GEMEINDE REICHENAU

ENTWICKLUNGSKONZEPT

Band 1: Siedlung und Landschaft auf der Insel Reichenau

BEARBEITER
Bettina Nocke Stadtplanung
faktorgruen Landschaftsarchitekten

April 2014

GEMEINDE REICHENAU

ENTWICKLUNGSKONZEPT

Band 1: Siedlung und Landschaft auf der Insel Reichenau

Projekt im Rahmen des Investitionsprogramms
Nationale UNESCO Welterbestätten

gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

BEARBEITER

Bettina Nocke Stadtplanung
faktorgruen Landschaftsarchitekten

April 2014

Inhaltsverzeichnis

Vorwort Dr. Zoll III

Einführung 1

1. AUSGANGSLAGE 7

1.1 Erfordernis der Planung 7
1.2 Geschichte der Siedlungsentwicklung 10
1.3 Geschichte der Landschaftsentwicklung 17
1.4 Szenarien zur Siedlung und zur Landschaft 18

2. LEITBILDER 24

2.1 Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete 24
2.2 Flächennutzungsplan 31
2.3 Leitbilder für die zukünftige Entwicklung 32

3. KONZEPT FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG 35

3.1 Seestraße 41
3.2 Seestraße West 46
3.3 Mittelzell Kern 50
3.4 Mittelzell Ortseingang 56
3.5 Weiler 58
3.6 Obere Rheinstraße 64
3.7 Schloss Königsegg 70
3.8 Um die Schiffslände 74
3.9 Niederzell 79
3.10 Gewerbe 84
3.11 Zusammenfassung 87

4. KONZEPT FÜR NATUR UND LANDSCHAFT 88

4.1 Naturnahe Uferbereiche 88
4.2 Uferzone außerhalb naturnaher Abschnitte 91
4.3 Landschaftsteile im Inneren der Insel 93
4.4 Oberzell: Pirmindenkmal – Kirche St. Georg 94
4.5 Mittelzell 99
4.6 Niederzell und angrenzende Uferabschnitte 102
4.7 Zusammenfassung 106

5. KONZEPT FÜR LANDBEWIRTSCHAFTUNG 108

5.1 Oberzell: Kirche St. Georg – Kessler – Abtswiese – Streichen 111
5.2 Hochwart-Vögelisberg 114
5.3 Inntal 116
5.4 Niederzell 119
5.5 Um die Schiffslände 121
5.6 Zusammenfassung 123

6. MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES ENTWICKLUNGSKONZEPTS ……..….. 125

6.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 125
6.2 Bebauungspläne 125
6.3 Gestaltungsbeirat und Gestaltungssatzung 128
6.4 Landschaftsschutzgebiet 130
6.5 Rückbau von Gewächshäusern 130
6.6 Uferkonzept 131
6.7 Brachflächenkonzept 132

ANHANG

Konzept für den Tourismus ……..... 134

LITERATURVERZEICHNIS …….……..... 143

ABBILDUNGSVERZEICHNIS …….……..... 144

Liebe Reichenauer Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Damen und Herren,

um den Herausforderungen der Zukunft in einer ständig komplexer werdenden Welt gerecht zu werden, ist es von wachsender Bedeutung, nicht nur auf Entwicklungen zu reagieren, sondern positive Perspektiven aufzuzeigen und diese zu fördern.

Dabei stellen sich für eine Kommune eine ganze Reihe von Fragen: Wie geht es weiter mit unseren Einwohnerzahlen und was hat dies für eine Bedeutung für die Siedlungsentwicklung? Wie steht es um die für die Wirtschaft des Gemeinwesens wesentlichen Faktoren und was heißt dies für die Arbeitsplätze? Welchen Raum nimmt der Mensch und die von ihm dominierten Nutzungen ein und wie kann die natürliche Umwelt geschützt werden? Bei einem touristischen Standort ist zudem zu fragen, welche Auswirkungen die touristische Nutzung etwa auf das Wohnumfeld und die verkehrliche Situation hat.

Diese Fragen ließen sich noch um etliche vermehren, die auf den folgenden Seiten auch aufgegriffen werden. Dabei kommt es wesentlich darauf an, die verschiedenen Fragenkomplexe miteinander ins Gespräch zu bringen, um so die für das gesamte Gemeinwesen verträglichste Lösung zu finden. Dies lässt sich nur in einem Diskussionsprozess leisten, der alle wesentlichen Akteure des Gemeinwesens umfasst. Das hier vorliegende Entwicklungskonzept ist über eine Reihe von Jahren im Dialog mit der Bürgerschaft wie auch mit den die Kommune prägenden und tragenden Institutionen auf den Weg gebracht und weiterentwickelt worden, aber noch lange nicht abgeschlossen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass dieses Entwicklungskonzept eine ganze Reihe von Kompromissen zwischen den einzelnen Interessensgebieten abbildet. Dies ist umso mehr der Fall, als sich ein Großteil der Gemeinde in einer Insellage befindet. Aufgrund des begrenzten Raumes schränkt jede vorgesehene Nutzung eine andere gewünschte Nutzung ein und macht diese damit auch an der fraglichen Stelle unmöglich. Dies bedeutet, dass im Falle der Reichenau eine sonst beliebte Lösungsstrategie, nämlich die räumliche Trennung von Nutzungsmöglichkeiten und die Inanspruchnahme immer größerer Flächen, von vorneherein ausscheidet.

Infolgedessen stellt Raum die mit Abstand knappste Ressource dar. Deshalb hat sich der erste Band des Entwicklungskonzeptes, der hier vorgelegt wird, mit den Themen Siedlung und Landschaft beschäftigt, und zwar zunächst auf der Insel Reichenau. Wie in einem Brennglas gewinnt hier dieses Themenfeld sowohl in der Problemstellung wie in den Lösungsansätzen eine Trennschärfe, die sich auf die Festlandsortsteile der Gemeinde, aber auch weit darüber hinaus übertragen lässt. Schließlich stellt die Insel

nichts anders als einen Kosmos im Kleinen dar, in dem dringende Fragen früher und schneller greifbar, damit aber auch einer zügigen Lösung zugeführt werden können.

Mit dem Band Siedlung und Landschaft steigen wir also in unser Entwicklungskonzept ein. Zuerst muss festgelegt werden, wo überall Siedlungsentwicklung, das heißt Wohnbebauung, stattfinden kann, die natürlich die hochwertigste und wertvollste Nutzung darstellt. Erst dann kann definiert werden, wo und unter welchen Bedingungen andere Nutzungsalternativen in Betracht kommen. Auf dem Band Siedlung und Landschaft müssen deshalb weitere Bände für das Entwicklungskonzept in der Folge nun erarbeitet werden: Bände zu den Themen Verkehr, Tourismus, Gewerbe, Landwirtschaft und Festlandsortsteile werden sich anschließen.

Betonen möchte ich deshalb, dass der hier vorgelegte erste Band des Entwicklungskonzeptes zwar eine Grundlage für die übrigen Bände legt und Implikationen hat, die auf diese ausstrahlen, aber noch nicht abschließend formulieren kann, wie die Idealgestalt der Gemeinde in allen Themenfeldern auszusehen hat. Entwicklung ist ohnehin etwas Dynamisches, was sich nicht zwischen zwei Aktendeckel pressen lässt. Neue Probleme werden in der Zukunft auftauchen, aber auch neue Lösungsmöglichkeiten werden sich anbieten. Hierauf wird entsprechend zu reagieren sein. Bleibend ist allerdings der Lösungsweg, der mit diesem Band schon beschritten wurde: Nur im Dialog, in Abwägung und in Abstimmung der einzelnen Interessen lässt sich die Zukunft zuträglich für alle Beteiligten gestalten.

Ihr Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Einführung

„Die Klosterinsel Reichenau im Bodensee ist ein einzigartiges Zeugnis der monastischen Kultur des Abendlandes und zugleich eine herausragende Stätte der mittelalterlichen Geschichte, Kunst und Kultur Europas.
Die Insel und ihre Denkmäler stellen sich als topographische und kulturgeschichtliche Einheit dar, sie bilden ein Ensemble, das im nordalpinen Europa einzigartig ist. Dabei weist das Gesamte über die Summe der erhaltenen Einzelmonumente hinaus und veranschaulicht exemplarisch die Formung und Geschichte Europas seit dem ersten Jahrtausend.
Zahlreiche Faktoren – Denkmalbestand, Kulturlandschaft, historischer Rang und auch Intensität der internationalen wissenschaftlichen Erforschung – begründen die universelle Bedeutung der Reichenau. Die Bauwerke der Insel Reichenau erfüllen den Anspruch auf Echtheit und Authentizität, denn sie sind im Original in ihrer historischen Kontinuität erhalten, nicht nach ungesicherten Grundlagen rekonstruiert und nach modernsten Grundsätzen unter weitestgehender Erhaltung aller historischen Zustände restauriert. Die Nutzung der Insel für Wohnen und Fremdenverkehr sowie die intensive Bewirtschaftung großer Freiflächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen setzt die seit Jahrhunderten ausgeübten Nutzungen bis heute fort. Dabei genießt sie durch örtliche, regionale, überregionale und internationale gesetzliche Regelungen, Pläne und Leitbilder sowie durch fachkundige Verwaltungsbehörden den größtmöglichen Schutz und die Sicherstellung der Erhaltung.“[1]

Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept werden die Grundlagen für den Erhalt der Besonderheit der Siedlungsstruktur, der Landschaft und der Bewirtschaftung der Insel Reichenau im Einklang mit dem Weltkulturerbe geschaffen. Dabei soll ein Gleichgewicht zwischen Bewahren und zeitgemäßem Entwickeln gefunden werden.

Die auf der Agenda der Stadtentwicklungspolitik ganz oben stehenden Grundsätze wie Innenentwicklung, Nachverdichtung und nachhaltige Flächenhaushaltspolitik sind schwierig im Kontext der Insel Reichenau. Das Besondere für die Reichenau ist ihr Streusiedlungscharakter, was in anderen Kommunen als Zersiedelung angeprangert werden würde, ist auf der Reichenau gerade zu sichern. Das vorhandene Bau- und Planungsrecht sowie die gängige Rechtsprechung stehen hier häufig den planerischen Zielen der Gemeinde entgegen.
Die Ansprüche eines zeitgemäßen Gemüsebaus, der heute aus wirtschaftlichen Gründen überwiegend unter Glas betrieben wird, stehen in ständiger Konkurrenz zum Erhalt des Landschaftsbilds.

[1] Zusammenfassung der Begründung des Antrags auf Aufnahme der „Klosterinsel Reichenau im Bodensee“ in die UNESCO-Weltkulturerbeliste; aus: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, UNESCO Weltkulturerbe, Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg, S. 9

Das Entwicklungskonzept befasst sich in erster Linie mit der Siedlungsentwicklung, der Natur und Landschaft und dem Gewächshausbau und zeigt mögliche Potentiale, aber auch Reparaturmöglichkeiten auf, wo aufgrund von Fehlentwicklungen der Vergangenheit Korrekturen vorgenommen werden sollten.
Da es sich um eine informelle Planung handelt, müssen die hier entwickelten Ziele in Bebauungsplänen umgesetzt werden, um eine rechtliche Wirkung entfalten zu können. Während der mehrjährigen Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurde eine Reihe von juristischen Verfahren durchgefochten, die nicht immer im Sinne des Entwicklungskonzepts ausgegangen sind. Die Urteile mussten in Bebauungsplänen umgesetzt werden. Dies führt an manchen Stellen zu Abweichungen zwischen dem Entwicklungskonzept und dem Bauplanungsrecht. Wir haben uns trotzdem entschieden, in der hier vorliegenden Ausarbeitung an den grundsätzlichen Zielen des Entwicklungskonzepts, wie sie der Gemeinderat beschlossen hat, festzuhalten als in sich konsequente Grundlage für zukünftige Entscheidungen.

Verfahren

11.07.2007	ö.GR – Standortgutachten für den künftigen Bau von Gewächshäusern im Vorverfahren der Flurneuordnung
16.12.2007	Amt für Landwirtschaft, Stockach Besprechung mit den Herren Hepperle, Hecker und Jöst, Herr Lieske, B. Nocke und S. Witulski
06.03.2008	Besprechung mit dem Vorstand der Gemüse eG
27.03.2008	Besprechung mit dem Regierungspräsidium Freiburg über die Möglichkeiten der Steuerung der Siedlungsentwicklung
22.04.2008	Behördentermin im Rathaus zu Fragen der Bauleitplanung im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept
23.06.2008	Besprechung mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der Gemüse eG sowie dem Gemeinderat der Gemeinde Reichenau, Sitzungssaal der Gemüse-Vermarktungshalle
04.07.2008	Klausurtagung im Kloster Hegne mit dem Gemeinderat

06.10.2008 Ortsbesichtigung mit dem Gemeinderat (n.ö.), alle kritischen Bauflächen

13.10.2008 Bürgerinformation in der Inselhalle

27.10.2008 Beschluss des Gemeinderats über das Entwicklungskonzept:

- Der GR stimmt der vorgelegten Konzeption mit der möglichen aufgezeigten Siedlungsentwicklung zu.
- Der GR fordert eine weitere Bearbeitung der Aussagen und Ausweisungen für den Gewächshausbau und die Abstimmung mit der Gemüse eG
- Der GR orientiert sich bei künftigen baurechtlichen Fragen an der Konzeption.
- Der GR beabsichtigt, eine FNP-Änderung für den Bereich der Insel auf der Grundlage der Konzeption durchzuführen.
- Der GR erklärt seine Absicht, in Form von einfachen Bebauungsplänen die Insel partiell und sukzessive zu überplanen.

25.11.2008 Klausurtagung der Gemüse eG – Thema Entwicklungskonzept – Teilnahme von B. Nocke und E. Schütze sowie Verwaltung

10.03.2009 Informationsveranstaltung für Behörden und TÖB
Die erbetenen Stellungnahmen gingen bis zum Juni 2009 (Landratsamt Konstanz) ein.

bis September 2009 1. Öffentliche Auslegung des Entwicklungskonzepts

BÜRGERMEISTERWAHLEN

22.03.2010 Beschlussfassung des Gemeinderates über die in der öffentlichen Auslegung des Entwicklungskonzepts

eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und Behörden zur Siedlungsentwicklung

06.04.2010 – 07.05.2010 erneute Auslegung des Entwicklungskonzepts mit eingearbeiteten Änderungsvorschlägen aus der 1. öffentlichen Auslegung

30.10.2010 Klausurtagung zur Standortfindung Gewächshausbau mit Gemeinderat, Gemüse eG, Planern und Vertretern des Landratsamts

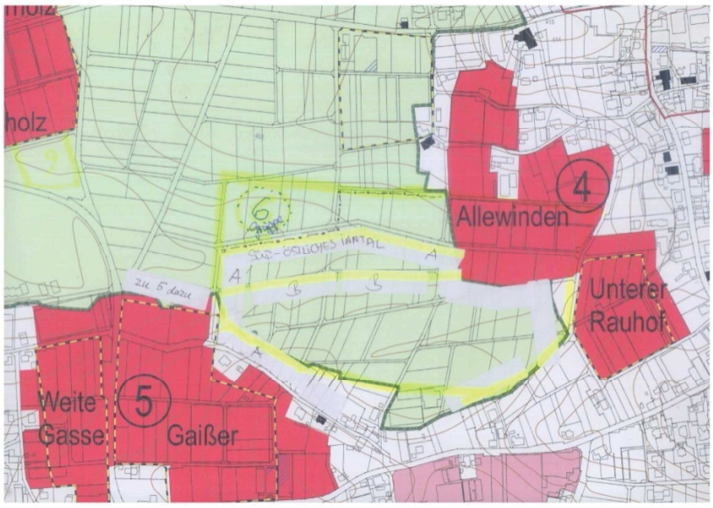
Entwicklung von Perspektiven und Leitlinien
Gruppenarbeiten zu Standortbewertungen

- Konsens über zwei Schwerpunkte in Oberzell
- Diskussionsbedarf hinsichtlich der vom LRA Konstanz vorgeschlagenen Fläche bei Tellerhof / nördlich Hochwart
- Bradlen von allen als möglich betrachtet, auch vom LRA Konstanz
- Zentrales Inntal überall frei, südlich bei einer Gruppe massiv bebaut, ansonsten Arrondierungen im östlichen Inntal
- Niederzell im Wesentlichen freigehalten

19.02.2011 2. Klausurtagung zum Gewächshausbau

Alternativen zum Inntal
Gruppenarbeiten zu Standortbewertungen

- Inntal als Standortoption aus Sicht des LRA Konstanz nicht genehmigungsfähig (Beeinträchtigung des Schutzzweckes)
- Südöstliches Inntal wird von Teilnehmern - auch unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes – als am besten geeignet angesehen
- Priorisierung der Standorte außerhalb des Inntals:
  - Priorität 1: Kessler / Abtswiese (geeignet)
  - Priorität 2: Weite Gasse / Gaisser (geeignet)
  - Priorität 3: Allenwinden mit Gebietsänderung (nur bedingt geeignet)
  - Priorität 4: Tellerhof (nur bedingt geeignet: konkurrierende Interessen, Gewerbe)
  - Keine Priorität: Eichen (Landschaftsbild)
  - Standort Kleine / Untere Niederholz geeignet, jedoch kurzfristig keine Entwicklungsoption (aufgrund Bestand)



21.11.2011 Beschluss des Gemeinderats / Information des Gemeinderats zu den Themen Landschaft und Tourismus

07.05.2012	Klausurtagung
23.07.2012	Bürgerinformationsveranstaltung Schwerpunkte: Gewächshausentwicklung, Tourismus, Verkehr
01.07.2013	Information des Gemeinderats zu den Themen Landwirtschaft sowie Natur und Landschaft: Anpassung der Planungen im Bereich Südliches Inntal, in dem die Herausnahme aus dem LSG und eine Gewächshausentwicklung angestrebt werden
09.12.2013	Beschluss des Gemeinderats über die in der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwicklungskonzeptes eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und Behörden
28.04.2014	Beschluss des Gemeinderats über Bd. 1 des Entwicklungskonzepts für die Insel Reichenau: „Siedlung und Landschaft“

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Erfordernis der Planung

Den Anlass für dieses Entwicklungskonzept gab in allererster Linie die Entwicklungsgeschwindigkeit der Bebauung, sowohl beim Wohnungsbau als auch beim Gewächshausbau. Und diese zunehmende Bebauung vollzog sich ohne ein Gesamtkonzept. Auch die seit 1977 aufgestellten Bebauungspläne – die mehrfach nicht zu Ende geführt wurden – orientierten sich an jeweiligen Bauwünschen. Viele Jahre wurden Genehmigungen nach Bedarf erteilt, daneben ersetzte - vor dem Hintergrund fehlender Satzungen - die Rechtsprechung die gemeindliche Planungshoheit; Baurechte wurden eingeklagt, die den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde widersprachen. Dadurch ging die die Insel Reichenau prägende Streusiedlung zunehmend verloren.

Dabei handelt es sich hierbei keineswegs um ein neues Thema:
Bereits 1983 wurde bei einer Bürgerversammlung festgestellt, dass die bauliche Entwicklung auf der Insel brisant und kommunalpolitisch heikel sei, das kommunalpolitische Thema Nr. 1 der letzten 2 bis 3 Jahre. „*Durch die Veräußerung einer Reihe von Grundstücken im Verlauf der letzten Jahre hat sich auf der Insel eine Situation ergeben, die man als unerfreulich bezeichnen muss. Diese Grundstücke wurden fast ausschließlich an Auswärtige verkauft und von diesen bebaut. Der Erwerb erfolgte zu einem Preis, der das bisherige Preisgefüge auf dem Grundstücksmarkt schlagartig sprengte und nach oben trieb. Das hat zur Folge, dass Reichenauer Bürger, die auch ihr Häuschen bauen wollen, aber über kein eigenes Grundstück verfügen, ihr Vorhaben wohl kaum realisieren können (...).*
Bei der öffentlichen Diskussion wurde die Verantwortung für diese Entwicklung und den Zuzug Auswärtiger immer der Gemeinde = dem Bürgermeister und dem Gemeinderat zugeschrieben. Die Ursachen für eine solche Entwicklung haben jedoch die Reichenauer in ihrer Mehrzahl selbst geschaffen (...)“[1]

Diese Entwicklung führte zu folgenden Problemen:
- *„Die auf der Insel noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke werden von Fremden bebaut (teils nur als Zweitwohnungen) und stehen einheimischen Bauinteressenten nicht mehr zur Verfügung.*
- *Die Grundstückspreise werden hoch getrieben.*
- *Das Landschafts- und Ortsbild der Insel verändert sich in einer nicht wünschenswerten Weise.*
- *Der Baulandbedarf für Einheimische durch die Gemeinde kann nicht sichergestellt werden.*

[1] aus: Vorlage für die Bürgerversammlung am 27.06.1983

- *Immer mehr Freiflächen, also landwirtschaftlich genutzte Fläche, werden in Anspruch genommen.*
- *Das bewirkt einen nicht wieder gut zu machenden Substanzverlust für den Reichenauer Gemüsebau in seiner Gesamtheit.*

Durch die Errichtung weiterer Wohnbauten verwandeln sich bisherige Bereiche mit Dorfgebietscharakter in solche mit Wohngebietscharakter mit der Folge, dass Gemüsebauern künftig bei der Bewirtschaftung ihrer Grundstücke evtl. Beeinträchtigungen zu erwarten haben.“[2]

Bereits damals wird gesehen, dass die von Reichenauern in den letzten 35 Jahren geschaffenen 565 Wohnungen (Neubauten und Umbauten) nicht der Deckung des Eigenbedarfs gedient haben. Die Wohnungen wurden zumeist von Familien gemietet, die bisher nicht auf der Insel wohnten – die Schaffung dieser Wohnungen bedeutete also Zuzug. Diese Mieter waren wiederum die künftigen Bauinteressenten.
Insgesamt sei sichtbar, dass es nur noch wenige Häuser gebe, an denen keine baulichen Erweiterungen vorgenommen und zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden.

Bei Bauanträgen von Reichenauer Bürgern ist der Gemeinderat bei Grenzfällen den Antragstellern entgegengekommen. Dadurch wurden jedoch in verschiedenen Fällen weitere Baulücken geschaffen, deren Bebauung – egal ob von Einheimischen oder Auswärtigen - nicht mehr in der Hand des Gemeinderats lag. Ein besonderes Problem stellen privilegierte Gebäude dar. Diese können grundsätzlich nicht von der Gemeinde gesteuert werden. Durch die Rechtsprechung ist deutlich geworden, dass auch durch privilegiert entstandene Gebäude Baulücken entstehen können, die dann wiederum weitere neue Baulücken erzeugen können.

Das erste Urteil zur Baulückenproblematik 1980 kam zu dem Ergebnis, dass die Fläche zwischen zwei bebauten Grundstücken bei einem Abstand von bis zu 300 m als Baulücke anzusehen sei. Dieses Urteil hatte zwei Jahre Bestand. 1982 wurde dieses Urteil in einem anderen Falle revidiert, indem festgestellt wurde, dass auf der Insel Reichenau eine Fläche von 60 m bis 70 m Breite zwischen zwei bebauten Grundstücken gemeinhin nicht als Baulücke anzusehen sei.

Danach sollte zur Klarstellung ein „Leitplan“ erstellt werden, in dem Innenbereich und Außenbereich eindeutig geklärt werden sollten als Grundlage für die Beurteilung des Gemeinderates, aber auch des Landratsamtes als Baurechtsbehörde und des Regierungspräsidiums als Höhere Baurechtsbehörde.
Bis November 1983 wurde daraufhin vom Planungsamt der Stadt Konstanz ein Plan mit dem Titel „Im Zusammenhang bebaute Flächen“ erstellt. Als

[2] aus: Vorlage für die Bürgerversammlung am 27.06.1983

solche wurden damals nur wenige Bereiche identifiziert: Mittelzell, Weiler, einige Partien der Randbebauung an der Seestraße, die historische Bebauung in Niederzell und am Gänslehorn sowie auf der Südseite der Insel die Bebauung an der Stedigasse und anschließend parallel zum See eine Hausreihe zwischen Schwyzer Weg und Schloßstraße sowie die kleine Hausgruppe im Maurershorn. Außerdem wurden die Grenzen der rechtsverbindlichen sowie in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und die Abgrenzung der nach dem Flächennutzungsplan im Zusammenhang bebauten Flächen kartiert. In diesen Plan wurden offensichtlich die bis 1983 errichteten Gebäude nachgetragen; daraus ist abzulesen, dass unabhängig von den festgestellten Bebauungszusammenhängen oder Grenzen von Bebauungsplänen eine Vielzahl von Gebäuden entstanden ist. Dieser Plan, der keine Rechtskraft besaß, konnte keinerlei Wirkung entfalten und wurde auch bei der Beurteilung von Baugesuchen nicht herangezogen.

Von Anfang an wurde befürchtet, dass dieser „Leitplan“ nur eine teilweise Veränderung der Situation bewirken kann. Wesentlich bleibt die Entscheidung der Grundstückseigentümer bei einer Veräußerung von Grundstücken im Innenbereich.
„Wenn solche Grundstücke im Innenbereich weiterhin an Auswärtige verkauft werden, ist die Entwicklung wohl kaum aufzuhalten, zumal der Eigentümer eines solchen Grundstücks nach dem BBauG – dieses gilt auf der Reichenau gleich wie in Singen oder Hamburg – einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung hat, ob er nunmehr Reichenauer ist, Schwabe oder Ausländer.“[3]

Es ist allgemein anerkannt, dass die Insel Reichenau mit ihrer Streu- und Splittersiedlung sowohl in Baden-Württemberg als auch in Deutschland einmalig ist und deshalb eines besonderen Schutzes bedarf. Gleichzeitig ist festzustellen, dass bisher auf der Grundlage der vorhandenen Gesetze nur unzureichende Lösungswege erkannt werden.
Das Planungsrecht in Deutschland geht von einer Siedlungsstruktur aus, die der auf der Insel diametral entgegen steht. Angestrebt werden kompakte Siedlungen, die sich klar von einem von Bebauung freizuhaltenden Außenbereich abgrenzen. Der Innenentwicklung wird grundsätzlich der Vorzug gegeben. Die Rechtsprechung hat hier die Maßstäbe gesetzt, was als Baulücke zu werten ist.
Es wurde deshalb angelehnt an die aktuelle Rechtsprechung ermittelt, wieviele Baulücken auf der Reichenau existieren, wenn von Abständen zwischen vorhandenen Gebäuden von 100 m ausgegangen wird. Danach gibt es ca. 180 Baulücken – und dies bei einer großzügigen Anordnung, ausgehend von Grundstücksgrößen, wie sie auf der Reichenau bisher üblich sind. Bei einer restriktiven Auslegung wären dies vermutlich noch einmal bedeutend mehr. Diese Baulücken befinden sich aber keineswegs inner-

[3] aus: Vorlage für die Bürgerversammlung am 27.06.1983

halb von Siedlungszusammenhängen, sondern verstreut über die gesamte Insel mit Ausnahme der beiden großen inneren Landschaftsschutzgebiete.

In den vergangenen Jahrzehnten sind aber nicht nur Wohngebäude, sondern auch verstärkt Gewächshäuser errichtet worden. Von 28 ha im Jahr 1980 bis auf 49 ha heute hat sich die Fläche innerhalb von 30 Jahren nahezu verdoppelt. Da gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 B 7.07) auch privilegierte Vorhaben im Außenbereich zur Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beitragen können, ist diese Zunahme noch problematischer zu sehen.

Die Problematik der zukünftigen Siedlungsentwicklung auf der Reichenau ist durch die letzten Rechtsprechungen deutlich in den Vordergrund getreten. Die Baurechtsbehörde hat durch diese Rechtsprechungen die Haltung eingenommen, keine Risiken mehr einzugehen und die Urteile als Grundlage für zukünftige Bauanträge zu nehmen. Dadurch besteht die Gefahr, dass vermehrt Bauanträge genehmigt werden bzw. von Bauinteressenten der Weg über die Gerichte gegangen wird und so der die Insel prägende Streusiedlungscharakter zunehmend verloren geht.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die dringende Frage, mit welchen Maßnahmen und Planungen die Gemeinde einer solchen Entwicklung entgegenwirken kann. Einen ersten Schritt hat die Gemeinde unternommen mit der Aufstellung des hier vorgelegten Entwicklungskonzepts für die gesamte Insel. Diese informelle Planung soll die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und daraus zu entwickelnde Bebauungspläne sein.

1.2 Geschichte der Siedlungsentwicklung

Die Benediktinerabtei Reichenau wurde um 724 vom Hl. Pirmin gegründet. Vom 9. bis ins 11. Jahrhundert war sie eines der bedeutendsten geistlichen und künstlerischen Zentren nördlich der Alpen.
Im Verlauf des 10. Jahrhunderts wird die gesamte Insel zu einer „Sakrallandschaft“ mit einer Fülle von Kirchen und Kapellen. Gleichzeitig haben bereits im 9. Jahrhundert etwa 300 weltliche „Klosterleute“, die im Handwerk und in der Landwirtschaft arbeiteten, auf der Insel gewohnt. Im 12. Jahrhundert war die Aufteilung der Insel in drei Pfarreien vollzogen, was zeigt, welche Bedeutung die weltlichen Bewohner damals bereits hatten. Vom späten 12. bis zum 18. Jahrhundert hat die Reichenau außerhalb der Kloster- und Kirchenanlagen ihr überliefertes Erscheinungsbild gewonnen.

Der erste Plan der Reichenau von 1707 gibt ein bis heute nachwirkendes Zeugnis der Siedlungsstruktur.

Abb. 1: Im Auftrag des Konstanzer Fürstbischofs gefertigter Gemarkungsplan von 1707; Karlsruhe, Generallandesarchiv. Es wird das Zusammenspiel von Landwirtschaft und Siedlung deutlich, das sich bis um 1900 im Grundsatz erhalten hat

Den Kern bildet der Klosterbezirk in Mittelzell, der im 15. Jahrhundert mit einer Mauer umschlossen wird. Innerhalb der Ummauerung, die im Norden bis an das Seeufer heranreicht, befindet sich im Südosten die Pfarrkirche St. Johann mit ihrem Ostturm und im Osten der Friedhof. Zum See hin schließt der Wirtschaftshof mit dem karolingischen Westflügel und der Kanzlei an das Kloster an, gegenüber an der Westseite der Abtei (Burgstraße) stehen die „Herrenhöfe“ für die Klosterverwaltung und die Klosterbeamten.
Am südlichen Eingang zur Burgstraße befindet sich die Stiftskirche St. Pelagius. Westlich schließt sich außerhalb des Klosterbezirks die „Pfalz“ an, die Residenz des Abtes, nach 1540 die des bischöflichen Obervogts.

Sie steht damit zwischen dem Klosterbezirk und der weltlichen Siedlung südöstlich des Klosters. Diese befand sich um die Ergat, eine große, von Bebauung freigehaltene Wiese mit alter Gerichtslinde und dem spätmittelalterlichen Ammannhaus (altes Rathaus, heute Museum), den Kirchen St. Johann und St. Adalbert.
Die „Im Weiler“ im Nordwesten von Mittelzell liegenden Gebäude gehörten zur Klosterökonomie.
Mit diesen Architekturen war eine Verdichtung in Mittelzell entstanden.

Neben der Klosteranlage und den großen Kirchen stechen die Burgen und Herrenhäuser hervor, die teilweise noch heute mit ihren Parkanlagen erhalten sind. Einige waren Teil der strategischen Sicherung der Insel. Zu ihnen gehören neben der „Pfalz“ die Burg Schopfeln, die heute noch als Ruine den Eingang auf die Insel markiert, das Schloss Windeck („s Bürgle“) am

Nordwestzipfel, das heutige Schloss Königsegg in Kammlage oberhalb des Südufers.

Abb. 2: Mittelzell; das Kloster von Norden, Ausschnitt aus dem Gemarkungsplan von 1707, im Hintergrund die „Pfalz“

Zur Zeit der wirtschaftlichen Blüte im 15. Jahrhundert erhielten die Reichenauer Bürger einen eigenen Hafen am Südufer gegenüber Steckborn; hier wurde sogar ein städtisches Kaufhaus („Grethaus“) gebaut.

Im Übrigen war die Insel locker bebaut als Folge der Inselwirtschaft, die auf Landwirtschaft, Fischfang und Weinbau reduziert war. Die Rebbauern- und Fischerhäuser stehen teils frei auf den Feldern bzw. zwischen den Reben, teils sind sie entlang der Straßen gruppenweise gereiht.

Bis zur Säkularisation und der endgültigen Aufhebung des Klosters zwischen 1799 und 1805 ist die Geschichte der Insel im Wesentlichen identisch mit der Geschichte des Klosters.

Zwischen 1812 und 1838 werden die Stiftskirchen St. Pelagius, St. Adalbert und St. Johann sowie die Pfalz abgebrochen. Nur 7 Jahre später beginnt 1845 mit der Entdeckung der Vorhallenausmalung in Oberzell die Geschichte der Restaurierungen – die Geschichte der Wiederentdeckung der Reichenau als einzigartiges Denkmal der Historie und der Kunst.

Auf dem Gemarkungsplan von 1876 zeigen sich deutliche Verdichtungstendenzen im Bereich „Weiler“, im Umfeld der historischen Anlegestelle am Nordufer für den Fährverkehr nach Allensbach.

Abb. 3: Gemarkungsplan von 1876

Um 1840 war die hervorragende landschaftliche Lage Anlass, neue Häuser am Südufer der Insel zu errichten.
Die Weiterentwicklung der Landwirtschaft mit Schwerpunkt auf Gemüsebau zeigt sich erst seit 1930 auch im Baubestand, an den Um- und Anbauten und an den daneben errichteten Glashäusern.

Insgesamt sind auf dem Plan von 1707 neben den drei Kirchen 171 Gebäude eingetragen. Im Plan von 1876, also ca. 170 Jahre später, hat sich die Zahl der Gebäude auf ca. 300 erhöht (in dieser Zahl sind sämtliche Gebäude erfasst). Durch die sehr sorgfältigen Recherchen zum Gebäudealter im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg kann nachvollzogen werden, dass zwischen den Jahren 1806 und 1949 eine nur äußerst geringe zusätzliche Bautätigkeit zu verzeichnen ist.
Im Jahr 2011, nach wiederum 135 Jahren, hat sich die Zahl der Gebäude vervielfacht: Es gibt 883 Hauptgebäude (Wohn- und öffentliche Gebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude) und 1029 Nebengebäude, in der Summe 1912 Gebäude. Hinzu kommen noch 512 Gewächshäuser, insgesamt dann 2424 Gebäude.
Diese ca. 1600 zusätzlichen Gebäude (ohne Gewächshäuser) sind folglich im Wesentlichen zwischen 1950 und 2011 entstanden.

Hier einige Zahlen zum Überblick:
Einwohner auf der Insel Reichenau

Jahr	Einwohner
1871	1487
1939	1751
1950	2134
1961	2356
1969	2545
1980	3060
2008	3535

Seit 1939 hat sich die Zahl der Einwohner ca. verdoppelt und die Zahl der Wohngebäude ca. vervierfacht.

1985 wurde ein Überblick über die Neubauten sowie die umgebauten und erweiterten Gebäude auf der Insel zusammengestellt:

Jahr	Gebäude	Wohnungen
1945 - 1983	211 Neubauten	418
	Umbauten	238

= 656 zusätzliche Wohnungen in 38 Jahren = ca. 17 Wohnungen per anno

Jahr	Gebäude	Wohnungen
1980 - 1984	43 Neubauten	90 + 8 Ferienwohnungen
	Umbauten	39 + 5 Ferienwohnungen

= 129 zusätzliche Wohnungen in 5 Jahren = ca. 26 Wohnungen per anno

Die zusätzliche Bebauung seit der Nachkriegszeit hat sich im Wesentlichen zufällig und nicht nach einem Konzept entwickelt. Seit 1977 wurden zwar 11 Bebauungspläne bzw. sonstige Satzungen verabschiedet, in denen insgesamt aber nur 65 neue Wohngebäude errichtet worden sind.

Bebauungspläne aus den Jahren 1977 bis 2005

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	

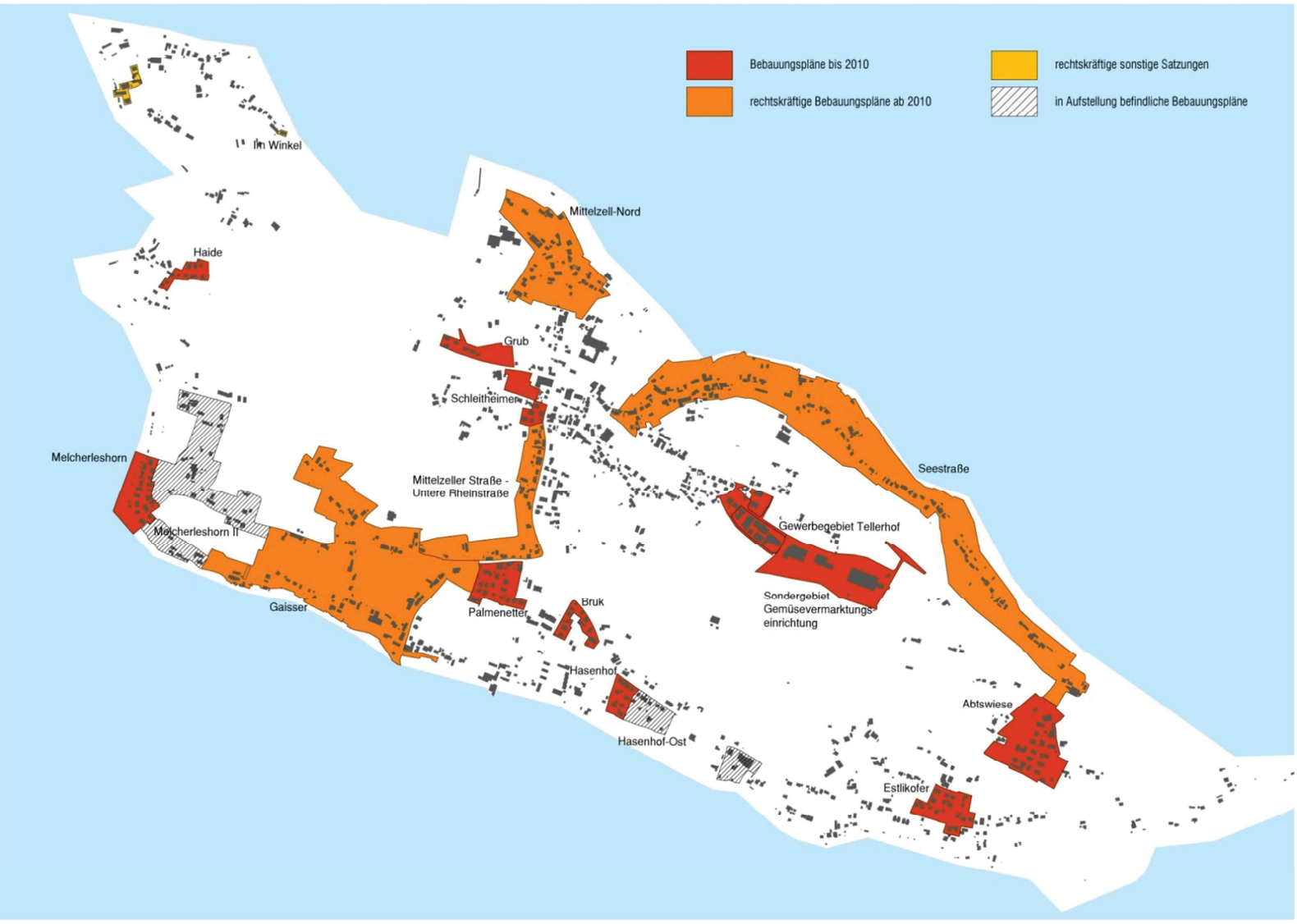
1995	„Schleitheimer“	0,4	4	1
1998	„Haide“	0,7	2	8
2000	„Bruk“	0,8	3	6
2004	„Melcherleshorn, 2. Änd.“		4 zusätzliches Geb.	
2005	„Hasenhof“ (nicht in Kraft getreten)	0,8	2	7
bis zum Beginn des Entwicklungs-konzepts 2007		**9,6**	**+ 65**	**36**

In den Jahren 2000 bis einschließlich 2007 wurden 41 neue Gebäude mit ca. 86 Wohneinheiten neu erstellt. Davon wurden nur 13 Gebäude innerhalb von Bebauungsplänen realisiert, vier Gebäude wurden als Ersatz für ältere Wohnhäuser errichtet, für drei Gebäude wurden Gewächshäuser ganz oder teilweise abgebrochen.

Die große Mehrzahl der Gebäude seit 1949 ist also in „Baulücken“, Abrundungen oder mit einer Privilegierung im Außenbereich entstanden.

Selbst wenn nach wie vor in vielen Bereichen der Insel der Streusiedlungscharakter sichtbar geblieben ist, sind an manchen Stellen durch die Schließung von Baulücken Siedlungsteile zusammengewachsen, so dass der Eindruck einer geschlossenen Straßenrandbebauung insbesondere in Mittelzell und in weiten Teilen der Seestraße am Nordrand der Insel entstanden ist.

Grenzen setzten der Bautätigkeit insbesondere Natur- und Landschaftsschutzmaßnahmen, durch diese wurden in der Tat Bereiche bewusst von Bebauung freigehalten, so dass beträchtliche Teile der Insel nach wie vor einen „hohen landschaftlichen Zeugniswert“ haben.
Besonders charakteristisch sind die großen landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Sichtbeziehungen zu den drei mittelalterlichen Kirchen in Niederzell, Mittelzell und Oberzell sowie die Lage dieser markanten Bauten zum See. Die enge Beziehung zwischen Bebauung und Landschaft gehört ganz entscheidend zum Erscheinungsbild der Insel.
Diese Siedlungsstruktur auch in Zukunft zu erhalten, stellt eine besondere Herausforderung dar.


Bebauungspläne bis 2010
rechtskräftige Bebauungspläne ab 2010
rechtskräftige sonstige Satzungen
in Aufstellung befindliche Bebauungspläne
Im Winkel
Haide
Mittelzell-Nord
Grub
Schleitheimer
Melcherleshorn
Melcherleshorn II
Mittelzeller Straße -
Untere Rheinstraße
Seestraße
Gewerbegebiet Tellerhof
Sondergebiet
Gemüsevermarktungs-
einrichtung
Gaisser
Palmenetter
Bruk
Hasenhof
Hasenhof-Ost
Abtswiese
Estlikofer

1.3 Geschichte der Landschaftsentwicklung

Die Landschaft der Insel Reichenau wurde historisch seit dem frühen Mittelalter maßgeblich durch die im Zusammenhang mit dem Kloster stehende landwirtschaftliche Nutzung der Insel geprägt, die sich nahezu auf die gesamt Insel erstreckte. Diese intensive Bodennutzung bestand vorrangig aus Weinbau, in geringerem Umfang auch aus Obstbau, Ackerbau und an den feuchteren Standorten des Inntals Grünlandnutzung.

Mit der klösterlichen landwirtschaftlichen Nutzung ging auch die Entwicklung der historischen Siedlungsstruktur mit zerstreut liegenden Rebbauernhäusern innerhalb der weitläufigen Landwirtschaftsflächen, die das Landschaftsbild dominieren, einher (siehe hierzu Abb. 1, Gemarkungsplan der Insel Reichenau von 1707).
Diese historische Siedlungsstruktur der Insel bildet auch heute noch die Grundlage des sich zwischenzeitlich hinsichtlich verschiedener Aspekte gewandelten Landschaftsbilds.

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts erfuhr das Landschaftsbild der Insel Reichenau einen Wandel durch den Wechsel vom seit der Klosterzeit dominierenden Weinbau (ehemals bis zu 200 ha der Inselfläche) hin zum Gemüsebau. Trotz der Bewirtschaftungsänderung blieb jedoch die Landschaftsstruktur mit großen zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und ihrer Streusiedlungsstruktur weiterhin erhalten.

Das auf die Klosterzeit zurückgehende hochwertige Landschaftsbild, welches trotz des Strukturwandels vom Wein- zum Freilandgemüsebau fortbestand, führte zur Ausweisung von knapp 200 ha der Inselfläche als Landschaftsschutzgebiet im Jahr 1954.

Die nach dem zweiten Weltkrieg zunächst nur in geringem Umfang, in den 70er Jahren vor allem im Zuge der Flurneuordnung im Inntal dann verstärkt aufkommenden Gewächshäuser veränderten die Landschaft der Insel zunehmend. Aktuell sind etwa 50 ha der Insel mit Gewächshäusern bestanden.
Prinzipiell wird durch Gewächshäuser zwar nicht die Aufteilung zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen verändert, sondern es wird die auf die Klosterzeit zurückreichende landwirtschaftliche Nutzung mit modernen Mitteln fortgesetzt. Trotzdem bewirken die Gewächshäuser eine erhebliche Veränderung der Insellandschaft. Neben Sichtbezügen werden durch große moderne Gewächshäuser, die zwischenzeitlich etwa 8 m hoch und bis zu 1 ha Anbaufläche umfassen, vor allem die bei traditioneller landwirtschaftlicher Nutzung gegebene Naturnähe sowie alle Aspekte einer landschaftlich allgemeinhin als schützenswert beurteilten Kulturlandschaft zerstört. Aus diesem Grund sind Gewächshäuser generell nicht mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“ vereinbar.

Die nach dem zweiten Weltkrieg einsetzende starke Siedlungsentwicklung bewirkte in einigen Bereichen der Insel, vor allem in Ufernähe und in Mittelzell, ebenfalls eine deutliche Veränderung der Landschaft (vgl. Kapitel 1.2)

Die Aufnahme der Insel Reichenau in die Liste des UNESCO Weltkulturerbes verdeutlicht jedoch, dass trotz der genannten Landschaftsveränderungen, die auf die Klosterzeit zurückgehenden grundlegenden Strukturen bis heute anschaulich erhalten blieben und eines besonderen Schutzes bedürfen.

1.4 Szenarien zur Siedlung und zur Landschaft

Wenn man heute über die Insel fährt, ist von der einstmals sehr lockeren Streubebauung mit Ausnahme von Mittelzell, das schon immer einen dörflichen Charakter mit einer gewissen Dichte hatte, nur noch wenig zu erkennen. Überall gibt es Verdichtungsansätze durch das Auffüllen von Lücken zwischen der Streubebauung. Die vielen Gewächshäuser verstärken diesen Eindruck noch.

Aber es gibt immer noch die Wechsel von Bebauung und Landschaft, es gibt immer noch die wunderbaren Ausblicke.

Trotz aller Veränderungen der letzten 50 Jahre gilt die Insel nach wie vor als qualitätvoller Wohnstandort mit einem durch den Gartenbau geprägten einzigartigen Landschaftsbild. Die Kirchen sind die Perlen der Baukultur, ergänzt durch weitere wertvolle historische Substanz. Der Damm bildet mit seiner beeindruckenden Allee einen einzigartigen Auftakt.

Auf der anderen Seite besteht die starke Tendenz zur Zersiedelung. Wirkliche Grünzäsuren sind immer weniger ablesbar in der Landschaft. Gewächshäuser besetzen landschaftlich empfindliche Lagen wie z.B. Uferbereiche und versperren die Sicht auf die Kirchen. Der Seerundweg ist an verschiedenen Stellen gegen Blicke verbarrikadiert. Man bekommt den Eindruck, dass Gäste nicht erwünscht sind.

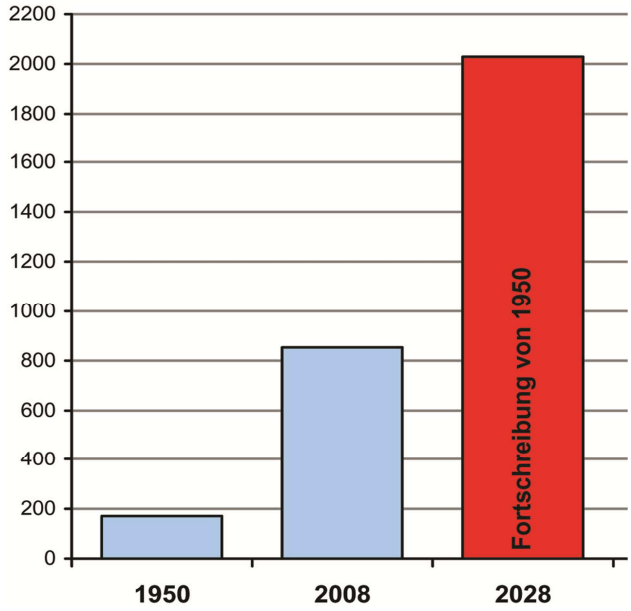
Ziel des Konzeptes ist es darzulegen, wie eine verträgliche landschaftliche und städtebauliche Entwicklung aussehen kann.

Die Insel Reichenau hat in den letzten 60 Jahren eine rasante Entwicklung durchlaufen – Wohnhaus- und Gewächshausbau haben zu einer Verzehnfachung der Versiegelung geführt. Würde man diese Entwicklung ungesteuert fortlaufen lassen, so wird dies zu einer gravierenden Änderung der Siedlungsstruktur, des Landschaftsbildes und der Lebensqualität auf der Insel führen.

Es wurde deshalb eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Analyse durchgeführt und untersucht, wie die Besiedlung bei weiterer ungesteuerter Entwicklung auf der Insel aussehen würde.
Szenario 1 zeigt die zu erwartende Zunahme der Wohnbebauung auf der Insel , Szenario 2 die Entwicklung im Glashausbau:

Szenario 1: ungesteuerte Wohnbauentwicklung

Würde die Entwicklung, wie sie seit 1950 stattgefunden hat, zukünftig ungesteuert fortlaufen, so wird sich die Wohnbebauung auf der Insel bis 2028 nochmals mehr als verdoppeln.



Auf den nachfolgenden Skizzen wird dargestellt, wie sich eine ungehinderte Wohnbauentwicklung – ohne Berücksichtigung der Gewächshäuser - auf der Insel räumlich auswirken würde.

Gebäudebestand 1950

Der Gebäudebestand bis zum Jahr 1950 weicht nur wenig vom Stand 1876 ab. Dargestellt sind nur Hauptgebäude, Nebengebäude sind zur leichteren Lesbarkeit des Plans vernachlässigt.

Gebäudebestand 2008

In vier Stufen wird fiktiv die mögliche weitere Bebauung dargestellt, wenn die Entwicklung keiner übergeordneten Steuerung unterliegen würde.

Stufe 1

Stufe 2

Stufe 3

Stufe 4

Zukunftsszenario bis 2028 bei Fortführung der Entwicklungsgeschwindigkeit seit 1950

Bei gleich bleibender Entwicklungsgeschwindigkeit würde eine ungesteuerte Wohnbauentwicklung insbesondere folgende Auswirkungen haben:

- dramatische Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Verlust von Qualität und Lebensraum.

- die Gemüseinsel wird zur Auspendlergemeinde evtl. mit Tagestourismus zu den Klosteranlagen
- Gewächshausbrachen werden als Schrott der zukünftigen Generationen hinterlassen
- Zuzug Auswärtiger ohne Bezug zum Gemüseanbau.

Szenario 2: ungesteuerte Gewächshausentwicklung

Ähnlich nachteilige Tendenzen wie im Wohnungsbau, sind auch bei einer ungesteuerten Gewächshausentwicklung zu erwarten.

Die Reichenau Gemüse eG schätzt den Bedarf an neuer Gewächshausfläche auf 1 ha pro Jahr. Dabei wird eine optimale Wirtschaftlichkeit erst mit einer Gewächshausgröße von ca. 1 ha erreicht. Das bedeutet, dass bis zum Jahr 2028 mit einer Zunahme um 15 ha Glasfläche zu rechnen ist. Derzeit sind es bereits ca. 50 ha, bei einer Inselgröße von nur 430 ha.

Bei einer ungesteuerten Entwicklung ist mit negativen Tendenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe selbst, aber auch für Natur und Landschaft, die Siedlungsentwicklung, die Gesellschaft der Insel Reichenau und den Tourismus zu rechnen.

In einer ersten Phase innerhalb der nächsten 10 - 20 Jahre würden zunächst weiterhin neue Gewächshäuser in verbleibenden „Lücken“ über die Insel verstreut errichtet werden. Folgen wären eine Erhöhung der versiegelten und überbauten Fläche, die Zerstörung von Sichtbezügen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. Weltkulturerbes.

Gleichzeitig wird es für die landwirtschaftlichen Betriebe auf der Insel zunehmend unwirtschaftlich, die zahlreichen alten Gewächshäuser zu bewirtschaften, da diese bereits aktuell zu klein und energetisch ineffizient sind. Hierdurch ist zu erwarten, dass viele Betriebe die Bewirtschaftung aufgegeben werden und zudem einzelne Betriebsleiter von der Insel abwandern.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Insel ergeben sich durch die Nutzungsaufgabe von alten Gewächshäusern, mögliche Umnutzungen zu Lagerstätten etc. und das Brachfallen von Freiland-Gemüsebauflächen.

Der touristische Reiz der Insel Reichenau, die auch durch einen attraktiven Gemüsebau mit einem Wechsel von Freilandgemüse und Glashäusern an geeigneten Stellen bestimmt wird, würde unter einer derartigen Entwicklung leiden.

Zudem wären im Falle umfangreiche Betriebsaufgaben auch gesellschaftliche Folgen hinsichtlich der Sozialstruktur, des Vereinslebens und gelebter Traditionen zu erwarten. Während bei den aktuell vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben Wohnen und Arbeiten auf der Insel stattfindet, würde die Gemeinde durch Betriebsaufgaben zunehmend zu einer reinen Wohngemeinde. Wenn die bislang gegebene enge Bindung an die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die mit der Landwirtschaft verbundenen Traditionen zerstört werden, ist davon auszugehen, dass sich auch der Prozess des Verkaufs von Häusern und Grundstücken auf der Insel stark beschleunigt, unter anderem mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die historischen Siedlungsstrukturen.

Aus den genannten, vielfältigen Gründen ist daher eine Steuerung der landwirtschaftlichen Entwicklung auf der Insel im Sinne des Entwicklungskonzeptes wünschenswert. Dies beinhaltet die Förderung des Freilandgemüseanbaus und des Weinbaus sowie die Förderung des Gewächshausbaus in bestimmten Bereichen der Insel zur Gewährleistung einer zukunftsfähigen Landwirtschaft. Zur Erreichung dieser Ziele ist eine Flurneuordnung in verschiedenen Teilen der Insel erforderlich.

Die beiden Szenarien zeigen, dass eine ungesteuerte Wohnbau- und Gewächshausentwicklung den Charakter der Insel empfindlich verändern wird. Die auch für die Welterbestätte Reichenau prägenden Qualitäten können dadurch nachhaltig und irreversibel beeinträchtigt werden.