit der Kirche St. Peter und Paul als Ort der Spiritualität und des Rückzugs
- Oberzell
  mit der Kirche St. Georg und seinen ottonischen Wandmalereien als Ort der Kunstgeschichte
- Mittelzell I
  mit dem Münster St. Maria und Markus und den Klosterbauten als Ort der Kirchengeschichte
- Mittelzell II
  die „Klosterleutesiedlung um die „Ergat“ mit der rund 800-jährigen Gerichtslinde und dem „Alten Rathaus“ als Ort der Inselgeschichte (Museum Reichenau)

Insel – Seezugänge (blau)

Aufgrund der landschaftlichen, ökologischen aber auch eigentumsrechtlichen Situation kann man auf der Insel Reichenau nur an einigen Stellen ungehindert zum See gelangen. An vielen Stellen ist hier nicht zuletzt zum Schutz von Natur und Landschaft auch keine Änderung beabsichtigt. Die bereits heute vorhandenen Seezugänge haben deshalb eine große Bedeutung:

- Schiffslände
- Campingplatz
- Stichstraßen
- Yachthafen
- Strandbad
- Uferweg / Sichtbeziehungen

Natur und Landschaft (grün)

Nicht allein die Kirchenbauten, sondern die gesamte Insel ist „wegen ihres ‚kulturlandschaftlichen Zeugniswertes‘, der Straßenläufe, Uferlinien, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Brachland“[2] in die Weltkulturerbeliste aufgenommen worden „Die naturräumlich-topographische Situation der Insellage im Bodensee“ (...) prägte „die außergewöhnliche geschichtlich-kulturelle und religiöse Einheit der Reichenau“[3] dauerhaft.

[1] Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unsesco Weltkulturerbe, Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Arbeitsheft 8, Seite 9
[2] ebd., Seite 9
[3] ebd. Seite 200

Als besondere Zeugen der landschaftlichen Situation können hervorgehoben werden:

- der 1838/39 errichtete Damm mit der Allee, der einen Teil der Deutschen Alleenstraße bildet
- der See mit den die Insel einfassenden naturnahen Flächen mit Weiden, Pappeln und dem Riedgürtel
- das Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried, durch das sich in besonderer Weise eine Pufferzone um die Insel ergibt und ihr einen zusätzlichen Schutz gewährt.

Inselwirtschaft (gelb)

Der auf das Mittelalter zurückgehende räumliche und funktionale Zusammenhang von Bauten und zugehörigen Freiflächen auf der Klosterinsel ist in seinen wesentlichen Teilen erhalten und deutlich ablesbar. „Die Nutzung der Insel für Wohnen, Tourismus und intensive Bodennutzung großer Freiflächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen setzt die seit Jahrhunderten ausgeübte Nutzung bis heute fort.“[4]
Gemüsebau im Freiland und unter Glas sowie Weinbau prägen das Bild der Insel. Ein weiterer Wirtschaftszweig, die Fischerei, wirkt sich weniger auf das Ortsbild aus, ist aber traditionell mit der Insel eng verknüpft.

Investitionen und Maßnahmen

Öffentliche Maßnahmen

In den letzten Jahren wurden bereits erhebliche Anstrengungen unternommen, das Weltkulturerbe besser zu präsentieren. Insbesondere wurden in der Nähe der Kirchen Museen errichtet, die sich schwerpunktmäßig mit der Vermittlung der Kloster- und Inselgeschichte befassen.

Das vorliegende, in den letzten Jahren erarbeitete Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau legt sein besonderes Augenmerk auf die Siedlungsentwicklung und den Gemüsebau, insbesondere den Gewächshausbau.

In Zukunft müssen durch vielfältige öffentliche und private Maßnahmen sowohl einzelne Objekte in Szene gesetzt als auch eine tourismustaugliche Vernetzung und Vermittlung aufgebaut werden.

Im Arbeitskreis Tourismus wurden folgende Maßnahmen hervorgehoben:

[4] ebd. Seite 203

- Orte der Orientierung

Hochwart

1. Hervorhebung als Aussichtspunkt
2. Wenn Gastronomie, dann untergeordnet und mit konkret definierten Vorgaben zum Erhalt des Ruhepunkts (Entwicklungen, die zu verkehrlichen Problemen führen könnten, sollen hier ausdrücklich nicht entstehen).
3. Symbolischer Sitz der Stiftung Welterbe Klosterinsel Reichenau wünschenswert

Bruckgraben / Pirminstatue

1. Neugestaltung des Platzes vor der Statue,
2. Planungsauftrag zur Gestaltung des engeren (Statue) und weiteren Umfeldes (Stellplätze)

- Kultur - Weltkulturerbe

Klostergarten

Umsetzung der vorliegenden Planung von Planstatt Senner

Klosterareal

1. Klosterhof und Münstervorplatz von ruhendem Verkehr freihalten
2. Beruhigung der Burgstraße – siehe hierzu das Verkehrskonzept von Bender & Stahl

- Insel - Seezugänge

Yachthafen

1. Thema Musik- und weitere Veranstaltungen im dortigen Bereich aufgreifen
2. Gestaltung „Pavillon“: vorhandene Werbung beseitigen, Sitzgelegenheiten schaffen
3. Promenade - Gestaltungsvorschlag
4. Verbesserung des Erscheinungsbildes durch Blumenschmuck

Strandbad

1. Denkbare Erweiterungsfläche bedeutet eigentumsrechtlichen Zugriff. Uferfläche bzw. Vorland gehört der Gemeinde
2. Alter Gebäudeteil

a. In der charakteristischen Holzbauweise vermittelt er einen positiven Gesamteindruck
b. Ergebnis der Ortsbegehung: Trennungswirkung nicht so gravierend wie anfänglich befürchtet

3. Erneuerung von Gastronomie, Sanitäreinrichtungen und Freiflächen entsprechend dem Siegerentwurf aus dem Ideenwettbewerb

Schiffslände

Erarbeiten eines Gestaltungsvorschlages

▪ Verkehr

Zentrale Parkplätze

1. auf dem Festland im Bereich Göldern
   mit Anbindung an die Insel durch einen Pendelverkehr und für die Besucher, die mit dem Fahrrad, Skates oder zu Fuß zur Insel gelangen wollen
2. auf der Insel für Mittelzell
   evtl. Tiefgarage bei der Oberen Ergat in Kombination mit weiteren Maßnahmen zur Entlastung (kontrovers)
   (Parkplätze für Oberzell und Niederzell bereits hergestellt)

Langzeitparkplätze

1. auf dem Parkplatz in Oberzell
2. auf dem Parkplatz „St. Gotthard“ zur Entlastung der Schiffslände – bessere Kenntlichmachung und optische Aufwertung (evtl. Vergrößerung und Beseitigung der Mulden des Bauhofs für Grünschnitt)
3. Prüfen der Einrichtung einer Flächenparkverbotszone auf der Insel

Busparkplätze

Bisherige Kapazitäten nicht ausreichend. Ziel ist es, die Gäste an den Zielen abzusetzen und die Busse an zentraler Stelle abzustellen, z.B. Tellerhof (nicht unbedingt auf den Flächen der Gemüse eG, sondern entlang der Straße)

Parkplatzplan

Parkraumbewirtschaftung und eine bessere Orientierung für die Gäste (unterschieden nach Art des Kraftfahrzeugs und Gebührenpflichtigkeit).
Nutzer- und themenorientierte Gestaltung – Anbringung an den PSA

Fließender Verkehr

Ziel ist eine flächendeckende zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Insel, Teilbereiche auch mit niedrigerer Geschwindigkeit (z.B. Ortskern von Mittelzell Tempo 40) – Geschwindigkeitskontrollen

Einzelbereiche

1. Rathausvorplatz
   von Fahrzeugen freizuhalten (zunächst Sperrung tagsüber – alternative Stellplätze für Mitarbeiter entlang Walahfrid-Strabo-Weg bzw. für Mitarbeiter und Besucher des Rathauses im Bereich des bisherigen Busparkplatzes in der Haitostraße / Hermannus-Contractus-Straße)

2. Strandbad
   Ziel ist die Parkflächenbewirtschaftung und dafür gebührenfreier Eintritt ins Strandbad (Voraussetzung: grundsätzliche Verbesserung und Aufwertung des Strandbades)

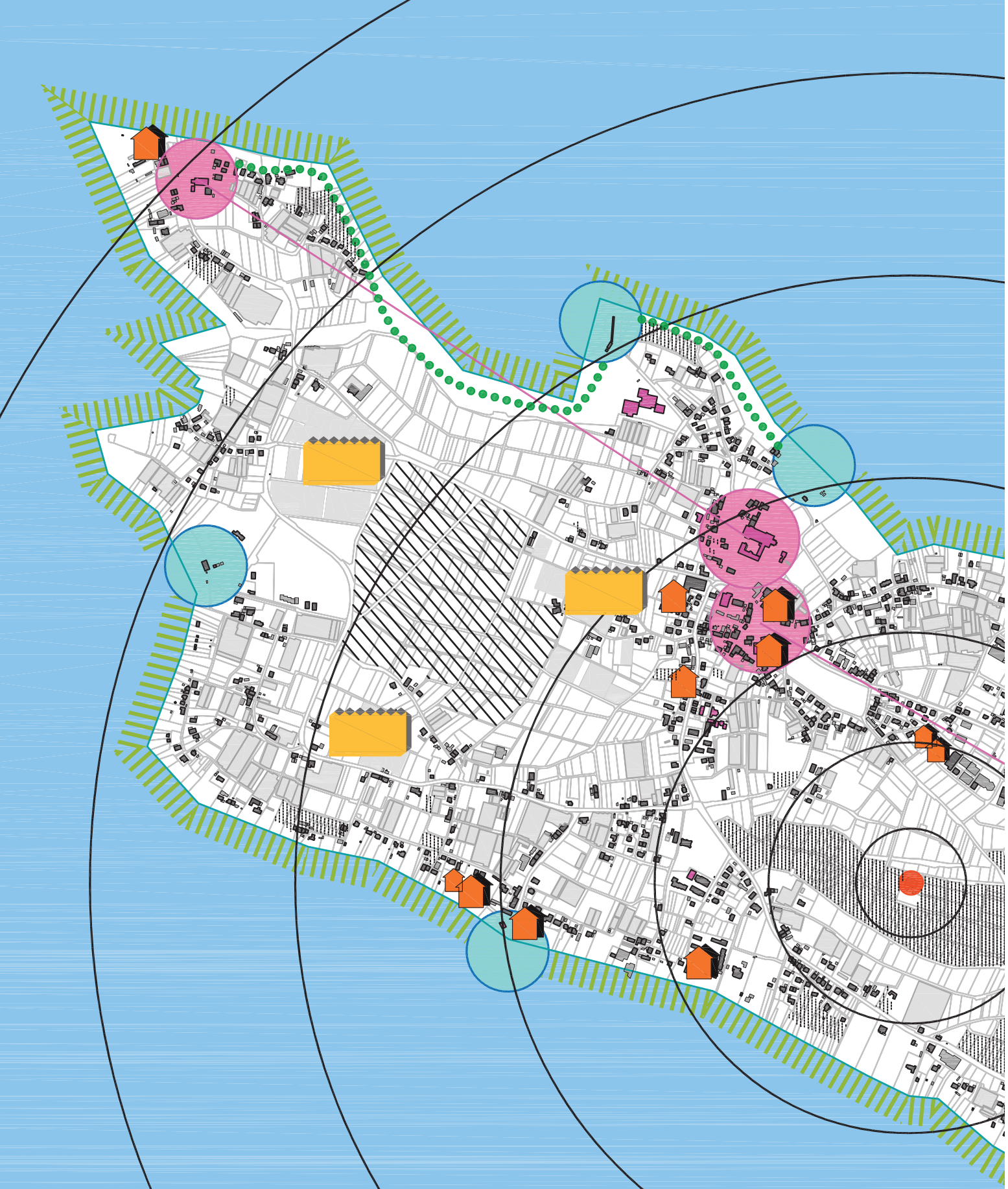
3. Campingplatz
   Ergänzung und „Entzerrung“ des Angebots auf der Insel durch Schaffung von Wohnmobilstellflächen auf dem Festland (Göldern).

4. östliche Seestraße
   weitere Verbesserung der Flächenparkverbotszone
   Schlupflöcher wie z.B. wilder Parkplatz westlich der Kirche St. Georg (Wirtschaftsweg) schließen

Private Maßnahmen
Ferienwohnungen, Hotels

Grundsätzlich werden bereits bestehende Betriebe unterstützt.
Neubauten werden als Einzelfall geprüft unter folgenden Gesichtspunkten:

-	Kapazität	≥ 20 Betten
-	Räumlicher Schwerpunkt	Achse zwischen Yachthafen und Schiffslände
-	Erschließung	an den Hauptverkehrsstraßen
-	Städtebau	Beachtung des Entwicklungskonzepts zur Siedlungsentwicklung
-	Neubauten in bisher unbebautem Bereich	Abschöpfung durch Gemeinde



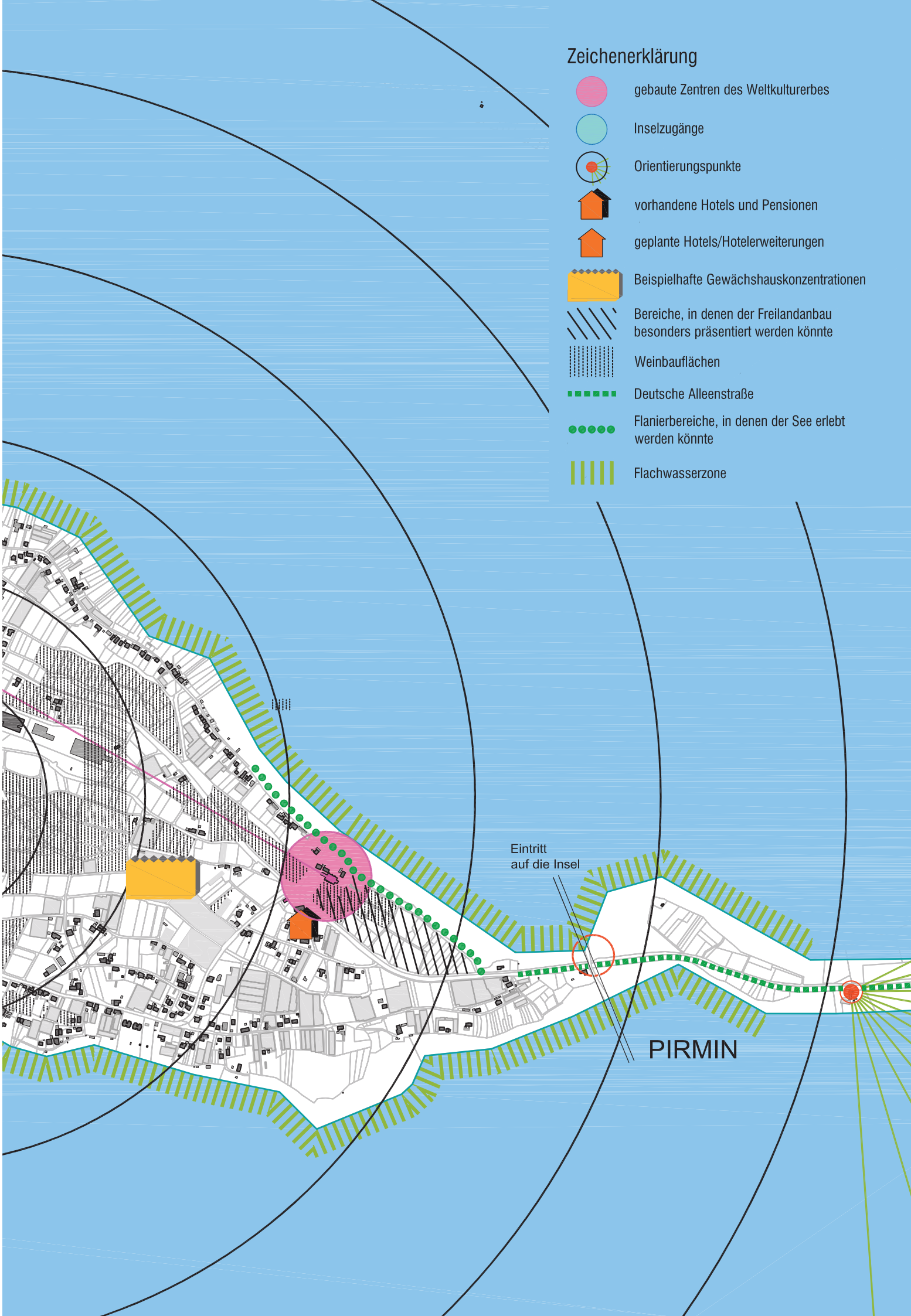
GEMEINDE REICHENAU

Tourismuskonzept - Potentiale

o.M.

Reichenau, Juli 2012

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de


Zeichenerklärung
gebaute Zentren des Weltkulturerbes
Inselzugänge
Orientierungspunkte
vorhandene Hotels und Pensionen
geplante Hotels/Hotelerweiterungen
Beispielhafte Gewächshauskonzentrationen
Bereiche, in denen der Freilandanbau besonders präsentiert werden könnte
Weinbauflächen
Deutsche Alleenstraße
Flanierbereiche, in denen der See erlebt werden könnte
Flachwasserzone
Eintritt auf die Insel
PIRMIN

LITERATURVERZEICHIS

Arbeitsgruppe Bodenseeufer (AGBU): Konzept zur Pflege und Entwicklung des Ufers der Insel Reichenau (RUP). Im Auftrag von: Gemeinde Reichenau und Regierungspräsidium Freiburg, Referat 56 Naturschutz und Landschaftspflege. Konstanz, 2012

Arbeitsgruppe Brachflächenkonzept Insel Reichenau: Brachflächenkonzept Insel Reichenau. Analyse – Prognose –Handlungsempfehlungen. Reichenau, 2008

Bodenseeleitbild, beschlossen von der Internationalen Bodenseekonferenz am 14.12.1994 in Meersburg

faktorgruen: Gemeinde Reichenau – Konzept zum Rückbau von Gewächshäusern. Investitionsprogramm Nationale UNESCO-Welterbestätten. Freiburg, Reichenau, 2013

Flächennutzungsplan 1985 der Gemeinde Reichenau, 1973

Flächennutzungsplan 1990 der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück – Untersee“, 1983

Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück – Untersee“, 2000

Gemeinderatsvorlage der Gemeinde Reichenau für die Bürgerversammlung am 27.06.1983

Hinweispapier: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013

Klosterinsel Reichenau im Bodensee. UNESCO Weltkulturerbe. Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg, Stuttgart 2001

Planck, Dieter: Welterbe Klosterinsel Reichenau: Lust und Last?! in: UNESCO-Welterbe. Lust und Last?! Arge-Alp-Tagung Insel Reichenau 20. – 22. März 2003, Landesdenkmalamt Baden-Württemberg (Hrsg.) Arbeitsheft 14, Seite 21 – 25, Stuttgart

Regionalplan 2000. Regionalverband Hochrhein-Bodensee, 1998

Roth, Erik: Gesamtanlagen Mittelzell und Niederzell. Zwei Kernbereiche des Welterbes Klosterinsel Reichenau. In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg, Nachrichtenblatt 3/2004, S. 155 - 162

Roth, Erik: Inmitten der Felder, inmitten des Sees – Die Kirche St. Georg auf der Reichenau und der Schutz ihrer Umgebung. In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg, Nachrichtenblatt 4/2004, S. 233 – 236

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Gemarkungsplan von 1707; Karlsruhe, Generallandesarchiv…..…… 11
Ausschnitt aus dem Gemarkungsplan von 1707 ……12
Gemarkungsplan von 1876 ……..……... 13
Zukunftsszenario bis 2028 …… 20 - 21
Lage und Abgrenzung des NSG „Bodenseeufer“,
Teilbereich Reichenau - Allensbach …… 27
Lage und Abgrenzung des NSG „Wollmatinger Ried – Untersee –
Gnadensee“ ….…… 28
Lage und Abgrenzung des LSG „Insel Reichenau“ ……..29
Lage und Abgrenzung des LSG „Bodenseeufer“,
Teilbereich Reichenau - Allensbach …… 30
Übersicht über Bebauungspläne ……..…….....16
Konzept zur Siedlungsentwicklung …….....39
Konzept Natur und Landschaft ..……..... 89
Konzept Landwirtschaft ..……..……..... 109
Tourismuskonzept Potentiale 141

Gemarkungspläne von 1707 und 1876 aus: Klosterinsel Reichenau im Bodensee. UNESCO Weltkulturerbe. Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg, Stuttgart 2001

Luftbild aus dem Jahr 1956 von Niederzell, Seite 79,
erhalten von Karl Wehrle, Reichenau