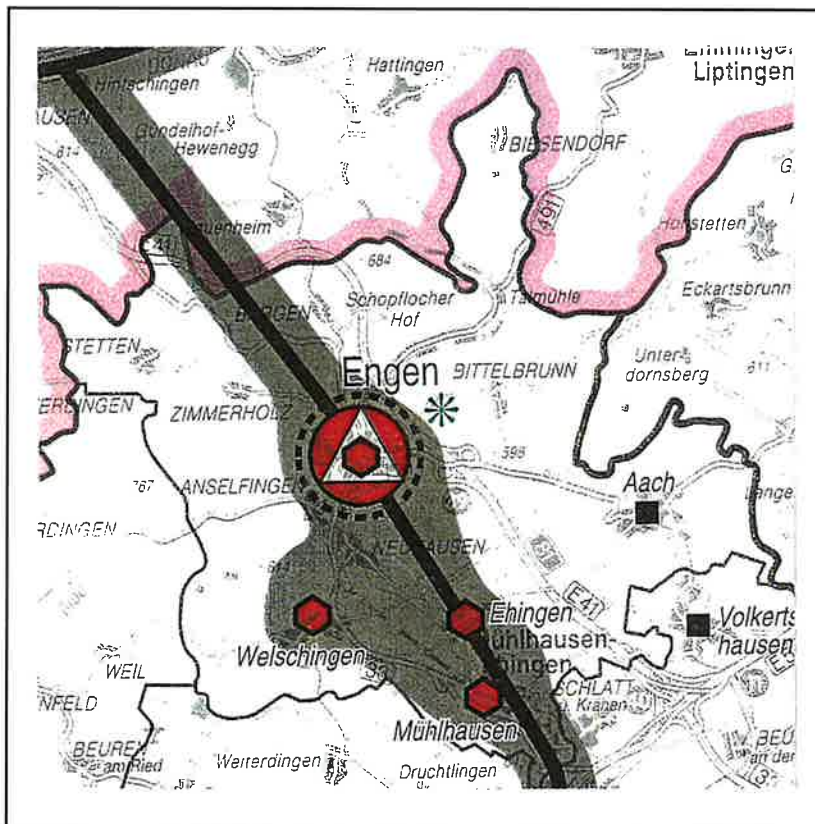


VVG ENGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 2000



ERLÄUTERUNGSBERICHT

März 2004

**VVG ENGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ÄNDERUNG 2000**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

März 2004

Bearbeitung

Kommunalplanung Essmann + Partner
Hirschstrasse 53 A 76133 Karlsruhe
Telefon 0721 - 815939 / Fax 8203352
Email Kommunalplanung@t-online.de

2.2. MRZ. 2004



A.	Einführung	
1.	Erfordernis und Inhalt der Änderung	01
2.	Zielhorizont	02
3.	Planunterlage	02
4.	Rechtsgrundlagen	02
5.	Landschaftsplanung	03
6.	Verfahren	04
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben und Ziele	
1.	Landesentwicklungsplan (1983)	05
2.	Regionalplan 2000 - Regionalverband Hochrhein-Bodensee	05
2.1	Regionale Siedlungsstruktur	05
2.2	Zentrale Orte	06
2.3	Entwicklungachsen / Siedlungsbereiche	06
2.4	Gemeinden mit Eigenentwicklung	07
2.5	Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe	08
2.6	Regionale Grünzüge und Grünzäsuren	08
C.	Allgemeine Grundlagen und Vorgaben	
1.	Bevölkerung	09
1.1	Einwohnerstand und -entwicklung	09
1.2	Altersstruktur	11
1.3	Ausländer	11
1.4	Bevölkerungsbewegungen	12
1.4.1	Natürliche Bevölkerungsbewegungen	12
1.4.2	Wanderungen	13
1.5	Bevölkerungszielwert	15
2.	Wohnen	17
2.1	Wohnungsbestand und -entwicklung	17
2.2	Wohnungen nach dem Baualter der Gebäude	18
2.3	Wohnungsbedarf	19
2.3.1	Grundbedarf	19
2.3.2	Neubedarf	20
2.3.3	Ersatzbedarf	21
2.3.4	Bedarf aus Fremdenverkehr	21
2.3.5	Gesamtbedarf / Zusammenfassung	21
2.4	Wohnbauflächenbedarf	23

3.	Wirtschaft und Beschäftigung	25
3.1	Erwerbstätige / Beschäftigte am Arbeitsort	25
3.2	Relative Arbeitsplatzzentralität / Angebot und Nachfrage	27
3.3	Neubedarf an Arbeitsplätzen	28
3.4	Gewerbeflächenbedarf	29
4.	Fremdenverkehr / Gastgewerbe	30
5.	Großflächiger Einzelhandel	31
D.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	
1.	Vorbemerkungen	33
2.	Aktualisierung von Darstellungen und Kennzeichnungen	33
2.1	Bauflächen und sonstige Flächen	33
2.1.1	Aach	33
2.1.2	Engen	35
2.1.3	Mühlhausen-Ehingen	38
2.2	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	40
2.2.1	Wasserschutzgebiete	40
2.2.2	Natur- und Landschaftsschutz	41
2.2.2.1	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Flächenhafte Naturdenkmale	41
2.2.2.2	24a Biotop	42
2.2.3	Denkmalpflege	43
2.2.4	Altlasten	44
3.	Übernahme, Neuabgrenzung und Neuausweisung von Baugebieten	45
3.1	Einleitung	45
3.1.1	Übersicht	45
3.1.2	Flächenbilanz	47
3.1.2.1	Wohnbauflächen	47
3.1.2.2	Gewerbeflächen	50
3.2	Siedlungskonzept	51
3.2.1	Aach	51
3.2.2	Engen	53
3.2.3	Mühlhausen-Ehingen	59
3.3	Erläuterungen und Hinweise zu den einzelnen Neuplanungen und Neuausweisungen	61
3.3.1	Aach	62
3.3.2	Engen	70
3.3.2.1	Engen - Kernstadt	70
3.3.2.2	Engen - Ortsteile	83
3.3.3	Mühlhausen-Ehingen	98

A. EINFÜHRUNG

1. Erfordernis und Inhalt der Änderung

Nach dem Abschluß der Verwaltungsreform hat die Verwaltungsgemeinschaft einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 15. Februar 1985 genehmigt.

Am 30. Januar 1990 hat der Gemeinsame Ausschuss die Offenlage der ersten Änderung des Flächennutzungsplans (Deckblatt 1990) beschlossen. Die Änderung betraf in erster Linie die Darstellung von Bauflächen in allen Gemeindeteilen mit Ausnahme einiger Ortsteile von Engen (Bargen, Biesendorf, Bittelbrunn, Stetten).

Das Verfahren wurde nach Auswertung der Anregungen und Bedenken sowie einem Behördentermin am 23. November 1990 nicht weitergeführt.

Aus dem Deckblatt 1990 sind eine Reihe von Bebauungsplänen entwickelt worden.

Desweiteren wurden mehrere Einzeländerungen des Flächennutzungsplans vorgenommen, zuletzt im Zusammenhang mit der Bestimmung von Standorten für Windkraftanlagen.

Aufgrund des überschrittenen Planungshorizontes hat der Gemeinsame Ausschuss am 07. Mai 2001 beschlossen, den Flächennutzungsplan 1985 im Hinblick auf folgende Inhalte zu ändern:

- Aktualisierung der Darstellung des Bestandes einschließlich Übernahme rechtswirksamer Deckblattänderungen und rechtskräftiger Bebauungspläne
- Anpassung der Bauflächenplanung an den aktuellen Bedarf einschließlich Einarbeitung der durch die Entwicklung noch nicht überholten Teile des Deckblattentwurfs 1990
- Herausnahme überholter Fachplanungen (z.B. Ortsumgehung Bargen)

- Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen und von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

2. Zielhorizont

Der Planungshorizont ist in Abstimmung mit dem Landratsamt auf 10 Jahre angelegt. Entsprechend der zugrundegelegten Datenbasis (1999) ist das Zieljahr 2010 (Stichtag 31.12).

3. Planunterlage / Geltungsbereich

Planunterlage ist der Flächennutzungsplan 1985. Das Landratsamt hat der Verwendung im Hinblick auf den begrenzten Planungshorizont von 10 Jahren zugestimmt.

4. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S 2141), in Kraft getreten am 1. Januar 1998.

Der geänderte Plan ersetzt in vollem Umfang den Vorgängerplan einschließlich aller vorangegangenen Änderungen.

Der Rechtsstatus aus dem Vorgängerplan übernommener bzw. nicht geänderter Darstellungen wird durch das laufende Verfahren nicht berührt.

Dies gilt insbesondere bei der Übernahme bereits wirksamer aber noch nicht vollzogener Bauflächen.

5. **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplanerische Beitrag nimmt als unselbständiger Teil des Flächennutzungsplans am Verfahren teil.

Er beinhaltet eine Auseinandersetzung mit der landschaftlichen Situation und den Entwicklungsmöglichkeiten des Naturhaushalts im direkten Umfeld der Ortslagen und enthält Hinweise zu landschaftsverträglichen Siedlungserweiterungen und eine Bewertung aller im Rahmen des laufenden Verfahrens in Betracht gezogenen Bauflächen. Auf eine flächendeckende Landschaftsplanung wurde mit Bezug auf den Vorschlag des Regionalplans 2000 zu Plansatz 2.0.1, wonach bei Flächengemeinden eine Beschränkung auf Konflikt- und Ausgleichsbereiche möglich ist, verzichtet.

Die Umsetzung der Zielvorgaben des landschaftsplanerischen Beitrages wird im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung durch Grünordnungspläne sichergestellt.

6. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauBG

1.1 Änderung 2000 am 07. Mai 2001.

1.2 Einzeländerung Ehingen, Gewinn "Bei der Öle" am 14. November 2001.

1.3 Einzeländerung Engen und Engen-Stetten am 25.07.2002.

Die Aufstellungsbebeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Durchführung am 07. Mai 2001 (Ziff. 1.1), 14. November 2001 (Ziff. 1.2) und 25. Juli 2002 (Ziffer 1.3).

3. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinsame Ausschuss hat die Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen:

3.1 Änderung 2000

Beschluss am 07. Mai 2001.

Auslegung vom 24. September bis 25. Oktober 2001.

3.2 Einzeländerung Ehingen, Gewinn "Bei der Öle".

Beschluss am 14. November 2001.

Auslegung vom 03. Dezember 2001 bis 11. Januar 2002.

3.3 Einzeländerungen Engen und Engen-Stetten.

Beschluss am 25.07.2002.

Auslegung vom 24. September bis 25. Oktober 2002.

4. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinsame Ausschuss hat am 25. Juli 2003 die Änderung des Flächennutzungsplans und die Einzeländerungen in Ehingen, Gewinn "Bei der Öle" sowie in Engen und Engen-Stetten als Änderung 2000 beschlossen.

5. Genehmigung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am genehmigt.

6. Öffentliche Bekanntmachung / Wirksamkeit

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wurde damit wirksam.

B. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE

1. Landesentwicklungsplan 1983

Für die Raumschaften sind folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans hervorzuheben:

- | | |
|-------------------------|--|
| PS ¹⁾ 1.10.1 | Ländlicher Raum |
| PS 3.9.15 | Lenkung der Siedlungsentwicklung am Bodensee vorrangig in die im unmittelbar an den Uferbereich angrenzenden Hinterland gelegenen zentralen Orte |
| PS 3.9.23 | Unterzentrum Engen |
| PS 3.9.3 | Landesentwicklungsachse Konstanz - Radolfzell - Singen - Engen - (Donaueschingen) |
| P.S. 3.9.4 | Schwerpunktmäßiger Ausbau des Hegau als Erholungsraum |

2. Regionalplan 2000 - Regionalverband Hochrhein - Bodensee

2.1 Regionale Siedlungsstruktur

Bei der Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur ist eine Reihe von Grundsätzen zu beachten. Für den Flächennutzungsplan sind aus PS 2.0.1 hervorzuheben:

- Ausschöpfung der Flächenpotentiale durch innere Entwicklung (Baulücken, Brachen, Baulandreserven)
- Neuausweisung als flächensparende Inanspruchnahme der freien Landschaft
- Verdichtung der Bebauung bei bestehenden und geplanten Siedlungsgebieten
- Anstreben von interkommunaler Zusammenarbeit

1) = Plansatz

Um das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erreichen, soll gemäß Begründung zu PS 2.0.1 bei der Realisierung von Baugebieten eine Mindestgeschossflächenzahl von 0,4 eingehalten und bei der Vorbereitenden Bauleitplanung von den nachfolgend aufgeführten Bruttoeinwohnerdichten im Durchschnitt ausgegangen werden:

- Gemeinden ohne Zentralität im ländlichen Raum außerhalb der Entwicklungsachsen 50 Einwohner / ha, innerhalb der Entwicklungsachsen 50 - 60 E / ha
- Unterzentren im ländlichen Raum innerhalb der Entwicklungsachsen 70 - 80 E / ha

Der Verdichtung im Bestand werden allerdings insoweit Grenzen gesetzt, als ökologisch wertvolle innerörtliche Freiflächen und Grünverbindungen zu erhalten sind.

2.2 Zentrale Orte

Der Regionalplan schlägt in PS 2.1.3 den Ausbau von Engen zum Mittelzentrum vor.

Im Anhörungsentwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans wurde dieser Vorschlag bisher (Stand 03.07.2000) nicht aufgenommen.

2.3 Entwicklungsachsen / Siedlungsbereiche

In der Entwicklungsachse Konstanz - Radolfzell - Singen - Engen - (Donaueschingen) sind im Abschnitt Singen - Engen die Siedlungsbereiche entsprechend ihrer Funktionszuweisung so zu entwickeln, dass sie auch Entlastungsfunktionen für den Bodenseeuferebereich übernehmen können (PS 2.2.3).

Gemäß PS 2.3.1 sind Siedlungsbereiche die Gemeinden bzw. Gemeindeteile Engen, Welschingen, Mühlhausen und Ehingen.

Zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungsstruktur soll die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig auf diese Orte konzentriert werden.

Dabei sind folgende Funktionszuweisungen zu beachten:

Engen

Schwerpunkt Wohnen, Dienstleistungen und Sicherung des gewerblich-industriellen Bestandes

Welschingen

Wohnen einschließlich Entlastungsort für Engen und Bodenseeuferbereich, Gewerbe GE

Mühlhausen und Ehingen

Wohnen einschließlich Entlastungsort für Bodenseeuferbereich

2.4 **Gemeinden mit Eigenentwicklung**

Aach ist Gemeinde mit Eigenentwicklung (PS 2.5.1).

Zur Eigenentwicklung gehören u.a.:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Entwicklung vorhandener Betriebe (Erweiterung, Aussiedlung aus engen Ortslagen)
- Kleinere Neuansiedlungen zur Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes, sofern dies der Gesamtstruktur des Ortes entspricht
- Entwicklung / Erweiterung von Fremdenverkehrsbetrieben

Nicht zur Eigenentwicklung gehören gemäß PS 2.2.21 LEP:

- Wanderungsgewinne
- Größere Gewerbeansiedlungen

2.5 Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe

Gemäß PS 2.6.1 ist Engen regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe. Die Funktionszuweisung betrifft den Ortsteil Welschingen (GE).

2.6 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen der Sicherung des Freiraumes und haben siedlungsstrukturierende Funktionen. Die Ausweisung von Grünzäsuren soll darüberhinaus einem Zusammenwachsen von Siedlungen oder der Zersiedlung der freien Landschaft entgegenwirken.

In den Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren findet eine Besiedlung nicht statt (PS 3.1.1 / 3.1.2).

Um die Funktion der regional bedeutsamen Grünzäsuren zu ermöglichen, soll ihre Ausdehnung nicht wesentlich unter 1000 m liegen. Die genaue Abgrenzung der Grünzäsuren erfolgt durch die Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der Regionalplanung (Begründung zu PS 3.1.2).

Die Raumschaft Engen ist im Bereich der Entwicklungsachse und im Bereich Aach flächendeckend mit Regionalen Grünzügen belegt.

Grünzäsuren werden ausgewiesen zwischen (Nr. gemäß Regionalplan):

Nr. 24 Mühlhausen und Schlatt (u.K.)

Nr. 25 Mühlhausen und Ehingen

Nr. 26 Welschingen und Neuhausen

Nr. 27 Neuhausen und Ehingen

Nr. 28 Engen und Anselfingen

C. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN UND VORGABEN

1. Bevölkerung

1.1 Einwohnerstand und -entwicklung

Am 31.12. 1999 hatte die Raumschaft Engen 15.665 Einwohner. Dies entspricht gegenüber dem Stand der Volkszählung von 1950 einem Zuwachs von 73,9 % bzw. einem mittleren Wachstum von ca. 1,1 % pro Jahr.

Tabelle: Bevölkerung 1950 - 1999

	1950	1961	1970	1987	1999	Veränderung pro Jahr ¹⁾			
						%			
						50/61	61/70	70/87	87/99
Stadt Aach	1.096	1.274	1.427	1.387	2.093	1,37	1,26	-0,17	3,25
Kernstadt Engen	3.004	3.924	4.477	5.084	5.836	2,41	1,46	0,75	1,10
Anselfingen	612	623	641	754	767	0,16	0,32	0,95	0,14
Bargen	284	242	262	237	264	-1,45	0,88	-0,59	0,86
Biesendorf	214	210	183	155	166	-0,17	-1,53	-0,97	0,55
Bittelbrunn	324	291	275	288	301	-0,98	-0,63	0,27	0,35
Neuhausen	433	468	515	514	563	0,71	1,06	-0,01	0,73
Stetten	261	245	234	203	282	-0,57	-0,51	-0,83	2,61
Welschingen	861	932	1.091	1.296	1.443	0,72	1,75	1,01	0,86
Zimmerholz	311	293	327	274	299	-0,54	1,22	-1,04	0,70
Stadt Engen	6.304	7.228	8.005	8.805	9.921	1,24	1,13	0,56	0,95
Ehingen	700	781	913	1.131	1.548	0,99	1,73	1,25	2,49
Mühlhausen	908	1.026	1.677	1.903	2.103	1,11	5,35	0,74	0,80
Mühlhausen-Ehingen	1.608	1.807	2.590	3.034	3.651	1,06	3,96	0,93	1,48
VVG Engen	9.008	10.309	12.022	13.226	15.665	1,22	1,70	0,56	1,35
Baden-Württemberg	1,70	1,52	0,52	0,96

Quelle: VZ 50, 61, 70, 87 und amtliche Fortschreibung zum 31.12.1997

¹⁾ mittleres Wachstum

Die Entwicklung verlief über viele Jahre stetig, abgesehen von allgemeinen Phasen der Stagnation bzw. des Rückgangs Mitte der 70er und Anfang der 80er Jahre, die nicht nur die Raumschaft Engen trafen.

Die "Wachstumsdelle" wurde Ende der 80er Jahre u.a. durch den Zuzug von Aus- und Übersiedlern ausgeglichen. Er führte zu Wachstumsraten wie in den 50er bis 70er Jahren. Sie lagen deutlich über dem Landkreis oder der Region und bestätigten die Eignung und Attraktivität der Raumschaft als Entlastungsgebiet für den Bodenseeuferbereich, wie auch der Blick auf andere Verwaltungsräume in ähnlicher Lage zeigt (1987-1999):

Verwaltungsraum Engen	+ 18,44 %
Verwaltungsraum Gottmadingen	+ 17,88 %
Verwaltungsraum Stockach	+ 22,76 %
Landkreis Konstanz	+ 14,80 %
Region Hochrhein-Bodensee	+ 13,71 %
Baden-Württemberg	+ 12,81 %

Es spricht einiges dafür, dass dieses Wachstum auf mittlere Sicht anhalten wird. Dies nicht zuletzt angesichts der Anziehungskraft des Bodenseeraumes und vor dem Hintergrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die - ganz im Gegensatz zum Landesdurchschnitt - seit Jahren durch stabile Geburtenüberschüsse gekennzeichnet ist.

Innerhalb der Raumschaft wurde die Entwicklung im wesentlichen durch die Kernstadt Engen (Unterzentrum) und den Siedlungsbereich Mühlhausen- Ehingen, in den 80er / 90er Jahren allerdings auch durch die Stadt Aach, getragen. Aach holte in dieser Zeit den Entwicklungsrückstand aus den 70er / 80er Jahren (1970 - 1987 - 2,8 %) auf und sicherte sich dadurch die dringend benötigte Tragfähigkeit für ihre öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen (insbesondere Grundschule).

1.2 Altersstruktur

Durch die langjährigen Zuwanderungen hat sich eine Altersstruktur gebildet, die weniger dem ländlichen Raum als eher der Randzone von Verdichtungsräumen entspricht, d.h. vergleichsweise starke Besetzung der jüngeren und mittleren Altersgruppen zu Lasten der über 65-Jährigen.

Tabelle: Altersstruktur 1999

	Bevölkerung in den Altersgruppen von ... bis unter ... Jahren					
	0 - 18 Jahre		18 - 65 Jahre		über 65 Jahre	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Engen	2140	21,56	6.225	62,72	1560	15,72
Aach	485	23,20	1.325	63,40	280	13,40
Mühlhausen-Ehingen	840	22,98	2.340	64,02	475	13,00
VVG Engen	3.465	22,11	9.890	63,11	2315	14,78
Baden-Württemberg	-	20,08	-	64,41	-	15,51

Quelle: Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen

Besonders sichtbar ist dies in Aach und Mühlhausen-Ehingen, in Engen weniger deutlich, weil in den ländlich geprägten Ortsteilen der Stadt (insgesamt 26,6 % der Bevölkerung ¹⁾) keine größere Zuwanderung stattgefunden hat.

1.3 Ausländer

Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 hatten 801 Ausländer ihren Hauptwohnsitz in der Raumschaft; dies waren 6,1 % der Gesamtbevölkerung. Ihr Anteil lag deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Bis heute hat sich ihre Zahl auf 1425 Personen bzw. um 77,9 % erhöht, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist auf 9,1 % gestiegen und hat sich dem Landesdurchschnitt (12,5 %) etwas angenähert.

¹⁾ d.h. Gesamtstadt ohne Engen und Welschingen

Tabelle: Ausländer 1987 - 1999

	1987		1999		Veränderung 1987 - 1997	
	abs.	%	abs.	%	%	% - Punkte
Engen	593	6,7	962	9,7	62,20	3,0
Aach	88	6,3	(463)	(8,1)	(122,6)	(3,4)
Mühlhausen-Ehingen	120	4,0	-	-	-	-
VVG Engen	801	6,1	1.425	9,1	77,9	3,0
Baden-Württemberg	-	9,1	-	12,5	53,6	3,4

Quelle: Statistisches Landesamt

1) Angaben LIS nur für VVG und Engen;

keine getrennten Angaben für Aach und Mühlhausen-Ehingen

1.4 Bevölkerungsbewegungen

1.4.1 Natürliche Bevölkerungsbewegungen

Im Durchschnitt der letzten 10 Jahre kamen in der Raumschaft jährlich etwa 176 Kinder zur Welt. Die allgemeine Geburtenziffer liegt etwa 5,9 % über dem Landesdurchschnitt. Die Ursachen für die Geburtenhäufigkeit sind vielfältig und lassen sich für kleinere Gebiete im einzelnen kaum nachweisen. Neben sozio-historischen Gründen dürfte hier aber vor allem der altersstrukturelle Aufbau anzuführen sein.

Die allgemeine Sterbeziffer liegt in etwa beim Landesdurchschnitt. Für die Unterschiede innerhalb der Raumschaft spielt neben statistischen Gründen (kleine räumliche Bezugseinheiten) möglicherweise auch die Erwerbstätigkeit in der Landwirtschaft noch eine gewisse Rolle.

Tabelle: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1990 - 1999

	Geburten		Sterbefälle		Bilanz	
	jährlicher Durchschnitt 1990 / 1999	pro 1000 / E	jährlicher Durchschnitt 1990 / 1999	pro 1000 / E	jährlicher Durchschnitt 1990 / 1999	pro 1000 / E
Engen	114,7	12,09	100,9	10,63	13,8	1,46
Abweichung vom Land in %	-	8,04		12,01	-	-
Aach	23,9	12,65	15,0	7,94	8,9	4,71
Abweichung vom Land in %	-	13,05	-	-16,33	-	-
Mühlhausen-Ehingen	37,5	10,78	24,3	6,98	13,2	3,79
Abweichung vom Land in %	-	-6,44	-	-26,45	-	-
VVG Engen	176,1	11,85	140,2	9,44	35,9	2,42
Abweichung vom Land in %	-	5,90	-	-0,53	-	-
Baden-Württemberg	-	11,19	-	9,49	-	1,70

Quelle: amtliche Bevölkerungsstatistik und eigene Berechnungen

In allen drei Gemeinden ist seit einigen Jahren ein zunehmender Geburtenüberschuss zu beobachten, der besonders in Aach und Mühlhausen-Ehingen signifikant ist.

Dies wird nicht zuletzt die Folge der stetigen Zuwanderungen sein, da sich die Altersstruktur der wandernden Bevölkerung (d.h. jüngere Menschen) in der Regel positiv auf die Geburtenzahl auswirkt.

1.4.2 Wanderungen

Hauptsächlich wird die Bevölkerungsentwicklung seit langem durch Wanderungsbewegungen bestimmt, deren Bedeutung für das Bevölkerungswachstum infolge der abnehmenden Dynamik der Geburtenentwicklung stetig zugenommen hat.

So waren von dem Bevölkerungswachstum zwischen 1970 und 1999 allein 79,5 % auf Wanderungsgewinne und nur noch 20,48 % auf Geburtenüberschüsse zurückzuführen.

Das Wanderungsaufkommen und die Bilanz der Zu- und Fortzüge waren immer starken Schwankungen unterworfen. So folgten Phasen starken Wachstums Zeiten der Stagnation, wie zum Beispiel zwischen 1950 - 1961 und 1961 - 1970.

Vor diesem Hintergrund ist auch das Wachstum Ende der 80er / Anfang der 90er Jahre infolge des Zuzugs von Aus- und Übersiedlern nicht ungewöhnlich, wie die folgende Aufstellung zeigt:

Mittleres jährliches Bevölkerungswachstum (%) Raumschaft Engen:

1950 / 1961	+ 1,22
1961 / 1970	+ 1,70
1970 / 1987	+ 0,56
1987 / 1999	+ 1,35

Insoweit erscheint die Erwartung nicht ungerechtfertigt, dass sich das Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne fortsetzen wird.

Als Maßstab kann der Zeitraum 1970 - 1999 herangezogen werden, da diese Zeit sowohl Phasen mit Entwicklungsschwächen als auch starkes Wachstum umfasste.

Tabelle: Wanderungsbewegungen 1970 - 1999

	Zuzüge		Fortzüge		Bilanz	
	jährlicher Durchschnitt	pro 100 / E ¹⁾	jährlicher Durchschnitt	pro 100 / E ¹⁾	abs.	pro 100 / E
Engen	646,0	7,17	593,6	6,59	52,4	0,58
Aach	151,0	9,51	131,5	8,28	19,5	1,23
Mühlhausen-Ehingen	271,4	8,59	245,1	7,75	26,3	0,84
VVG Engen ²⁾	1.068,4	7,77	970,2	7,05	98,2	0,72

Quelle: Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen

1) mittlere Bevölkerung

2) einschließlich Wanderungen über Gemeindegrenzen innerhalb der VVG

In dieser Zeit (ca. 30 Jahre) hatte die Raumschaft durchschnittlich jährliche Wanderungsgewinne von 0,72 %. Am stärksten waren sie in Aach (1,23 %) und in Mühlhausen-Ehingen (0,84 %).

Die etwas geringere Dynamik von Engen ist vor allem auf die ländlich geprägten Ortsteile zurückzuführen.

1.5 Bevölkerungszielwert

Der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird ein Bevölkerungszielwert zugrundegelegt, in dem sich zum einen die Tendenzen der aktuellen demographischen Entwicklung widerspiegeln (letzte 10 Jahre) und der zum anderen hinsichtlich der Wanderungsbewegungen auf eine langfristige Betrachtung zurückgreift (30 Jahre). Er berücksichtigt die Funktion als Zuwanderungsraum und differenziert das Wachstum innerhalb der Raumschaft nach den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans.

Tabelle: Bevölkerungsprojektion 2010

	Stand 31.12.1999	Natürliche Entwicklung ¹⁾		Wanderungen		Zielprojektion 31.12.2010
		jährlich %	abs.	jährlich %	abs.	
Aach	2.093	0,146	99	▪	▪	2.192
Engen	9.921	0,471	145	1,00	992	11.058
Mühlhausen-Ehingen	3.651	0,379	138	0,50	183	3.972
VVG Engen	15.665	0,242	382	0,75	1.175	17.222

Quelle: amtliche Fortschreibung und eigene Berechnungen

¹⁾ siehe Tabelle in Ziffer 1.4.1

Das Zielkonzept geht mit einem durchschnittlichen Wanderungsansatz von + 1,0 % p.a. von einer deutlichen Stärkung des Unterzentrums Engen aus; im Siedlungsbereich Mühlhausen-Ehingen werden mit + 0,5 % p.a. nach wie vor Wanderungsgewinne, wenn auch in abgeschwächter Form, angenommen.

Für die Stadt Aach bedeutet der Planungsansatz eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung, die überwiegend von Wanderungsgewinnen geprägt war, da gemäß Regionalplan 2000 künftig nicht mehr von Wanderungsgewinnen ausgegangen wird.

Tabelle: Bevölkerungszielprojektion nach Gemeindeteilen

	Stand 1999	Zieljahr 2010		
		Natürliche Entwicklung	Wanderungs- gewinn	Einwohner Insgesamt
Stadt Aach	2.093	99	.	2.192
Kernstadt Engen	5.836	85	822	6.743
Anselfingen	767	11	.	778
Bargen	264	4	.	268
Biesendorf	166	2	.	168
Bittelbrunn	301	5	.	306
Neuhausen	563	8	.	571
Stetten	282	4	.	286
Welschingen	1.443	21	170	1.634
Zimmerholz	299	5	.	304
Stadt Engen	9.921	145	992	11.058
Ehingen	1.548	59	183	1.790
Mühlhausen	2.103	79	.	2.182
Mühlhausen-Ehingen	3.651	138	183	3.972
VVG Engen	15.665	382	1.175	17.222

Quelle: amtliche Fortschreibung und eigene Berechnungen

2. Wohnen

2.1 Wohnungsbestand und -entwicklung

Ende 1987 gab es in der Raumschaft 5.030 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Bestand nahm bis heute, nicht zuletzt wegen der starken Wandlungsgewinnen, jährlich um durchschnittlich 115 Einheiten auf 6.413 Wohnungen zu. Das durchschnittliche jährliche Wachstum lag mit 2,29 % deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,73 %.

Von den neuen Wohnungen entstanden etwa 20 % durch Aus- und Umbau im Bestand, 80 % des Zugangs entfielen auf Neubauten mit durchschnittlich 2,1 Wohnungen pro Gebäude und 4,5 Zimmern pro Wohnung.

Die stärkste Bautätigkeit fand in den Jahren 1991 - 1996 statt. Sie umfasste in dieser Zeit einen für die Raumschaft relativ hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern.

Tabelle: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (31.12.)

	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999
Aach	545	571	629	694	781	829	853
Engen	3.347	3.415	3.488	3.605	3.871	4.035	4.120
Mühlhausen-Ehingen	1.138	1.181	1.219	1.273	1.344	1.400	1.440
VVG Engen	5.030	5.167	5.336	5.572	5.996	6.264	6.413

Quelle: Statistisches Landesamt

Seitdem konzentriert sich die Bautätigkeit wieder auf Ein- bis Zweifamilienhäuser, die durchschnittliche Größe der Objekte liegt in allen Gemeinden gleichmäßig bei etwa 1,4 Wohnungen pro Gebäude.

2.2 Wohnungen nach dem Baualter der Gebäude

Der Bestand ist gekennzeichnet durch einen relativ hohen Anteil an bis 1918 gebauten Wohnungen, während in der Zeit von 1948 bis 1957 die Bautätigkeit vergleichsweise schwach war. Innerhalb der Raumschaft fällt vor allem der hohe Anteil an Altgebäuden in Aach auf.

Bei Umbauten und Umstrukturierungsmaßnahmen im Bestand werden in der Regel nicht nur neue Wohnungen geschaffen, sondern es fallen durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung auch Wohnungen weg. Wie Untersuchungen des Statistischen Landesamtes ¹⁾ gezeigt haben, ist dies stark vom Baualter der Gebäude abhängig. Höhere Abgänge ergeben sich vor allem bei Gebäuden, die vor dem Jahre 1919 gebaut wurden. Für diese Gruppe läßt sich eine Abgangsquote von 0,6 % pro Jahr ableiten. Sie verringert sich für Gebäude, die zwischen 1919 und 1948 gebaut wurden auf 0,4 %, für Gebäude Baujahr 1949 bis 1957 auf 0,2 %.

Tabelle: Wohnungen nach dem Baualter der Gebäude 1987

		Baualter von ... bis			
		bis 1918	1919 - 1948	1948 - 1957	1957 - 1987
Aach	Wohneinheiten	202	55	26	256
	Anteil in %	37,5	10,2	4,8	47,5
Engen	Wohneinheiten	832	379	311	1.788
	Anteil in %	25,1	11,5	9,4	54,0
Mühlhausen-Ehingen	Wohneinheiten	278	103	62	675
	Anteil in %	24,9	9,2	5,5	60,4
VVG Engen	Wohneinheiten	1.312	537	399	2.719
	Anteil in %	26,4	10,8	8,0	54,8
Baden-Württemberg	Anteil in %	18,6	11,2	13,9	56,3

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987

¹⁾ Jahrbücher für Statistik und Landeskunde von Baden-Württemberg, Jahresband 1995/96, S. 89 - 129

2.3 Wohnungsbedarf

2.3.1 Grundbedarf

Eine quantitativ ausreichende Versorgung auf dem Wohnungsmarkt ist gegeben, wenn jedem Haushalt als Wohnungsbedarfsträger eine Wohnung zur Verfügung steht.

Leider stehen aktuelle Daten über die Zahl der Haushalte auf Gemeindeebene seitens der amtlichen Statistik nicht zur Verfügung (letzte Erfassung bei Volkszählung 1987). Als Ersatzmaßstab wird deshalb gerne die Belegungsdichte, d.h. das Verhältnis von Einwohnern zu Wohnungen verwendet. Dieser Ansatz verzerrt jedoch die Aussagen über das Versorgungsniveau, denn bei gleicher Einwohnerzahl ist der Wohnungsbedarf bei sehr niedrigen durchschnittlichen Haushaltsgrößen höher und umgekehrt.

Um diesem Problem aus dem Weg zu gehen, wurde die Zahl der Haushalte in der Raumschaft anhand eines Langfristvergleiches mit dem Land geschätzt. Bei der Betrachtung des Zeitraumes 1961 - 1987 (jeweils Volkszählungen) zeigte sich, dass sich die örtliche Haushaltsgröße fast parallel zum Landesdurchschnitt veränderte (VVG Engen - 18,2 %, Baden-Württemberg - 20,0 %), und sich mit einem time lag (Zeitverzögerung) von ca. 12 - 13 Jahren dem jeweils niedrigeren Landesniveau angepasst hat.

Tabelle: Personen pro Haushalt

	1961	1974	1975	1987	1998	2010
VVG Engen	3,25	2,95 ¹⁾	▪	2,66	▪	(2,25) ³⁾
Baden-Württemberg	2,96	2,63	2,65	2,34	2,25 ²⁾	▪

Quelle: VZ 61, 87, amtliche Statistik und eigene Berechnungen

¹⁾ linear interpoliert 61 - 87

²⁾ abgeleitet aus Baden-Württemberg in Wort und Zahl, 11/00, S. 514 ff

³⁾ Wert in Klammern geschätzt

Man darf davon ausgehen, dass sich diese für den ländlichen Raum typische Entwicklung auch künftig fortsetzen wird. Vor diesem Hintergrund wird für die Raumschaft eine Haushaltsgröße von 2,25 Personen im Zieljahr 2010 abgeleitet.

2.3.2 Neubedarf

Neubedarf entsteht zum einen aus innerem Bedarf sowie aus Bevölkerungswachstum infolge von Wanderungsgewinnen ¹⁾ (äußerer Bedarf). In der Raumschaft Engen wird die Nachfrage nach Wohnraum bei Erfüllung der Grundversorgung (pro Haushalt eine Wohnung) auf 7654 Wohnungen ansteigen und damit unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2,5 % bis 2010 ein Neubedarf an 1401 Wohnungen entstehen, davon 879 Einheiten bzw. 62,7 % zur Deckung des inneren Bedarfs und 522 bzw. 37,3 % für den äußeren Bedarf.

Tabelle: Wohnungsneubedarf 1999 - 2010

	Bestand ¹⁾ 1999	Bedarf ²⁾ 2010	Insgesamt	Neubedarf 1999 - 2010	
				Innerer Bedarf	Äußerer Bedarf
Aach ³⁾	832	974	142	142	▪
Engen	4.017	4.915	898	457	441
Mühlhausen-Ehingen	1.404	1.765	361	280	81
VVG Engen	6.253	7.654	1.401	879	522

Quelle: eigene Berechnungen

- ¹⁾ abzüglich 2,5 % Leerraumreserve
- ²⁾ eine Wohnung pro Haushalt; Haushaltsgröße 2,25 Personen
- ³⁾ kein äußerer Bedarf, da Ort mit Eigenentwicklung

1) Siehe Bevölkerungszielwert Ziffer 1.5

2.3.3 Ersatzbedarf

Ersatzbedarf entsteht durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung von Wohnungen. Legt man die in Ziffer 2.2 aufgeführten Abgangsquoten zugrunde, ergibt sich in der Raumschaft ein Ersatzbedarf von 108 Wohnungen.

2.3.4 Bedarf aus Fremdenverkehr

Trotz der bereits seit langem bestehenden Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, den Hegau schwerpunktmäßig für den Fremdenverkehr auszubauen, konzentriert sich die Entwicklung seit langem fast ausschließlich auf den unmittelbaren Bodenseebereich, d.h. das Bodenseeufer und die direkt angrenzenden Gemeinden. Eine nennenswerte Entwicklung hat im Hinterland nicht stattgefunden.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation in der Raumschaft wird bis 2010 nicht mit einem Wohnungsbedarf aus Fremdenverkehr gerechnet.

2.3.5 Gesamtbedarf / Zusammenfassung

Die Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern hat zwischen 1991 und 1996 eine starke Bautätigkeit ausgelöst, die ausreichte, um den äußeren Bedarf an Wohnraum zu befriedigen.

Dadurch wurde allerdings ein erheblicher Teil der Kräfte gebunden, so dass ein weitergehender Abbau struktureller Defizite (innerer Bedarf) nicht stattfinden konnte.

Abzulesen ist dies u.a. an den Belegungsdichten, die seit Mitte der 80er Jahre auf konstant hohem Niveau verharrten und nicht dem langfristigen Trend entsprechend gesunken sind.

Daraus kann geschlossen werden, dass derzeit ein strukturelles Wohnungsdefizit vorhanden ist, bzw. nicht jedem Haushalt eine eigene Wohneinheit zur Verfügung steht, wodurch u.a. die Bildung kleinerer Haushalte verhindert wird.

Die Änderung / Fortschreibung des Flächennutzungsplans geht davon aus, dass in den nächsten 10 Jahren der innere Bedarf und der Bedarf aus Wanderungsgewinnen in vollem Umfang gedeckt und in diesem Zusammenhang bestehende Defizite abgebaut werden.

Dazu ist eine Bautätigkeit erforderlich, deren Umfang ungefähr dem Niveau der letzten 10 - 12 Jahre entspricht.

Tabelle: Wohnungsbedarf nach Gemeindeteilen

	Ersatzbedarf	Neubedarf 1999 - 2010		Insgesamt
		Innerer Bedarf	Äußerer Bedarf	
Aach	15	142	▪	157
Kernstadt Engen	42	279	365	686
Anselfingen	6	32	▪	38
Bargen	2	11	▪	13
Biesendorf	1	6	▪	7
Bittelbrunn	1	13	▪	14
Neuhausen	4	24	▪	28
Stetten	2	11	▪	13
Welschingen	11	68	76	155
Zimmerholz	2	13	▪	15
Stadt Engen	71	457	441	969
Ehingen	9	124	81	214
Mühlhausen	13	156	▪	169
Mühlhausen-Ehingen	22	280	81	383
VVG Engen	108	879	522	1.509

Quelle: eigene Berechnungen

2.4 Wohnbauflächenbedarf

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wird vor dem Hintergrund der typischen Struktur in Neubaugebieten von 2,50 Personen pro Haushalt bzw. Wohnung ausgegangen. Bei Anwendung dieses Faktors ergibt sich aus der Wohnungsbedarfstabelle die Zahl der flächenbeanspruchenden Personen.

Die Umrechnung in Wohnbauflächen erfolgt anhand der im Regionalplan 2000 empfohlenen Dichtewerte:

Unterkern Engen (Kernstadt)	70 E / ha
Siedlungsbereiche Engen - Welschingen, Ehingen, Mühlhausen	60 E / ha
Gemeinde / Orte mit Eigenentwicklung	
Stadt Aach	50 E / ha
Ländliche Ortsteile der Stadt Engen	50 E / ha

Tabelle: Wohnbauflächenbedarf

	Wohnungs- bedarf WE	Einwohner rechnerisch E	Dichte E / ha	ha
Aach	157	393	50	7,85
Kernstadt Engen	686	1715	70	24,50
Anselfingen	38	95	50	1,90
Bargen	13	33	50	0,65
Biesendorf	7	18	50	0,35
Bittelbrunn	14	35	50	0,70
Neuhausen	28	70	50	1,40
Stetten	13	33	50	0,65
Welschingen	155	388	60	6,46
Zimmerholz	15	38	50	0,75
Stadt Engen	969	2423	(65)	37,36
Ehingen	214	535	60	8,92
Mühlhausen	169	423	60	7,04
Mühlhausen-Ehingen	383	958	60	15,96
VVG Engen	1.509	3773	(62)	61,17

Quelle: eigene Berechnungen

¹⁾ flächenbeanspruchende Personen: 2,50 / Personen pro Wohneinheit

Für die Gesamtgemeinde Engen wird mit 65 E / ha das im Rahmen der Regionalplanung angestrebte Maß nicht in vollem Umfang erreicht, weil in den kleinen Ortsteilen aus städtebaulichen Gründen, d.h. wegen der kleinteiligen ländlichen Struktur und der überwiegenden Hanglagen (exponiert) nur ein Mindestorientierungswert von 50 E / ha (Orte mit Eigenentwicklung) möglich ist. Um im Hinblick auf den für die gesamte Raumschaft geltenden Orientierungswert von 70 - 80 E / ha sicherzustellen, müsste in Engen eine Brutto-Einwohnerdichte von ca. 80 E / ha erreicht werden, nachdem in Welschingen bereits mit 60 E / ha eine unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes und der Struktur des Ortes relativ hohe Dichte angesetzt wurde (Obergrenze für Siedlungsbereiche).

Bei den Siedlungserweiterungsflächen in Engen-Kernstadt handelt es sich aber durchweg um landschaftlich empfindliche, exponierte Hanglagen. Aufgrund dieser Tatsache und unter Berücksichtigung der Struktur der angrenzenden Bebauung ist dort aus städtebaulicher Sicht eine Überschreitung des Einwohnerdichtewertes von 70 E / ha in der Gesamtheit der Baugebiete nicht vertretbar. Dies schließt nicht aus, dass bei Aufstellung der Bebauungspläne empfindliche Teilbereiche von einer Bebauung ausgeklammert und an anderer Stelle die Verdichtung angehoben wird.

3. Wirtschaft und Beschäftigung

3.1 Erwerbstätige / Beschäftigte am Arbeitsort

Der anhaltende Rückgang im primären Sektor hat zwischen 1970 und 1987 zu einem Abbau von 499 Arbeitsplätzen in der Land- und Forstwirtschaft geführt. Ihr Anteil an den erwerbstätigen Personen sank von 20,6 % auf 6,3 % und damit auf ein Niveau, das zwar die ländliche Struktur deutlich widerspiegelt (Landesdurchschnitt 2,7 %), von dem aber größere Impulse für den Arbeitsmarkt nicht mehr zu erwarten sind.

Tabelle: Erwerbstätige am Arbeitsort 1987 im Vergleich mit 1970

		Aach	Engen	Mühlh.- Eh.	VVG Engen	Ba - Wü
Land- und Forstwirtschaft						
Beschäftigte 1987	abs.	19	146	69	234	-
Anteil	(%)	5,1	5,2	12,5	6,3	2,7
Veränderung 70 / 87	abs.	-59	-337	-103	-499	-
	(%)	-75,6	-69,8	-59,9	-68,1	-64,4
Produzierendes Gewerbe						
Beschäftigte 1987	abs.	196	1.234	226	1.656	-
Anteil	(%)	52,2	44,3	40,9	44,6	48,3
Veränderung 70 / 87	abs.	27	45	-62	20	-
	(%)	17,0	3,8	-21,5	1,2	-8,8
Dienstleistungen						
Beschäftigte 1987	abs.	160	1.409	257	1.826	-
Anteil	(%)	42,7	50,5	46,6	49,1	47,2
Veränderung 70 / 87	abs.	69	457	111	637	-
	(%)	75,8	48,0	76,0	53,6	36,1
Insgesamt						
Beschäftigte 1987	abs.	375	2.789	552	3.716	-
Veränderung 70 / 87	abs.	47	165	-54	158	-
	(%)	14,3	6,3	-8,9	4,4	3,6

Quelle: VZ 70, 87, eigene Berechnungen

Das produzierende Gewerbe, ehemals Wachstumsträger in den 60er / 70er Jahren, konnte den Rückgang in der Land- und Forstwirtschaft nicht auffangen. Strukturwandel und wachsende Produktivität führten zu einem Stillstand, während im gleichen Zeitraum das Angebot in Baden-Württemberg so gar um 8,8 % zurückging.

Stütze der Gesamtentwicklung war in dieser Zeit der Dienstleistungssektor, in dem 637 neue Arbeitsplätze geschaffen wurden (+ 53,6 %, Landesdurchschnitt + 36,1 %). Der Rückgang in der Land- und Forstwirtschaft konnte damit aufgefangen und ein leichter Zuwachs erreicht werden (+ 4,4 %, Landesdurchschnitt + 3,6 %).

Die Statistik der VZ 1987 wurde nicht vollumfänglich fortgeschrieben. Ersatzweise liefert, wenn auch mit Einschränkungen, die Statistik der versicherungspflichtigen Beschäftigten eine Übersicht über die neuere Entwicklung.

Tabelle: Versicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort ¹⁾ 1987 - 1998

		Aach	Engen	Mühlh. - Eh.	VVG Engen	Ba - Wü
Produzierendes Gewerbe						
	Beschäftigte					
	87	233	1.115	241	1.625	-
	98	262	1.217	159	1.638	-
Veränderung 87 / 98	abs.	29	102	-82	13	-
	(%)	12,5	69,2	-34,0	0,8	-12,2
Dienstleistungen						
	Beschäftigte					
	87	30	902	117	1.049	-
	98	69	1.096	128	1.293	-
Veränderung 87 / 98	abs.	39	194	11	244	
	(%)	130,3	21,5	9,4	23,3	22,8
Insgesamt						
	Beschäftigte					
	87	263	2.053	358	2.674	
	98	331	2.313	287	2.931	
Veränderung 87 / 98	abs.	68	260	-71	257	
	(%)	25,9	12,7	19,8	9,6	3,1

Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

- ¹⁾ Die Statistik erfaßt alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der Auszubildenden. Unberücksichtigt bleiben Beamte, Selbständige und mithelfende Familienangehörige (z.B. in der Land- und Forstwirtschaft) sowie alle geringfügig beschäftigten Arbeitnehmer. Im Planungsgebiet werden, wie ein Vergleich mit der VZ 1987 zeigt, damit ca. 98,1 % aller Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe erfaßt, im Dienstleistungssektor sind es nur 57,5 %.

Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre führte die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung zu einer ständigen Steigerung der Zahl versicherungspflichtiger Beschäftigter in der Raumschaft Engen, wo sie ihren Höhepunkt im Jahre 1992 mit 3055 Arbeitsplätzen erreichte, davon waren 1792 im produzierenden Gewerbe (58,7 %) und 1263 im Dienstleistungsbereich (41,3 %).

Danach trat in Deutschland die schwerste Rezession und Strukturkrise der Nachkriegszeit ein, die auch in Baden-Württemberg ihre Spuren hinterließ und zum Verlust einer großen Zahl von Arbeitsplätzen führte, der bis heute im Land gerade erst wettgemacht werden konnte.

In diesem gesamtwirtschaftlichen Umfeld hat sich die Raumschaft vergleichsweise gut gehalten. Die Zahl der versicherungspflichtigen Beschäftigten stieg zwischen 1987 und 1998 um 257 Personen bzw. 9,6 % und damit wesentlich stärker als im Landesdurchschnitt (+ 3,1 %).

3.2 Relative Arbeitsplatzzentralität / Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage der Erwerbsbevölkerung nach Arbeitsplätzen wird zu etwa 56 % durch örtliche Betriebe gedeckt, 44 % liegen außerhalb der Raumschaft, in der Regel im Bereich der benachbarten Mittel- und Oberzentren.

Die Relative Arbeitszentralität, d.h. die örtliche Versorgung mit Arbeitsplätzen im Verhältnis zur Nachfrage, ist bereits seit längerem leicht rückläufig, weil das Angebot mit der rasch wachsenden Bevölkerung nicht in vollem Umfang Schritt gehalten hat.

Tabelle: Arbeitsplatzzentralität VVG Engen

	1970 ¹⁾	1987 ¹⁾	1998 ²⁾
Erwerbspersonen (Nachfrage)	5.415	6.291	5.239
Arbeitsplätze (Angebot)	3.558	3.716	2.931
Relative Arbeitsplatzzentralität	65,71	59,07	55,95

Quelle: VZ 70, 87 und eigene Berechnungen

- 1) Erwerbstätige am Arbeitsort in % der Erwerbstätigen am Wohnort
- 2) wie ¹⁾ jedoch versicherungspflichtige Beschäftigte

So nahm zwischen 1970 und 1987 die Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort um 16,2 % zu, während gleichzeitig die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort (Arbeitsplätze) nur um 4,4 % stieg; die Arbeitsplatzzentralität fiel infolgedessen um 10,1 % bzw. jährlich um 0,6 %

Nach 1987 setzte sich diese Entwicklung fort, die Arbeitsplatzzentralität sank bis 1989 auf 59,9, der Arbeitsplatzbesatz (versicherungspflichtige Beschäftigte pro 100 Einwohner) nahm um 6,9 % von 20,2 % auf 18,8 % bzw. 0,5 % pro Jahr ab.

Eine Erhöhung der relativen Arbeitsplatzzentralität und Stärkung der zentral örtlichen Funktion im Bereich des Arbeitsmarktes sowie ein Abbau negativer Pendlerbilanzen konnte nicht erreicht werden.

3.3 Neubedarf an Arbeitsplätzen

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden durch Ausweisung von Gewerbeflächen die Voraussetzungen geschaffen, um künftig genügend Arbeitsplätze für die wachsende Bevölkerung zu schaffen und die Zentralität zu verbessern.

Geht man davon aus, dass die Relative Arbeitsplatzzentralität vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen (Unterzentrum, auszubauenendes Mittelzentrum) mittel- bis langfristig gestärkt und wieder auf ca. 65 % ¹⁾, d.h. das Niveau von 1970 geführt wird, sind bei einer angenommenen Erwerbsquote von 48,5 % insgesamt 1178 neue Arbeitsplätze erforderlich.

Die Zahl der Auspendler wird damit um 404 Personen abgebaut und das erhebliche Pendlerdefizit um ca 12 % sinken.

¹⁾ Vergleiche Zentralität der zusammengefaßten Verflechtungsbereiche Unterzentrum Engen / Gottmadingen / Stockach: 69,6 % (Stand 31.12.1998)

3.4 Gewerbeflächenbedarf

Eine differenzierte Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist schwierig, da im voraus nicht abgeschätzt werden kann, in welchen Bereichen und Branchen und in welcher Form die künftigen Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die folgende Berechnung ist demzufolge nur als grober Überblick über die Größenordnung des langfristigen Flächenbedarfs zu bewerten.

Tabelle: Bauflächenbedarf Gewerbe (langfristig)

	Arbeitsplätze ¹⁾		m2 / Arbeitsplatz	Fläche (ha)
	abs.	%		
Produzierendes Gewerbe	589	50	500	29,45
Sonstiges Gewerbe und Dienstleistungen	589	50	250	14,73
Insgesamt	1.178	100	(375)	44,18

Quelle: eigene Berechnungen

¹⁾ siehe Kapitel C. Ziffer 3.3

4. Fremdenverkehr / Gastgewerbe

Nach der letzten Handels- und Gaststättenzählung (1993) gab es vor Ort 43 Arbeitsstätten mit 142 Fremdenbetten. Es handelte sich überwiegend um Kleinbetriebe mit 3,3 Betten und nicht um größere Einrichtungen, wie in Gebieten, wo der Fremdenverkehr eine größere Rolle spielt.

Tabelle: Gastgewerbe / Beherbergung im Reiseverkehr

	VVG Engen	Kreis	Land
Betten / Betrieb (1993)	3,3	7,6	7,6
Betten pro 1000 Einwohner (1993)	9,8	22,8	20,4
Übernachtungen pro Einwohner (1999) ¹⁾	1,0	4,7	3,6

Quelle: Handels- und Gaststättenzählung 1993, amtliche Fremdenverkehrsberichterstattung, eigene Berechnungen

¹⁾ Die amtliche Statistik vermittelt allerdings kein ganz vollständiges Bild, da sie nur Beherbergungsbetriebe und sonstige Einrichtungen mit 9 und mehr Betten erfasst. Kleinbetriebe, insbesondere Privatquartiere, einzelne Ferienwohnungen oder Übernachtungen auf Bauernhöfen, bleiben außer Acht.

Das Bettenangebot ist mit 9,8 / 1000 Einwohner relativ gering und entsprechend auch das Aufkommen im Reiseverkehr mit derzeit ca. 15.500 Übernachtungen pro Jahr bzw. durchschnittlich eine Übernachtung pro Einwohner.

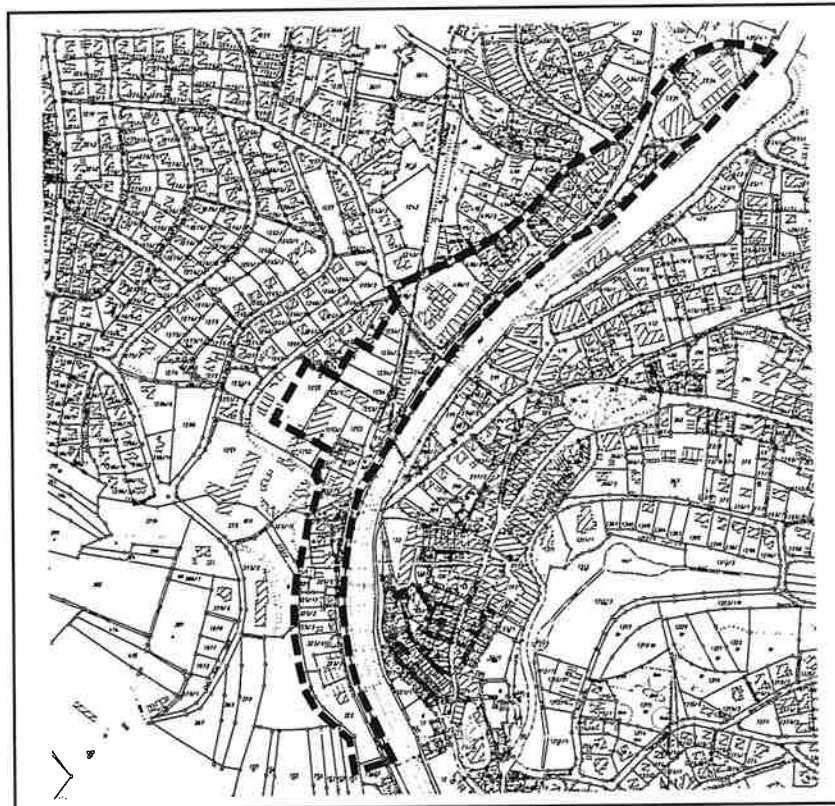
Die relative Bedeutung der Fremdenverkehrswirtschaft liegt damit deutlich unter dem Kreis, wo sie allerdings, verglichen mit den Schwerpunktgebieten des Tourismus, ebenfalls gegenüber anderen Wirtschaftszweigen zurücktritt.

Jährliche Übernachtungen / Einwohner (1999) in Tourismusschwerpunkten:

Landkreis Breisgau - Hochschwarzwald	16,5
Landkreis Freudenstadt	17,2

5. Großflächiger Einzelhandel

Eine ausreichende Versorgung Engens im Einzelhandel ist nur möglich, wenn künftig auch großflächige Betriebe in ortskernnahen Lage angesiedelt werden können. Dazu ist das im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet entlang der Hegastrasse als Hauptverbindungsachse Nord-Süd vorgesehen.



Der Bereich ist wegen seiner zentralen Lage zwischen Altstadt und dem größten Wohngebiet am Ballenberg sowie seiner guten Verkehrsanbindung als Schwerpunkt für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels besonders gut geeignet. Die Stadt Engen beabsichtigt, die künftige Entwicklung zu konzentrieren und dorthin zu lenken.

In der historischen Altstadt und Innenstadt sind die dazu notwendigen Flächen nicht vorhanden. Insoweit ist der Bereich an der Hegastrasse als quasi erweiterte Innenstadt im Sinne der Einzelhandelskonzeption zu betrachten.

In den vergangenen Jahren haben sich dort bereits verschiedene Betriebe angesiedelt, wobei jedoch im Einzelfall die im Mischgebiet zulässige Grenze von 700 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden durfte.

Um den aktuellen Bedarf zu decken, wird in einem ersten Abschnitt zwischen Ballenberg, Hewenstrasse und Hegastrasse ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Flächennutzungsplan aufgenommen (Einzelheiten, siehe Kapitel D 3.3.2.1).

In den ländlichen Ortsteilen von Engen und in Aach und Mühlhausen-Ehingen wird nicht von einer Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgegangen. Die Entwicklung soll sich dort innerhalb der bestehenden Mischbauflächen vollziehen.

D. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

1. Vorbemerkungen

Das laufende Verfahren umfaßt die Anpassung der Plandarstellung an die aktuelle Entwicklung, d.h. Übernahme bereits wirksamer Deckblattänderungen des Flächennutzungsplans, Anpassung an den Stand der Verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), den Vollzug von Baugebieten und sonstiger Maßnahmen, soweit für die flächenhafte Darstellung bedeutsam (Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen usw.).

Sie umfaßt außerdem die Neuabgrenzung einer Reihe von Bauflächen, die bereits Gegenstand des Flächennutzungsplans 1985 waren und bis heute nicht vollzogen wurden sowie Neuausweisungen, insbesondere in den Siedlungsbereichen Engen, Welschingen und Mühlhausen-Ehingen und in der Stadt Aach (Gemeinde mit Eigenentwicklung).

Aktualisiert wurde die Darstellung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und die Waldflächen.

2. Aktualisierung von Darstellungen und Kennzeichnungen

2.1 Bauflächen und sonstigen Flächen

2.1.1 Aach

1. Langenberg

Im Flächennutzungsplan 85 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet ist inzwischen vollständig bebaut und verfügt über keine Reserveflächen mehr.

2. Auf dem Ösch

Im Flächennutzungsplan 85 Darstellung eines Teilbereiches als geplante Wohnbaufläche. Auf der Grundlage von entsprechenden Deckblattänderungen Aufstellung von zwei inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplänen (Auf dem Ösch I und II). Im zweiten Bauabschnitt befinden sich noch einige Reserveflächen, die angerechnet werden.

Die Flächen für Gemeinbedarf (Kirchengemeinde) wurden dabei zugunsten des Baugebietes gegenüber dem Flächennutzungsplan 85 zurückgenommen.

3. Hegaustrasse Nord

Der Bereich zwischen Hegaustrasse und der Aach ist im Flächennutzungsplan 85 als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt. In einem Teilbereich ist inzwischen ein Wohngebiet durch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

4. Langensteiner Strasse

Im Flächennutzungsplan 85 geplante Grünfläche (Bolzplatz) und Fläche für die Landwirtschaft. Durch Klarstellungs- und Abrundungssatzung als Wohngebiet festgesetzt.

5. Hirtenstall und Aachtal

Im Zusammenhang mit Deckblattverfahren wesentlich erweiterte und durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckte Gewerbegebiete (interkommunales Gewerbegebiet Aachtal). Die Gebiete sind weitgehend vollzogen und verfügen über keine Reserveflächen mehr.

6. Reitanlage Hirtenhof

Im Teilbereich der gemäß Flächennutzungsplan 85 geplanten Sonderbaufläche. Rechtskräftiger Bebauungsplan für Sondernutzung Reiterhof.

Der südliche Teil der ehemals geplanten Sonderbaufläche wurde dem Außenbereich zugeordnet (Flächenhaftes Naturdenkmal).

7. Sportanlagen Ettenberg

Rechtskräftiger und inzwischen vollzogener Bebauungsplan für verschiedene Sportanlagen (im FNP 85 Grünfläche).

8. Bauhof

Im Bereich von Flächen für Versorgungsanlagen (Flächennutzungsplan 85) ist auf dem Flst. Nr. 129 der gemeindliche Bauhof eingerichtet worden. Die Erschließung erfolgt über die Obere Dorfstrasse.

2.1.2 Engen

2.1.2.1 Engen Kernstadt

1. Maierhalde

Im Flächennutzungsplan 85 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet ist inzwischen vollzogen.

2. Glöckleswies

Im Flächennutzungsplan 85 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet ist inzwischen vollzogen.

3. Reigeräcker (Beethovenstrasse)

Im Flächennutzungsplan 85 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet ist einschließlich einer Erweiterung (Deckblattverfahren 1990) inzwischen bebaut.

4. Aacher Strasse

Im Flächennutzungsplan 85 Darstellung als geplante Wohnbaufläche und Mischbaufläche. Die Planung ist vollzogen.

5. Briele

Durch rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckter Teil des Wohnungsbau-schwerpunktes (Deckblattverfahren 1990). Der Bebauungsplan ist weitgehend vollzogen, Restflächen werden als Reserven angerechnet.

6. Hugenberg I

Kleineres durch rechtskräftigen Bebauungsplan abgedecktes Teilgebiet der Gesamtfläche Hugenberg (Deckblatt 1990). Das Gebiet ist bebaut.

7. Kesslerhalde (Auf der Eck)

Im Flächennutzungsplan 85 als geplante gewerbliche Baufläche (Bezeichnung "Auf der Eck"). Inzwischen durch rechtskräftigen Bebauungsplan (Kesslerhalde) abgedeckt und überwiegend bebaut.

8. Kindergarten (Glockenziel)

Im Flächennutzungsplan 85 geplante Grünfläche für Sportanlagen. In einem Teilbereich Bau des Kindergartens einschließlich Aussenanlagen. Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf.

9. Realschule

Geplante Fläche für Gemeinbedarf. Durch den Bau der Realschule inzwischen Bestand.

10. Schulsportanlagen (Hinter dem Friedhof)

Bestehende Sportanlagen nördlich vom Schulzentrum. Im Flächennutzungsplan 85 noch als geplant dargestellt, inzwischen Bestand (Grünfläche).

11. Spielplatz Hinter der Mühle

Bestehender Spielplatz (Grünfläche), im Vorgängerplan Fläche für die Landwirtschaft.

2.1.2.2 Anselfingen

1. Ortslage südliche Ortseinfahrt

Übernahme der bestehenden Bebauung (eine Baureihe) an der südlichen Ortseinfahrt K 6122 (Wohnbaufläche).

2.1.2.3 Barga

1. Hinterm Bild

Die im Flächennutzungsplan 85 geplanten Wohnbauflächen sind inzwischen auf Grundlage des Bebauungsplans Hinterm Bild bebaut.

2. Herausnahme der Ortsumgebung.

2.1.2.4 Biesendorf

1. Flächen für Windkraftanlagen

Übernahme der Einzeländerung (Deckblattverfahren).

2.1.2.5 Bittelbrunn

Keine Bestandsänderungen.

2.1.2.6 Neuhausen

1. Lehmgrube 1 und 2

Auf der Grundlage des Deckblattverfahrens 1990 aufgestellte Bebauungspläne (Wohngebiet). Im Gebiet Lehmgrube 2 sind noch Reserven vorhanden.

2. Mühlenweg

Kleinere Abrundungssatzung (Dorfgebiet) am südlichen Ortsrand. Die Fläche ist bebaut.

2.1.2.7 Stetten

1. Unter der Steinmauer

Kleine Arrondierung am südöstlichen Ortsrand. Rechtskräftiger Bebauungsplan (Wohngebiet), inzwischen vollzogen.

2. Flächen für Windkraftanlagen

Übernahme der Einzeländerung (Deckblattverfahren).

2.1.2.8 Welschingen

1. Auf der Ebene

Rechtskräftiger und vollzogener Bebauungsplan (Wohngebiet).

2. Oberdorf

Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Festsetzung Allgemeines Wohngebiet im alten Ortskern. Ursprüngliche Darstellung im Flächennutzungsplan 85 Mischbaufläche und teilweise geplante Grünfläche / Kinderspielplatz.

Die verbleibende Grünfläche wurde als Bestand übernommen.

3. Gewerbegebiet Welschingen

Anpassung der Darstellung an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Welschingen". Gegenüber dem Vorgängerplan 85 ergeben sich vor allem Änderungen im Bereich Welschingen Bahnhof und im südlichen Teil (Mischgebiet).

2.1.2.9 Zimmerholz

1. Auf Wittern (Burggarten)

Arrondierung der Ortslage durch rechtskräftigen Bebauungsplan auf der Grundlage des Deckblattverfahrens 1990. Das Gebiet ist bebaut.

2. Auf Stiegeln

Rechtskräftige Entwicklungssatzung auf der Grundlage des Flächennutzungsplans 85 (geplante Wohnbaufläche). Festsetzung als Dorfgebiet.

Reserveflächen werden angerechnet.

2.1.3 Mühlhausen - Ehingen

2.1.3.1 Ehingen

1. Oberwiesen

Auf der Grundlage des Deckblattverfahrens 1990 (Wohnbaufläche) aufgestellter Bebauungsplan. Das Gebiet ist weitgehend aufgefüllt.

2. Innere Kapellhalden

Im Flächennutzungsplan 85 geplante Wohnbaufläche. Im Zuge der Verbindlichen Bauleitplanung Herausnahme eines großen Teils der für die Bebauung vorgesehenen Flächen und Festsetzung als Fläche für Landwirtschaft.

3. Heinzengarten / Bei der Mauer

Im Flächennutzungsplan 85 geplante Wohnbauflächen und geplante Mischbauflächen. Der größte Teil ist durch drei Bebauungspläne (Bei der Mauer und Heinzengarten und 1. Erweiterung) überdeckt und bebaut (Wohngebiet).

Reserven bestehen noch im letztgenannten Gebiet.

4. Mehrzweckhalle und Sportanlagen

Übernahme des auf der Grundlage des Deckblattverfahrens 1990 aufgestellten Bebauungsplans Obere - Untere Tiefe (Fläche für Gemeinbedarf und Grünflächen).

2.1.3.2 Mühlhausen

1. Ob dem Ziel

Im Flächennutzungsplan 85 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet ist bebaut.

2. Ried

Auf der Grundlage des Deckblattverfahrens 1990 aufgestellter und vollzogener Bebauungsplan (Wohngebiet).

3. Kaiäcker

Rechtskräftiger Bebauungsplan (Gewerbegebiet) für den Gesamtbereich einschließlich der Hinweisflächen des Flächennutzungsplans 85. Das Gebiet ist teilweise vollzogen und verfügt noch über größere Reserveflächen.

4. Übernahme der ausgebauten L 224b (FNP 85 geplant).

2.2 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

2.2.1 Wasserschutzgebiete

Die Eintragung der Wasserschutzgebiete wurde auf der Grundlage der Stellungnahme des Landratsamtes vom 03.07.00 (Aktenzeichen 2133-2511.00/1) überprüft und fortgeschrieben.

Tabelle: Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiet	Wasserversorgung	RVO / geändert
Bestand		
TB Brächle TB Oberwiesen Bitzenquelle	STADT ENGEN Anselfingen, Neuhausen, Welschingen, Bittelbrunn, Bargen, Zimmerholz, Mühlhausen-Ehingen	16.11.82 / 12.05.95
Qu. Hangennest	STADT ENGEN Bittelbrunn	17.01.89 / 04.04.90
Qu. Schmiedsberg / Steig	GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN Ehingen	13.05.78
Qu. Halden	STADT ENGEN Stetten	17.05.78
Qu. Ofenhaus Qu. An der Steinmauer	STADT ENGEN Stetten	09.08.77
Qu. Hasenbühl	STADT ENGEN Welschingen, Anselfingen	13.06.86
Qu. Schloßgarten Qu. Bubenhalde Qu. Zwischen den Rainen (= Mägdebergquellen)	GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN Mühlhausen	15.07.96
TB Schlatterstäudle	STADT AACH Aach	12.05.77 / 03.03.87 / 04.04.90
TB Wiechser Steig	GEMEINDE VOLKERTSHAUSEN Volkertshausen	13.10.75 / 23.03.87/ 04.04.90 / 01.10.92
Planung		
Qu. Jägertal Qu. Im Oberen Schwert	STADT ENGEN Anselfingen, Watterdingen	05.09.79 / (02.09.93), die WSG's Qu: Jäger- tal...' und Qu. Haus- serried...' sollen ver- bunden werden.
Qu. Im Oberen Schwert Qu. Jägertal 1 - 7 Qu. Hauserried Qu. Hauserfohren Qu. Maienbohl	STADT ENGEN Hauserhöfe	04.04.79 / (28.07.92)

Die im Flächennutzungsplan 85 enthaltene Eintragung des geplanten Wasserschutzgebietes Qu. Jägertal / Qu. Im Oberen Schwert (LFU Nr. 4) im Bereich Engen-Anselfingen / Watterdingen wurde unverändert übernommen. Die gemäß Abgrenzungsvorschlag LFU Nr. 5 vorgesehene Erweiterung ist im Planteil nicht dargestellt.

2.2.2 Natur- und Landschaftsschutz

2.2.2.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Flächenhafte Naturdenkmale

Die Eintragung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete und der Flächenhaften Naturdenkmale wurde aktualisiert (Stand 27.05.1999) inklusive der Änderung des Landschaftsschutzgebietes Hegau im Bereich Engen, Welschingen und Zimmerholz.

Tabelle: Natur- und Landschaftsschutzgebiete
 Flächenhafte Naturdenkmale

Gebietskategorie	Bezeichnung	Gemarkung (Nr.); RVO (Flst. Nr.)
Naturschutzgebiet	- Biezental-Kimerberg - Schoren - Ehinger Ried - Binner Ried - Bruckried - Mägdeberg - Höhenkrähen - Dohlen im Wald - Hohenhewen	- Engen, Zimmerholz; 20.09.1984 - Neuhausen; 19.03.1942 - Ehingen; 29.04.1985 - Binningen, Hilzingen, Welschingen; 21.12.1992 - Ehingen; 03.01.1978 - Mühlhausen; 19.10.1984 - Duchtlingen; 24.06.1983 - Ehingen; 30.10.1985 - Anselfingen; 04.10.1982
Landschaftsschutzgebiet	Hegau	Engen; 19.09.1952, geändert 18.02.1999
Flächenhaftes Naturdenkmal	- Trockenhänge Kreuzhalden - Tongrube Biesendorf - Tannbuhl - Steinbruch Eichenäcker - Kiesgrube Betteläcker - Toteisloch-Rupfdenvogel - Kiesgrube im Steinernen Löw - Sandäcker - Au	- Barga; 24.10.1990 - Biesendorf; 28.09.1988 - Biesendorf; 28.03.1990 - Neuhausen; 23.07.1986 - Ehingen; 29.11.1984 - Ehingen; 20.12.1984 - Anselfingen und Neuhausen; 25.06.1986 - Anselfingen, Neuhausen und Welschingen; 26.03.1992 - Aach; 14.02.1990

2.2.2.2 24a - Biotope

Von den Änderungen des Flächennutzungsplans sind folgende Biotope betroffen:

Aach

Gewerbegebiet Aachtal (AA5)

Biotop-Nr.: 8119-335-0506

Fläche: 0,0050 ha

Biotopbeschreibung:

Künstlich entstandener schmaler Tümpel mit ca. 15 m² großem Rohrkolben-Röhr-
richt; vereinzelt Sumpf-Seggen im Tümpel.

Engen-Kernstadt

Wohnbaufläche Briele II (EN 3)

Biotop-Nr.: 8118-335-0437

Fläche: 0,1080 ha

Biotopbeschreibung:

Drei Feldhecken inmitten von Wiesen und Streuobstnutzung. Im südwestlichen
Teil befindet sich eine Sickerquelle mit einem Sumpfschilfried.

Wohnbaufläche Hugenberg II (EN 5)

Biotop-Nr.: 8118-335-0602

Fläche: 0,0315 ha

Biotopbeschreibung

Zwei vor wenigen Jahren angepflanzte Feldheckenabschnitte, überwiegend aus
Hainbuche, Sanddorn und Silberweide. Im Saumbereich Ruderaflora mit Weg-
warte, Weißem Glattklee und einzelnen Färberkamillen.

Die Biotope sind im Planteil nachrichtlich gekennzeichnet.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Möglichkeiten zur Erhaltung der Biotope durch Integration in das Baugebiet, z.B. als Grün- oder Ausgleichsfläche zu untersuchen.

Die Biotope sind insoweit den Bruttobauplänen zugeordnet und werden bei der Bauplänenbilanz berücksichtigt.

2.2.3 Denkmalpflege

Von den Änderungen des Flächennutzungsplans sind eine Reihe von Kulturdenkmale betroffen¹⁾. Die Denkmale sind im Planteil nachrichtlich gekennzeichnet:

Engen-Neuhausen, Ebnet / Unter der Trotte (NE 2)

Westlich der ausgewiesenen Fläche wurde im 19. und 20. Jahrhundert ein alamannisches Gräberfeld freigelegt. Im westlichen Teil sind möglicherweise weitere Gräber vorhanden.

Engen-Welschingen, Guuhaslen (WE 1)

Im östlichen Bereich der ausgewiesenen Fläche ist auf Luftbildern eine rechteckige Grabanlage sichtbar die sich nach Osten ("Scherer") fortsetzt.

Engen-Welschingen, Oberer Heger (WE 3)

Im Bereich "Siechenwies / Hackeräcker" sind auf Luftbildern eindeutig Kreisgrabenanlagen und weitere Befunde zu erkennen, die zu einem frühkeltischen Gräberfeld (Hallstatt-/Laténezeit, ca. 800-400 v. Chr.) und möglicherweise auch zu anderen vorgeschichtlichen Anlagen gehören dürften.

Nach Auffassung des Denkmalamtes handelt es sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, an dessen Erhaltung ein hohes öffentliches Interesse besteht.

¹⁾ siehe Stellungnahme Landesdenkmalamt vom 19.10.2001 (Textauszug)

Aach, Aachtal (AA 5)

Direkt nördlich der ausgewiesenen Fläche sind auf Luftbildern Verfärbungen sichtbar, die von einer prähistorischen Siedlung stammen dürften. Möglicherweise sind weitere benachbarte Befunde in der ausgewiesenen Fläche vorhanden.

Aach, Friedhof / Parkplatz Langenbergstraße (AA 7)

Unmittelbar westlich des Parkplatzes wurden 1932 mehrere Skelettgräber der keltischen Zeit (Laténezeit, ca. 350 v. Chr.) geborgen. In der Nachbarschaft dieser Funde sind möglicherweise weitere Gräber vorhanden.

Engen, Seegärten (EN 6)

Anfang des 20. Jahrhunderts wurden im Bereich der ehemaligen Kiesgrube westlich der ausgewiesenen Fläche Siedlungsfunde der Jungsteinzeit gemacht; möglicherweise ist auch in der Nachbarschaft mit weiteren Funden zu rechnen.

Mühlhausen-Ehingen: Ehingen, Dohlen / Spitzäcker (EH 1)

Direkt westlich der ausgewiesenen Fläche wurden durch Luftbilder und durch Grabungen des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg Gräber und Siedlungsstrukturen ("Bei der Mauer") aus verschiedenen vor- und frühgeschichtlichen Epochen bekannt. Es muß damit gerechnet werden, daß sich diese Fundstellen möglicherweise bis in die neu ausgewiesenen Flächen ausdehnen.

2.2.4 Altlasten

Für den Bereich der VVG Engen liegt eine Erhebung altlastenverdächtiger Flächen vor.

Im Planteil sind nur Altlasten im Randbereich von Ortslagen und von geplanten Baugebieten gekennzeichnet.

3. Übernahme, Neuabgrenzung und Neuausweisung von Baugebieten

3.1 Einleitung

3.1.1 Übersicht

Der Flächennutzungsplan 85 ist in einigen Bereichen bis heute nicht vollzogen worden. Ein Teil der Gebiete wird in unveränderter Form übernommen und nimmt am Änderungsverfahren nicht teil.

Einige Gebiete werden neu abgegrenzt, wobei landschaftspflegerisch besonders empfindliche Bestandteile herausgenommen und durch weniger problematische Flächen ersetzt werden.

In Engen, den Siedlungsbereichen Welschingen, Ehingen und Mühlhausen sowie in der Stadt Aach wurde der Flächennutzungsplan 1985 weitestgehend vollzogen. Dort ist eine umfassende Neuplanung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen erforderlich.

Im folgenden werden alle geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen aufgelistet, die Teil des Flächennutzungsplans nach der Änderung 2000 sind. Es ist gekennzeichnet, ob es sich um eine Übernahme, eine modifizierte Übernahme oder um eine vollständige Neuplanung handelt.

Erläuterung zu den Abkürzungen:

Ä 2000	=	Änderungsverfahren 2000
FNP85	=	Vorgängerplan
W	=	Wohnbaufläche
M	=	Mischbaufläche
G	=	Gewerbebaufläche
S	=	Sonderbaufläche
SO	=	Sondergebiet

Größenangaben in ha.

<u>Aach</u>			
Langenberg	Ä2000	W	6,32
Hegaustrasse Nord	Ä2000	W	0,21
Hirtenstall-Ost	Ä2000	G	0,64
Aachtal	Ä2000	G	14,56

Engen

Engen-Kernstadt

Auf der Eck	FNP85/Ä2000	W	2,72 + 1,47 =	4,19	
Beifang	Ä2000	W		0,30	
Briele II	Ä2000	W		3,96	
Glockenzahl-West	FNP85/Ä2000	W	0,36 + 2,13 =	2,49	
Hugenberg II	Ä2000	W		14,92	
Weihgrund	FNP85	W		0,95	
Seegärten	Ä2000	M		2,10	
Schulbuck	FNP85	G		2,17	reine Übernahme
Grub	FNP85/Ä2000	G	3,60 + 4,77 =	8,37	
Hewenstr.* / Stockergäble	Ä2000	W		0,80	
Hegaustrasse *	Ä2000	SO Einzelhandel			1,86
Feuerwehr *	Ä2000	Gemeinbedarf		0,42	

Ansefingen

Auf der Höh	FNP85/Ä2000	W	1,18 + 0,47 =	1,65	
Hofäcker	FNP85	W		1,88	reine Übernahme

Bargen

Hinterm Bild	Ä2000	W		0,25	
Auf der Steig	Ä2000	W		0,45	

Biesendorf

Schwarzwiesen	FNP85/Ä2000	W	2,47 - 0,95 =	1,32	
Gaßäcker / Hinteröschle	Ä2000	W		0,80	

Bittelbrunn

Elmenreute	FNP85	W		1,18	reine Übernahme
------------	-------	---	--	------	-----------------

Neuhausen

Ebnet / Unter der Trotte	Ä2000	W		0,90	
Lehmgrube	FNP85/Ä2000	W	0,84 + 0,30 =	1,14	
Oberwiesen (nördl. Teil)	FNP85			0,28	reine Übernahme
Oberwiesen (südl. Teil)	FNP85/Ä2000		0,98 - 0,98 =	0,00	Aufhebung

Stetten

An der Steinmauer	Ä2000	W		0,40	
-------------------	-------	---	--	------	--

Welschingen

Auf der Ebene	FNP85	W		1,10	reine Übernahme
Guuhaslen/Scherer /Wette	FNP85/Ä2000	W		6,11	
Bromenäcker	FNP85/Ä2000	M	0,90 - 0,90 =	0,00	Aufhebung
Hinter der Trotte	FNP85	M		1,05	reine Übernahme
Obere Gansäcker	Ä2000	M		1,17	
Ober Heger	FNP85/Ä2000	G	8,00 + 14,37 =	22,37	

Zimmerholz

keine geplanten Bauflächen

* Umwidmung in Bestand; keine Auswirkung auf Flächenbilanz

Mühlhausen-Ehingen

Ehingen

Heinzengarten (West)	FNP85	W	0,30	reine Übernahme
Bei der Mauer	FNP85	W	0,96	reine Übernahme
Dohlen / Spitzäcker	Ä2000	W	7,84	
Oberwiesen	Ä2000	W	0,24	
Bei der Öle	Ä2000	SO	Sonderschule 1,71	

Mühlhausen

Ried	Ä2000	W	6,37	
Kirchbreite	FNP85/Ä2000	W	5,12 - 5,12 = 0,00	Aufhebung
Hintere Öhmdwiesen	FNP85	M	0,88	reine Übernahme
Schanz	FNP85	M	0,65	reine Übernahme

3.1.2 Flächenbilanz

3.1.2.1 Wohnbauflächen

Im Zuge der starken Bautätigkeit sind in den letzten Jahren im nicht überplanten Innenbereich mit Ausnahme von Zimmerholz (Gewann Untere Gärten) die meisten Baulücken aufgefüllt worden. Ebenfalls vollzogen wurden die meisten Neubaugebiete, so dass nennenswerte Reserveflächen, insbesondere in Engen, in den Siedlungsbereichen und in Ach nicht mehr zur Verfügung stehen.

Tabelle: Wohnbauflächenreserven

Ort	Gebiet	ha
Aach	Auf dem Ösch II	0,80
Engen Kernstadt	Briele I	0,90
Anselfingen	▪	▪
Bargen	▪	▪
Biesendorf	▪	▪
Bittelbrunn	▪	▪
Neuhausen	Lehmgrube 2	0,20
Stetten	An der Steinmauer	1,20
Welschingen	▪	▪
Zimmerholz	Auf Stiegeln ¹⁾	0,25
	Untere Gärten ²⁾	0,50
Ehingen	Heinzengärten, 1. Erweiterung	0,50
Mühlhausen	▪	▪
VVG Engen		4,35

Quelle: Angaben der Gemeinden und eigene Erhebungen

¹⁾ MD-Gebiet, dient dem Wohnen

²⁾ W-Fläche (Bestand), Baulücke

Die Angaben in der Tabelle belegen, dass die Ausweisung neuer Baugebiete dringend erforderlich ist.

Einschließlich vorhandener Reserveflächen sowie der aus der Vorgängerplanung übernommenen Neuplanungen umfasst der geänderte Flächennutzungsplan nunmehr ein Potential von 70,86 Wohnbauflächen. Dem steht ein rechnerischer Bedarf von 61,17 ha gegenüber.

In Engen ergibt sich ein leichter Überbesatz, der größtenteils auf die im Vorgängerplan großzügig bemessenen Flächenausweisungen in den ländlichen Ortsteilen und die vergleichsweise große Flächenreserve in Stetten (rechtskräftiger Bauungsplan) zurückzuführen ist.

Tabelle: Wohnbauflächenbilanz (ha)

	Angebot			Bedarf	Bilanz	
	Reserven	Planung	Insgesamt		3 - 4	5 in % von 4
	1	2	3		4	5
Aach	0,80	6,53	7,33	7,85	-0,52	-6,62
Engen Kernstadt	0,90	26,81	27,71	24,50	3,21	13,10
Anselfingen	0,00	3,53	3,53	1,90	1,63	85,79
Bargen	0,00	0,70	0,70	0,65	0,05	7,69
Biesendorf	0,00	2,12	2,12	0,35	1,77	505,71
Bittelbrunn	0,00	1,18	1,18	0,70	0,48	68,57
Neuhausen	0,20	2,32	2,52	1,40	1,12	80,00
Stetten	1,20	0,40	1,60	0,65	0,95	146,15
Welschingen	0,00	7,21	7,21	6,46	0,75	11,61
Zimmerholz	0,75	0,00	0,75	0,75	0,00	0,00
Stadt Engen	3,05	44,27	47,32	37,36	9,96	26,66
Ehingen	0,50	9,34	9,84	8,92	0,92	10,31
Mühlhausen	0,00	6,37	6,37	7,04	-0,67	-9,52
Mühlhausen-Ehingen	0,50	15,71	16,21	15,96	0,25	1,57
VVG Engen	4,35	66,51	70,86	61,17	9,69	15,84

Zu der moderaten Bedarfsüberschreitung ist folgendes anzumerken:

Es liegt in der Natur der Sache, dass der berechnete Bedarf (Kap. C 2.4) nur eine ungefähre Vorstellung über den Umfang der notwendigen Flächenausweisung vermittelt und, dass die Abgrenzung der einzelnen Bauflächen nicht nur vor dem Hintergrund dieser Zielgröße erfolgt, sondern u.a. auch die individuellen Standortverhältnisse, notwendige Mindestgrößen (Erschließung), Überlegungen zur Integration von Ausgleichsflächen (kein Bruttobauland) u.v.m zu berücksichtigen sind.

Zu beachten ist auch der nicht im einzelnen quantifizierte Bedarf aus der Funktion der Raumschaft als Entlastungsgebiet für das Bodenseeufer und die Ziele der Gemeinden hinsichtlich ihrer aktiven Baulandpolitik. Diese kann nur mit Erfolg betrieben werden, wenn Engpässe vermieden und über ein ausreichendes Potential an Entwicklungsflächen, gegebenenfalls auch Alternativen, verfügt werden kann.

Vor diesem Hintergrund und angesichts des Umfangs geplanter Bauflächen im benachbarten Bodenseeraum wird die Größe der geplanten Wohnbauflächen für gerechtfertigt gehalten.

3.1.2.2 Gewerbeflächen

Bis auf das Gebiet Kaiäcker in Mühlhausen sind die Gewerbeflächen in der Raumschaft Engen aufgefüllt. Die noch freien Kapazitäten befinden sich im Besitz angrenzender Gewerbebetriebe, denen sie als Optionsflächen dienen und die allgemein nicht zur Verfügung stehen.

Unter Einbeziehung der Reserveflächen im Gebiet Kaiäcker umfasst der Flächennutzungsplan nach Änderung ein Angebot an 56,74 ha Gewerbeflächen.

Dem steht ein rechnerischer Bedarf der Raumschaft von 44,18 ha gegenüber. Die anteilige Nachfrage von Volkertshausen (interkommunales Gewerbegebiet Aach Volkertshausen) ist hierbei nicht eingerechnet.

Quelle
 Tabelle: ~~Wohnbau~~ Flächenbilanz (ha)

Gemeinde	Gebiet / Gewinn	Fläche (ha)
Aach	Hirtenstall-Ost	0,64
	Aachtal ¹⁾	14,56
Engen Kernstadt	Schulenbuck	2,17
	Grub	8,37
Welschingen	Ober Heger	22,37
Mühlhausen	Kaiäcker (Bestand)	8,63
VVG Engen		56,74
Bedarf rechnerisch ²⁾		44,18

1) interkommunales Gewerbegebiet Aach-Volkertshausen

2) siehe Kapitel C, Ziffer 3.4

3.2 Siedlungskonzept

3.2.1 Aach

Die Stadt Aach verfügt über ein großes aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht konfliktarmes Potential zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Dies spiegelt auch der Regionalplan 2000 wider, dessen Regionaler Grünzug im Umfeld der Ortslage von Aach viel Spielraum läßt.

Wichtigste Entwicklungsflächen (Wohnen) sind der Bereich Langenberg (östlicher Ortsrand) und Auf dem Ösch (südlicher Ortsrand).

Bei der laufenden Flächennutzungsplanänderung wird dem Standort Langenberg der Vorzug gegeben, insbesondere wegen der geringeren Eingriffe in Natur und Landschaft, aber auch wegen der günstigen Lage, d.h. der kurzen fußläufigen Verbindungen zum Ortskern, dem Kindergarten und zu den Sporteinrichtungen. Außerdem läßt sich die Bebauung in diesem Bereich besser in die Landschaft einbinden, als in der Ebene (Auf dem Ösch).

Die Stadt hat in den letzten Jahren bereits mit Erfolg städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen an der Langenberg Strasse und an der Hegau Strasse (Nord) durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung sieht eine Fortsetzung dieser Entwicklung und die weitere Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen an der Hegau Strasse vor. Die Nachverdichtung an der Singener Strasse wurde aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes (räumlicher Zusammenhang mit dem Verlauf der Aach) aber auch wegen der Beschallung durch die Landesstrasse und wegen des erhaltenswerten Grünbestandes verworfen.

Die Stadt Aach hat ein vergleichsweise großes Gewerbegebiet (Hirtenstall / Aachtal). Es werden dringend Erweiterungsflächen benötigt, da die vorhandenen Kapazitäten erschöpft sind.

Um den mittelfristigen Bedarf der Gemeinden Aach und Volkertshausen abzudecken, ist eine Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes Aachtal nach Osten vorgesehen.

Die Entwicklung dieser Flächen ist gemäß Landschaftsplanerischen Beitrag zum Flächennutzungsplan nur mit mittleren ökologischen Risiken verbunden und wird unter Einhaltung bestimmter Vorgaben für möglich gehalten, nicht zuletzt wegen der geringen Eingriffe in Klima, Biotop / Naturschutz und Landschaft. Einen Konflikt stellt hier die Lage im Regionalen Grünzug dar.

Neben dem Schwerpunkt Aachtal ist eine kleinere Arrondierung / Erweiterung am Ostrand des Gewerbegebietes Hirtenstall vorgesehen. Eine weitere Ausdehnung ist wegen der angrenzenden Sonderfläche für Sportanlagen nicht mehr möglich. Aufgrund der Nähe zu dem geplanten Wohngebiet Langenberg kommen nur nicht störende Gewerbebetriebe in Betracht.

Im Süden westlich vom Sportpferdezentrum und der Aach ist im Niederungsbereich eine Sonderbaufläche "Natursportpark Hirtenhof" ausgewiesen, für die derzeit im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Vorgesehen ist ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Reit-sport- / Freizeitanlage zum Betrieb eines Turnierplatzes mit Abreiteplatz und Standplätzen zur Aufnahme von fliegenden Bauten.

Das Vorhaben liegt in einem äußerst sensiblen Bereich der Aachniederung. Der Landschaftsplanerische Beitrag zum Flächennutzungsplan hat vor diesem Hintergrund empfohlen, die Fläche nicht umzuwidmen und Alternativen untersucht, die von den ökologischen Standortvoraussetzungen verträglicher sind. Dies waren zum einen Standorte im Westen von Aach sowie im Bereich der geplanten Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes im Osten (Aachtal).

Bei beiden Standorten hätten sich jedoch Probleme mit der verkehrlichen Erschließung sowie bei der westlichen Alternative auch mit der Benachbarung zu sensiblen Bereichen und Nutzungen (regional bedeutsames Biotop sowie Wohngebiet) ergeben.

Außerdem hätte bei keinem der beiden Standorte die vorhandene Infrastruktur des Reiterbetriebes (Hirtenhof) für den Turnierbetrieb genutzt werden können.

Bei dem Turnierplatz in der Aachniederung handelt es sich letztendlich um eine Erweiterung des Hirtenhofes, zu der es unter den gegebenen Umständen keine grundsätzliche Alternative gibt. Es ist die Aufgabe des Bebauungsplanes, in Verbindung mit dem Grünordnungsplan den Standort lokal in seiner Lage und Ausprägung zu optimieren.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist mittel- bis langfristig mit einem stetig steigenden Bedarf an Friedhofsflächen zu rechnen. Es ist vorgesehen, den Friedhof nach Osten zu erweitern und den dort befindlichen Parkplatz auf die andere Strassenseite westlich vom Kindergarten zu verlagern.

3.2.2 Engen

3.2.2.1 Engen Kernstadt

Die im Vorgängerplan FNP 85 ausgewiesenen Wohnbauflächen sind bis auf wenige Ausnahmen (Auf der Eck, Glockenziel, Im Weihergrund) realisiert. Als Grundlage für die kommunale Baulandpolitik ist eine Erweiterung des Angebotes dringend erforderlich.

Östlich der Bahnlinie sind die Entwicklungsmöglichkeit der Stadt begrenzt. Dies gilt für das Gebiet Emmet-Scheurenbohl (Regionaler Grünzug, topographische Situation, Nähe zur Autobahn), die Tallagen Weihergrund und Hasenohr (stadtbildprägender Grünzüge, landschaftliche Freihaltezonen) und die südliche Erweiterung Vögtleshalde (Verlärmung durch Autobahn, 24a Biotop, Landschaftsbild).

Die Entwicklung konzentriert sich deshalb wie bei der Vorgängerplanung auf den Westen der Stadt, wo die Bebauung allerdings bereits eine kritische Höhenlage (Landschaftsbild) erreicht hat und an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Hegau stößt. Eine Erweiterung ist nur nach Süden (Hugenberg) sowie nach Norden (Glockenziel-West und Briele) möglich, bei den letztgenannten Standorten allerdings mit Einschränkungen wegen der Nähe zu bestehenden und geplanten Sportanlagen.

Neben diesen Haupterweiterungsflächen ist eine Ergänzung des aus dem Vorgängerplan übernommenen Baugebietes Auf der Eck bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit Einbeziehung einer kleinen angrenzenden Mischbaufläche (Bestand) sowie eine Arrondierung der Ortslage im Bereich Beifang (Kreuzerstrasse) vorgesehen. Beide Planungen waren bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990.

In der Kernstadt besteht ein akuter Mangel an Flächen für kleine und mittlere Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die auf eine gute Erreichbarkeit (möglichst Lage an örtlicher oder überörtlicher Hauptstrasse) angewiesen sind.

Zur Verbesserung des Angebotes wird ein Teil der relativ großen Erweiterungsflächen für das Schulzentrum (Gymnasium) im Gewann Seegärten als Mischbaufläche ausgewiesen.

Darüberhinaus ist vorgesehen, den Bauhof bei der Feuerwehr mittelfristig zu verlagern und diese sowie nördlich angrenzende Flächen (Am Stockergäßle) als Wohngebiet zu entwickeln. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wurde entsprechend geändert.

Nachdem das Gewerbegebiet Grub weitestgehend aufgefüllt ist, ist eine Erweiterung dringend erforderlich. Die Ausweisung im Vorgängerplan 85 reicht dazu nicht aus.

Die weitere Ausdehnung nach Süden bzw. Südwesten (Im See / Hinter den Seegärten war bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990. Gemäß Landschaftspflegerischen Beitrag ¹⁾) ist das Gebiet nur mit mittleren ökologischen Risiken behaftet und kann unter entsprechenden Vorgaben entwickelt werden.

Daneben verfügt die Gemeinde nur noch über eine geplante Gewerbefläche im Bereich Schulenbuck (FNP 85). Die Realisierung war bisher nicht möglich (Grundbesitzverhältnisse).

¹⁾ dort Gebiet Nr. 8 (Wasserloch)

3.2.2.2 Anselfingen

Mit den im Vorgängerplan ausgewiesenen Wohngebieten Hofäcker und Auf der Höh verfügt der Ort über ein ausreichendes Angebot.

Bei dem letztgenannten Gebiet ist deutlich geworden, dass die Teilung durch den Bolzplatz (FNP 85) die Erschließung erschwert und der Standort an sich wegen der zu erwartenden Zielkonflikte mit der Wohnnutzung ungünstig ist.

Da ein örtlicher Bedarf außerdem nicht gegeben ist, wird die Grünfläche ersatzlos gestrichen und der geplanten Wohnbaufläche zugeschlagen.

3.2.2.3 Barga

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs ist eine moderate Erweiterung des Baugebietes Hinterm Bild nach Süden sowie eine Arrondierung der Ortslage im Bereich Auf der Steig (vorhandene Erschließung, bereits einseitig bebaut) vorgesehen.

Beide Flächen sind nur mit einem mittleren ökologischen Risiko verbunden.

Alternativen mit geringeren ökologischen Eingriffen gibt es nicht.

3.2.2.4 Biesendorf

Der Vorgängerplan FNP 85 enthält eine vergleichsweise große Entwicklungsfläche (Wohnen) im Bereich Schwarzwiesen, die gemäß landschaftspflegerischem Gutachten in empfindliche Landschaftsteile eingreift (hohes ökologisches Risiko).

Der besonders problematische Abschnitt wird aus der Darstellung herausgenommen und durch eine Neuausweisung beidseits der südlichen Ortseinfahrt ersetzt, die mit geringen ökologischen Risiken behaftet sind und wegen der teilweise vorhandenen Bebauung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

3.2.2.5 Bittelbrunn

Mit der Wohnbaufläche Elmenreute (FNP 85) verfügt der Ort über ausreichende Entwicklungsflächen zur Befriedigung der örtlichen Nachfrage. Nachdem das Gebiet mit relativ geringen ökologischen Risiken behaftet ist, besteht keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Unabhängig davon wurden alternative Standorte am nordwestlichen und nordöstlichen Ortsrand untersucht, aber wegen der erheblich höheren ökologischen Risiken verworfen.

3.2.2.6 Neuhausen

Der Vorgängerplan FNP 85 weist an der westlichen Ortseinfahrt (hinter Bahnunterführung) ein Wohngebiet im Zusammenhang mit Flächen für den Gemeinbedarf (Mehrzweckhalle) und Grünflächen (Sportanlagen) aus.

Die Planung wird aufgegeben, da ein Bedarf für die Mehrzweckhalle mit Sportanlagen nicht mehr besteht und der Standort für ein Wohngebiet sowohl aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild, Schallimmission durch Bahn usw.) als auch aus landschaftsökologischer Sicht (Grünbestand) ungünstig ist.

Sie werden durch eine Erweiterung der bereits bestehenden Planung im Bereich Lehmgrube und durch eine Arrondierung im Bereich Ebnet / Unter der Trotte ersetzt.

Aus landschaftspflegerischer Sicht verträglichere Alternativen gibt es nicht.

3.2.2.7 Stetten

Im Bereich des Wohngebietes An der Steinmauer (rechtskräftiger Bebauungsplan) bestehen seit langem ausreichende Kapazitäten zur Deckung des örtlichen Bedarfs.

Bis heute steht ein großer Teil der Grundstücke für eine Bebauung jedoch nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat deshalb bereits per Deckblattverfahren 1990 südlich vom bestehenden Baugebiet in Form einer kleineren Arrondierung einen rechtskräftigen Bebauungsplan für drei Baugrundstücke aufgestellt und durchgeführt.

Da sich bis heute an der Grundstückssituation nichts geändert hat, soll ein Teil des rechtskräftigen Baugebietes aufgehoben und durch eine kleine Erweiterung am Südrand des Gebietes (d.h. Fortsetzung der Deckblattentwicklung 1990) ersetzt werden.

Die Ersatzflächen sind mit erheblich geringeren ökologischen Risiken verbunden und fügen sich organisch an die Ortslage an. Ihre Größe entspricht in etwa den Flächen, die aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Die Neuplanung liegt wie die herausgenommenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet Hegau.

Alternativen zu der Ausweisung bestehen aus landschaftsökologischer Sicht nicht. Im nördlichen Ortsbereich ist eine Entwicklung - von ein bis zwei Baulücken abgesehen - wegen der Wasserschutzgebiete nicht möglich.

Eine Erweiterung nach Süden scheidet wegen des dichten Bestandes an landschaftlichen Elementen (Streuobstwiesen, landschaftliche Freihaltezone) ebenfalls aus.

3.2.2.8 Welschingen

Die nördlich von Welschingen geplante Wohnbaufläche stellt neben dem Hugenberg (Kernstadt) das größte Entwicklungspotential der Gemeinde dar. Bereits der Vorgängerplan weist in diesem Bereich Wohnbauflächen in einem Umfang auf, der nicht nur auf den örtlichen Bedarf, sondern auch auf Zuwanderungen zur Stärkung des Unterzentrums Engen ausgelegt ist.

Die Wohnbauflächen werden aus Gründen des Schallschutzes gegenüber der alten Planung von der Landesstrasse L 191 (B 33 alt) abgerückt und als Ersatz Flächen im Gewann Guuhaslen einbezogen.

Im Rahmen des Deckblattverfahrens 1990 war eine Erweiterung des Wohngebietes Auf der Ebene vorgesehen, die über den im Vorgängerplan 85 vorgesehenen Umfang hinausging. Die Planung ist wegen der außerordentlich kritischen landschaftsökologischen Bewertung (siehe auch Neuabgrenzung Landschaftsschutzgebiet) aufgegeben und die Ausweisung wieder auf den Stand des Flächennutzungsplans 85 zurückgenommen worden.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird auf die im Vorgängerplan ausgewiesenen Mischbauflächen im Gewann Bromenäcker verzichtet. Ersatzflächen werden im Zusammenhang mit der Neuplanung des Gewerbegebietes Welschingen angeboten.

Neben den beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Kernstadt stellt das Gewerbegebiet Welschingen die wichtigste Gewerbefläche der Gemeinde dar, für die es keinen Ersatz gibt.

Im Hinblick auf den mittel- bis langfristigen Bedarf und die Bedeutung des Standortes ist allerdings ein Konzept erforderlich, das den besonderen ökologischen Risiken Rechnung trägt.

Dazu ist eine Überplanung der gesamten Flächen erforderlich, in die auch die landschaftsökologisch besonders kritischen Teile einbezogen werden. Es wird Aufgabe des Bebauungsplans sein, in Verbindung mit einem qualifizierten Grünordnungsplan den Standort lokal in seiner Lage und Ausprägung zu optimieren.

3.2.2.9 Zimmerholz

Mittelfristig kann der örtliche Bedarf durch das Gebiet Auf Stiegeln (Dorfgebiet, überwiegend Wohnen) und durch Baulücken im Bereich Untere Gärten gedeckt werden. Der letztgenannte Bereich ist teilweise unbebaut, jedoch im Vorgängerplan als Bestand ausgewiesen. Im Rahmen des laufenden Verfahrens soll daran nichts geändert werden. Das Entwicklungspotential dieser Flächen ist allerdings aufgrund der Besitzverhältnisse und wegen der Erschließung begrenzt.

Ihre Entwicklung ist jedoch unverzichtbar, da städtebaulich und landschaftspflegerisch verträglichere Alternativen nicht vorhanden sind. Dies gilt auch für den Bereich Rappenburg, bei dem sich im Fall einer Bebauung schwerwiegende Konflikte für das Landschaftsbild und die Raumstruktur ergeben würden (überschreiten Hangkante, Vordringen in einen neuen Landschaftsraum, sehr exponierte, gut einsehbare Lage usw.).

3.2.3 Mühlhausen - Ehingen

3.2.3.1 Ehingen

Die im Vorgängerplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind bis auf Restflächen im Bereich An der Mauer und am Westrand des Gebietes Heinzengarten weitestgehend aufgefüllt. Eine Erweiterung ist dringend erforderlich.

Ehingen verfügt am südöstlichen Ortsrand über mehrere Entwicklungsflächen, die aus städtebaulicher Sicht gleichwertig sind. Der Bereich "Dohlen / Spitzäcker" ist im laufenden Änderungsverfahren vorgezogen worden, weil der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber den benachbarten Standorten "Knoblauchgarten", "Obere Tiefe" und "Klingelwiesen" geringer ist und das Gebiet städtebaulich die beste Fortsetzung und Arrondierung der Neubaugebiete im Bereich An der Mauer / Heinzengarten darstellt.

Aus landschaftspflegerischer Sicht gäbe es auch Alternativflächen am nördlichen Ortsrand (Gewann Weiher), die ebenfalls nur mit mittleren ökologischen Risiken behaftet sind. Im Zuge der anstehenden Änderung wird der Standort Dohlen / Spitzäcker vorgezogen, da er eine konsistente Komplettierung der eingeschlagenen Entwicklung am südlichen Ortsrand darstellt.

Eine kleine Arrondierung / Ergänzung ist im Bereich Oberwiesen vorgesehen.

3.2.3.2 Mühlhausen

Im Rahmen der Deckblattänderung 1990 wurde das Gewann Kirchbreite aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Gegen das Gebiet sprechen in erster Linie die unbefriedigende Erschließung, da es nur über die gesamte Ortslage angefahren werden kann (grosse Entfernung zum Ortskern, fehlende zweite Bahnquerung) sowie die erheblichen Lärmeinwirkungen durch die Bahn.

Als Ausgleich wurde 1990 das Wohnbaugebiet Ried auf der nördlichen Seite des Baches ausgewiesen. Ein Teil dieser Fläche ist zwischenzeitlich durch rechtskräftigen Bebauungsplan überdeckt und vollzogen.

Der noch nicht realisierte Teil dieser Deckblatterweiterung wird unter Einbeziehung weiterer Flächen nach Osten dargestellt.

Zu der kritischen landschaftsplanerischen Bewertung ist anzumerken, dass durch den ersten Bauabschnitt bereits eine Vorbelastung, zumindestens im Hinblick auf das Landschaftsbild, besteht und mit der neuen Erweiterung insoweit keine grundlegende Verschärfung der Eingriffssituation verbunden ist.

3.3 Erläuterungen und Hinweise zu den einzelnen Neuplanungen und Neuausweisungen

Im folgenden werden die Neuplanungen und Neuausweisungen einzeln mit Lageplanausschnitt vorgestellt und erläutert. Auf Planungsgebiete, die aus dem Vorgängerplan unverändert übernommen werden, wird im weiteren nicht mehr eingegangen.

Die Bewertung des ökologischen Risikos erfolgt in vier Kategorien ¹⁾:

- | | |
|---------|--|
| Stufe 1 | Geringe ökologische Risiken
Die Fläche ist mit kleineren ökologischen Problemen behaftet. |
| Stufe 2 | Mittlere ökologische Risiken
Problematische Fläche, Bebauung nur unter Einhaltung der Vorgaben (Empfehlungen) möglich. |
| Stufe 3 | Hohe ökologische Risiken
Sehr problematische Flächen, von einer Bebauung wird abgeraten, eine Bebauung ist nur unter Einhaltung der Beschränkungen und Schutzmaßnahmen, gegebenenfalls nur bei Erstellung zusätzlicher Gutachten denkbar. |
| Stufe 4 | Sehr hohe ökologische Risiken
Sehr problematische Flächen, von einer Bebauung wird abgeraten. |

¹⁾ Landschaftsplanerischer Beitrag, Seite 63

3.3.1 Aach

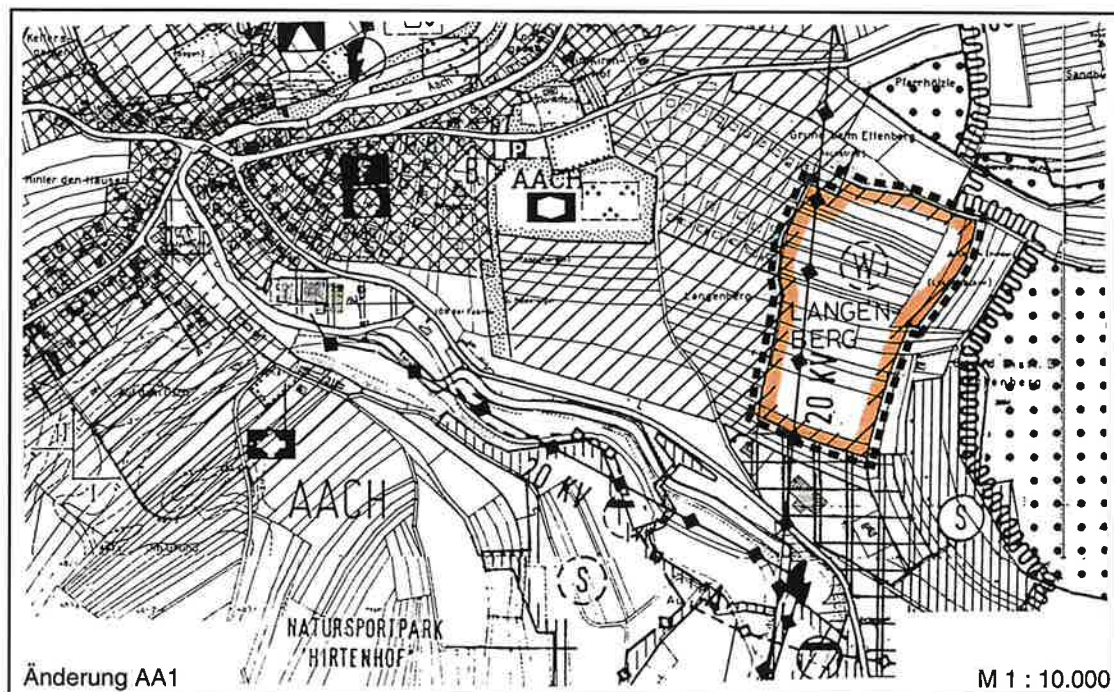
Übersicht

	ha	
AA1 Langenberg (W)	6,32	(N)
AA2 <i>entfällt</i>		
AA3 Hegau Strasse Nord (W)	0,21	(U)
AA4 Hirtenstall Ost (G)	0,64	(N)
AA5 Aachtal (G)	14,56	(N)
AA6 Hirtenhof (S)	6,00	(N)
AA7 Friedhof / Parkplatz Langenbergstrasse	0,15	(U)

Abkürzungen

N	Neuausweisung
U	Umwidmung
W	Wohnbaufläche
M	Mischbaufläche
G	Gewerbliche Baufläche
S	Sonderbaufläche
LW	Landwirtschaftsfläche

Gemeinde	Aach
Ortsteil	Aach
Gewann / Standort	Langenberg
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	6,32 ha



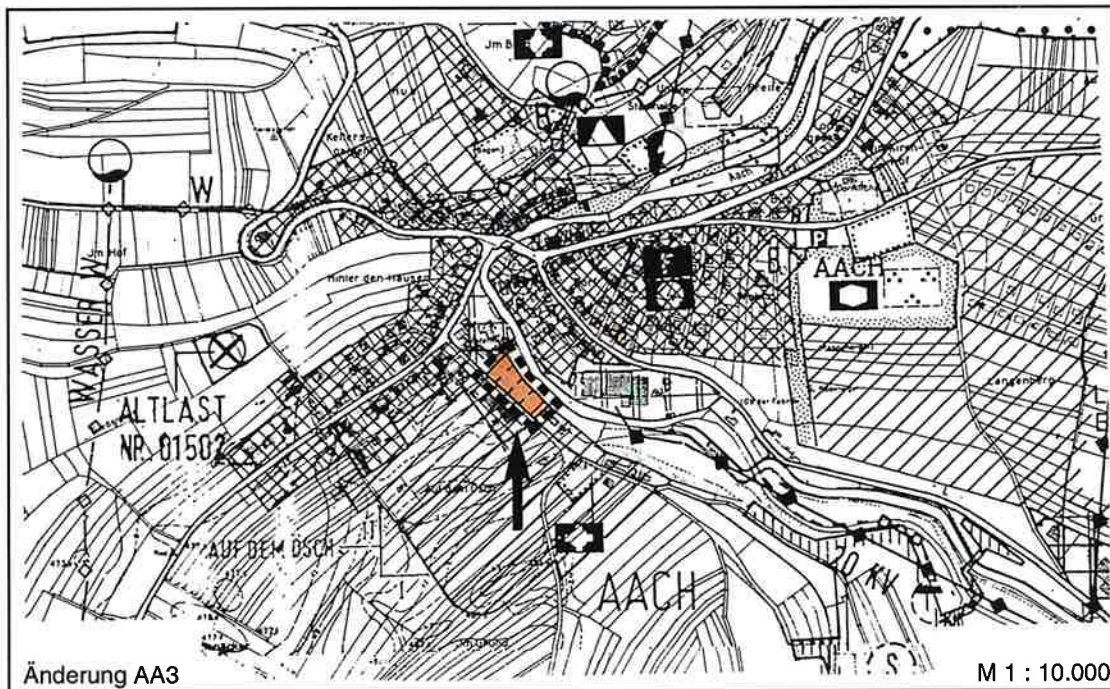
Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 1

Unter den gegebenen Umständen sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch der beste Standort zur Abdeckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Hervorzuheben sind die günstige Lage zum Ortskern und zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Sportanlagen), die geringen Eingriffe in Natur- und Landschaft und die besseren Möglichkeiten zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft als in der Ebene (Auf dem Ösch).

Die Realisierung könnte in zwei Bauabschnitten erfolgen, wobei die Streuobstbestände in Waldnähe als Übergangsbereich zum Waldrand erhalten bleiben. Auch innerhalb des Baugebietes sollte versucht werden, den Streuobstbestand als innerörtliche Grünfläche zur Trennung der Bauabschnitte zu erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet die abschließende östliche Siedlungsgrenze darstellt. Sie sollte durch Pflanzungen (Obstbäume, Hecken) entsprechend landschaftlich eingebunden werden.

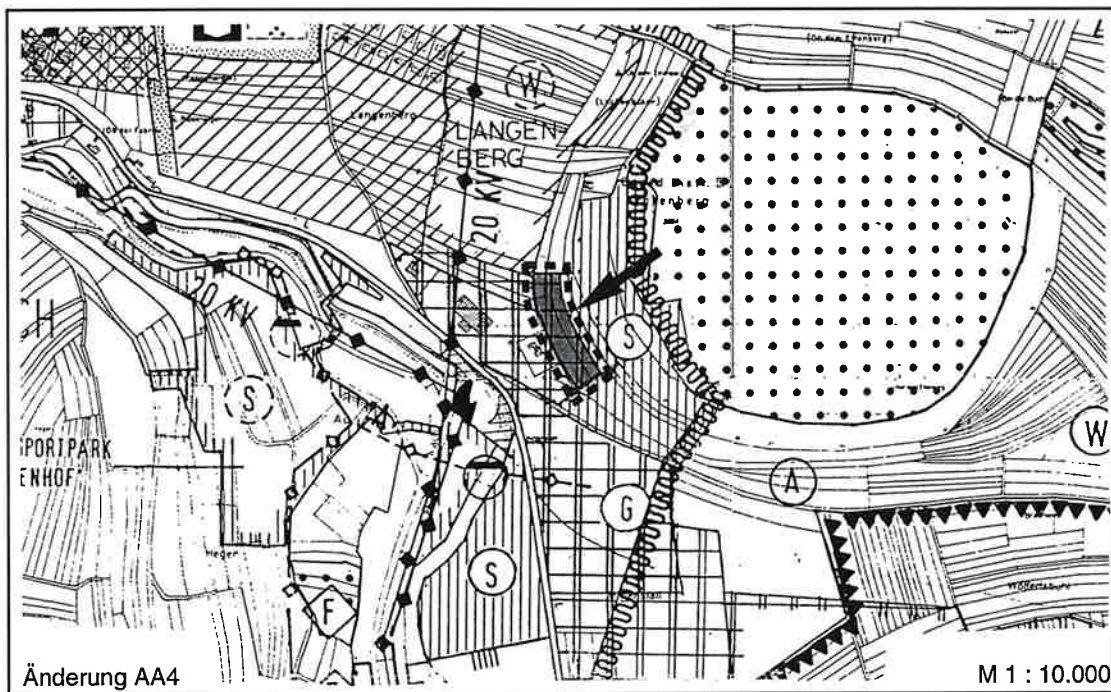
Gemeinde	Aach
Ortsteil	Aach
Gewann / Standort	Hegau Strasse Nord
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	0,21 ha



Flächennutzungsplan 85	gewerbliche Baufläche (Bestand)
Eingriffsbewertung	entfällt (Innenbereich)

Die Umstrukturierung der gewerblichen Baufläche zur Wohnbaufläche stellt den Abschluss einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung dar. Es empfiehlt sich in den Bebauungsplan die nordwestlich angrenzenden Gewerbeflächen einzubeziehen, um mögliche Zielkonflikte zwischen Wohnen / Gewerbe zu bereinigen.

Gemeinde	Aach
Ortsteil	Aach
Gewann / Standort	Hirtenstall Ost
Nutzung (geplant)	Gewerbliche Baufläche
Größe	0,64 ha



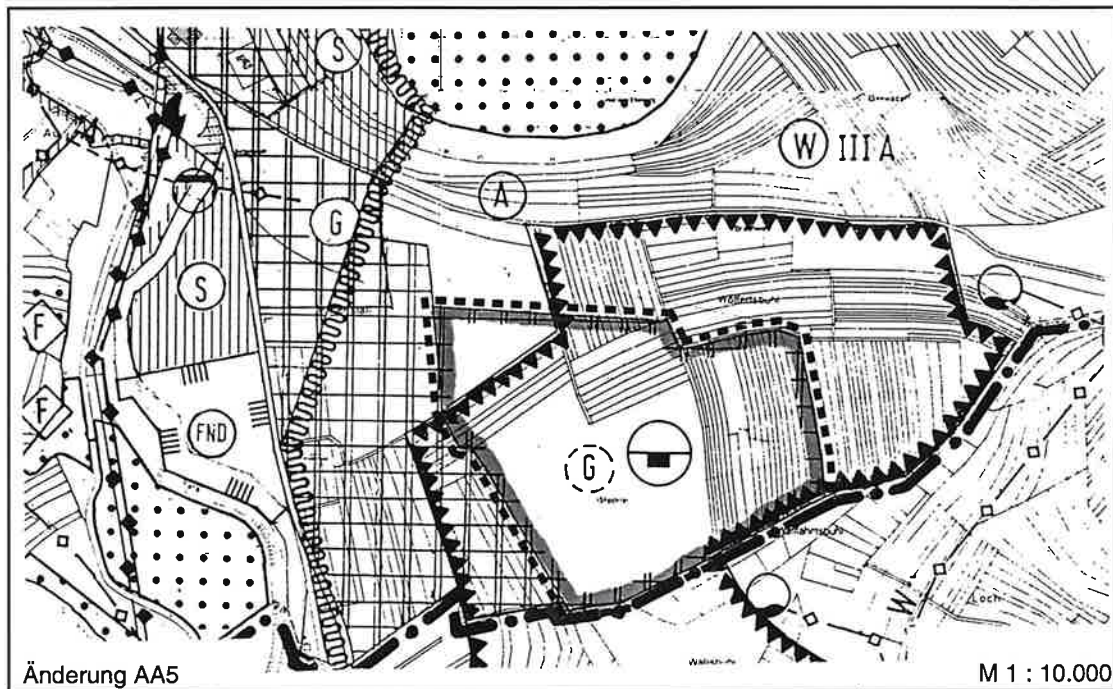
Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 2

Städtebaulich und landschaftlich vertretbare Arrondierung des Gewerbegebietes bis an das geplante Wohngebiet Langenberg und die Sportanlage Ettenberg.

Durch den Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass Störungen der angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen werden. Dazu ist die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende Betriebe zu beschränken.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist für die weitere Planung die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens zu empfehlen.

Gemeinde	Aach
Ortsteil	Aach
Gewann / Standort	Aachtal
Nutzung (geplant)	Gewerbliche Baufläche
Größe	14,56 ha



Flächennutzungsplan 85	Abbaufäche, Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 2

Bedeutende aus landschaftsökologischer Sicht nur mit begrenzten Risiken behaftete Gewerbefläche, die vollständig im Regionalen Grünzug liegt. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

Bei der Beurteilung der Gebietsgröße ist neben dem Bedarf der Nachbargemeinde Volkertshausen auch in Rechnung zu stellen, dass die Raumschaft Engen insgesamt nur über ein begrenztes Entwicklungspotential verfügt, insbesondere an Flächen mit geringem bzw. mittlerem ökologischen Risiko.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird die Entwicklung im Hinblick auf Naturschutz und Landschaft als unproblematisch eingestuft (siehe Gutachten Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, Seite 113). Eingriffe in Boden, Grundwasser und Wasser sind vorhanden, was jedoch bei sämtlichen Gewerbegebietserweiterungen im Planungsgebiet der Fall ist.

Im Zuge der landschaftsplanerischen Flächenbewertung wurde vor allem die Eingriffsproblematik bezüglich der Faktoren Grundwasser und Nutzungen herausgestellt, während die Faktoren Klima, Biotope, Naturschutz und Landschaft nicht kritisch gesehen werden.

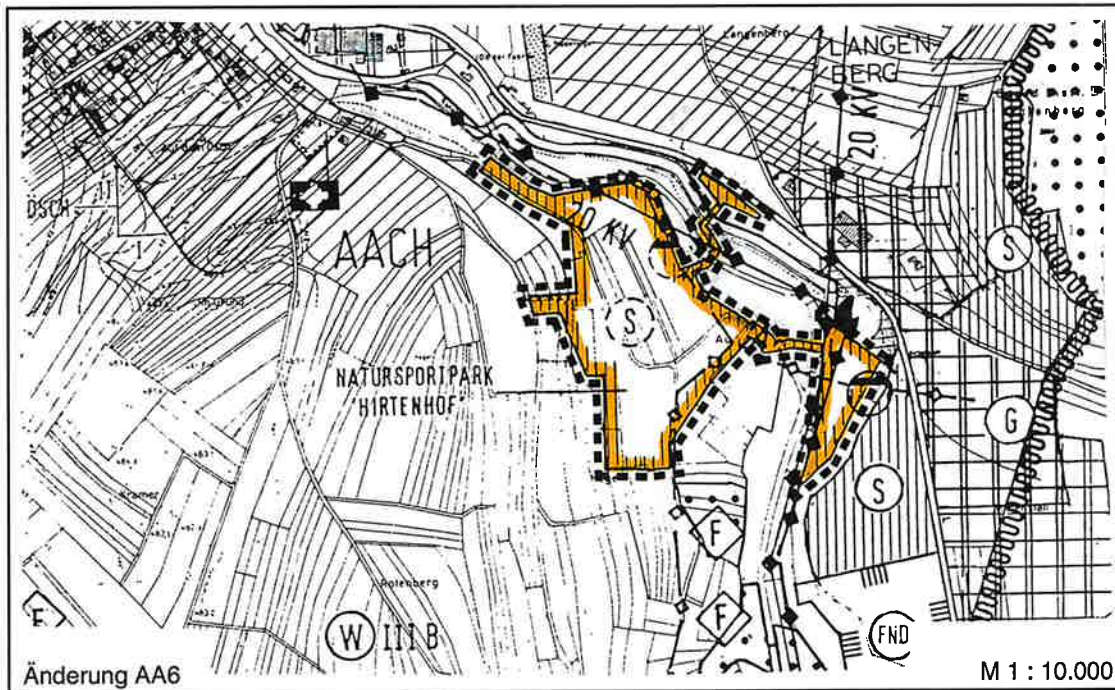
Das Gutachten stellt folgerichtig in seinen Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung (Seite 129) dar, dass die Gewerbeentwicklung in Aach und Volkertshausen durch die große unter ökologischen Aspekten relativ unproblematische Erweiterungsfläche "Aachtal" ungefährdet sei.

Im Gebiet befindet sich ein künstlich entstandener Tümpel mit Rohrkolben / Röhricht, der nach § 24 a NatSchG als Biotop geschützt ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird für die weitere Planung ein hydrologisches Gutachten empfohlen.

Im Gebiet verläuft eine Gasdruckhochleitung.

Gemeinde	Aach
Ortsteil	Aach
Gewann / Standort	Hirtenhof
Nutzung (geplant)	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Reitsport- / Freizeitanlage
Größe	6,0 ha

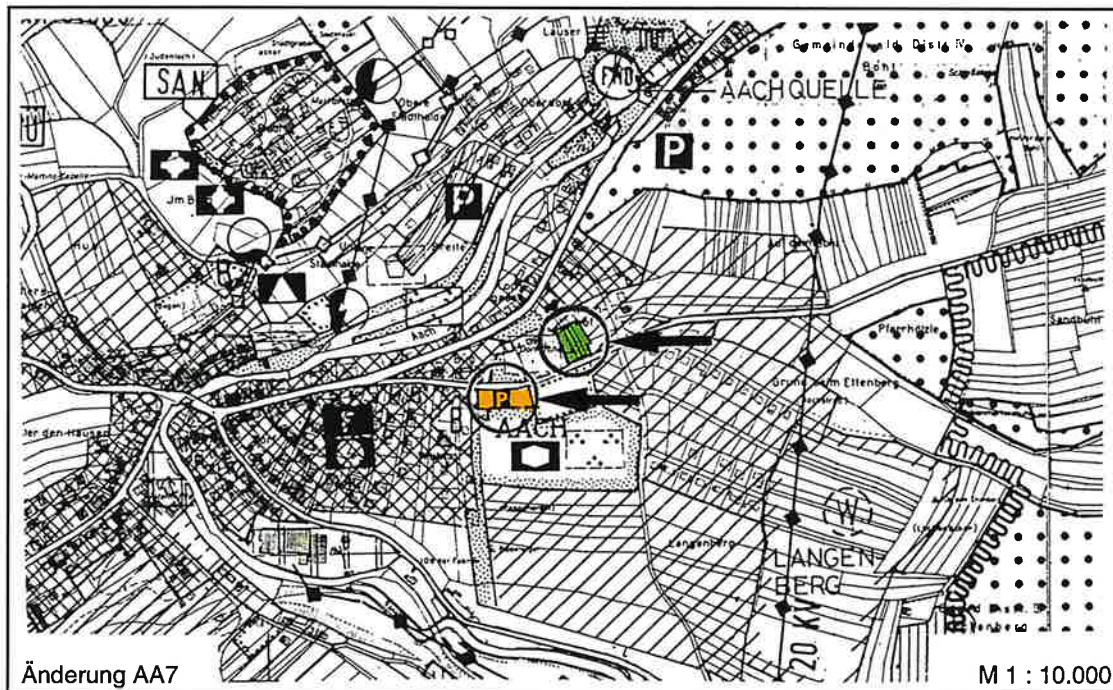


Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 4

Der geplante Turnierbetrieb auf der westlichen Aachseite ist nur in engem funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit dem Reiterhof möglich. Insoweit scheiden alternative Standorte in Aach aus.

Bezüglich weiterer Details wird auf das Landschaftsplanerische Gutachten sowie den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen.

Gemeinde	Aach
Ortsteil	Aach
Gewann / Standort	Friedhof / Parkplatz Langenbergstrasse
Nutzung (geplant)	Grünfläche und Parkplatz
Größe	jeweils ca. 0,15 ha



Flächennutzungsplan 85	Parkplatz und Grünfläche
Eingriffsbewertung	entfällt (Innenbereich)

Mittel- bis langfristig ist von einer notwendigen Erweiterung des Friedhofes nach Osten (derzeit Parkplatz) auszugehen. Ersatz für den Parkplatz wird westlich vom Kindergarten auf der Südseite der Langenbergstrasse zu Lasten im Vorgängerplan geplanter Grünflächen (Parkanlage) ausgewiesen.

Die Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Art erstellt werden.

3.3.2 Engen

3.3.2.1 Kernstadt Engen

Übersicht

	ha	
EN1 Auf der Eck (W)	1,47	(N)
EN2 Beifang (W)	0,30	(N)
EN3 Briele II (W)	3,96	(N)
EN4 Glockenziel-West (W)	2,13	(N)
EN5 Hugenberg II (W)	14,92	(N)
EN6 Seegärten (M)	2,10	(U)
EN7 <i>e n t f ä l l t</i>		
EN8 Grub (G)	4,77	(N)
EN9 Hewenstrasse / Am Stockergäßle (W)	0,80	(U)
EN10 Hegaustrasse (SO Einzelhandel)	1,86	(U)
EN11 Feuerwehr (Gemeinbedarf)	0,42	(U)

Abkürzungen

N	Neuausweisung
U	Umwidmung
W	Wohnbaufläche
M	Mischbaufläche
G	Gewerbliche Baufläche
SO	Sondergebiet
LW	Landwirtschaftsfläche

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Auf der Eck
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	1,47 ha



Flächennutzungsplan 85

Mischbaufläche (Bestand) und Landwirtschaftsfläche

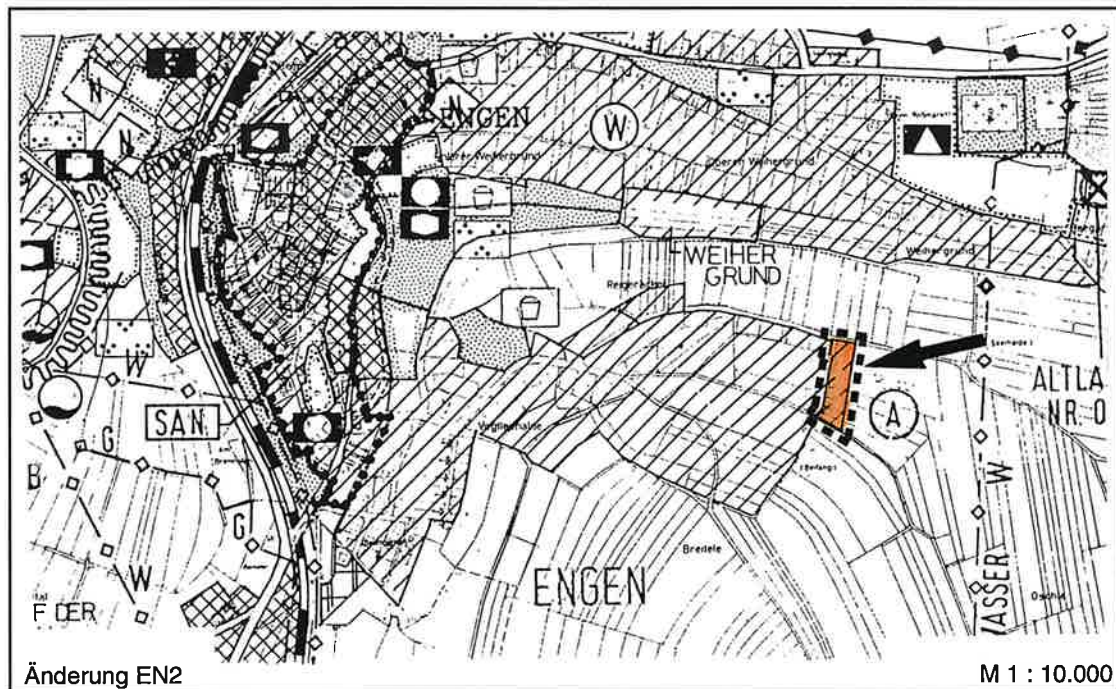
Eingriffsbewertung

Stufe 4 (westlicher Teil)

Die geplante Wohnbaufläche Auf der Eck wird aus dem Vorgängerplan in vollem Umfang übernommen. Gegenstand der vorliegenden Änderung ist eine Erweiterung bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes sowie die Einbeziehung angrenzender Mischbauflächen, die sich aufgrund der topographischen Situation anbietet.

Die Planung war bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990. Der westliche Teil ist aus landschaftsökologischer Sicht nicht unproblematisch, vor allem wegen des wertvollen Streuobstbestandes und der dezentralen Lage.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Beifang
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	0,30 ha



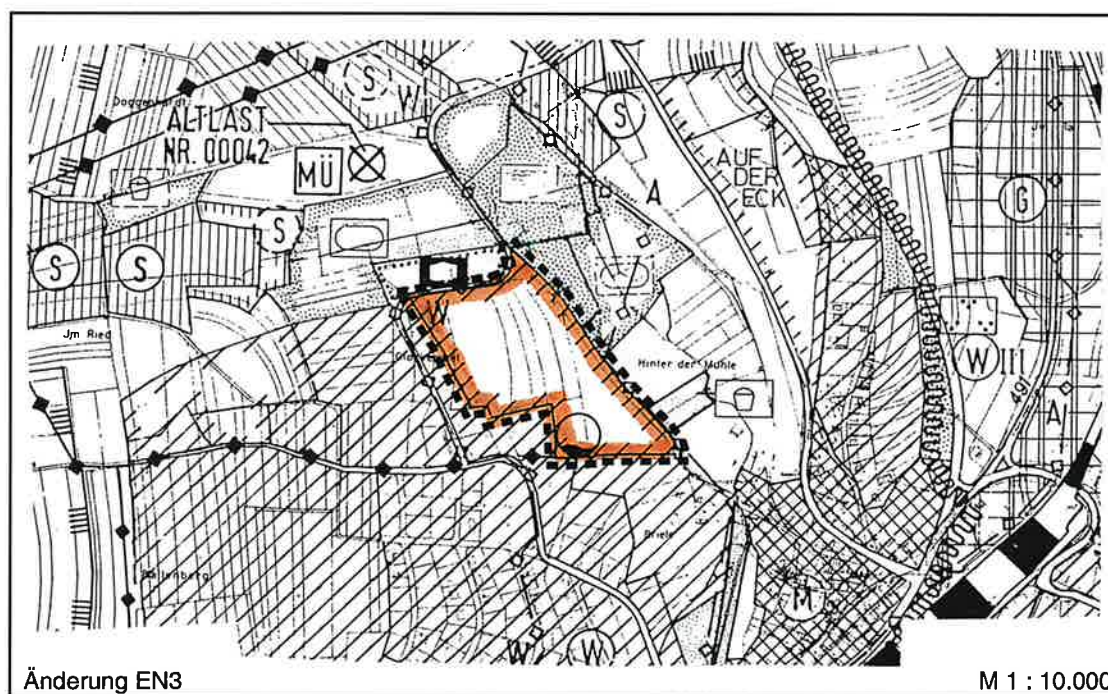
Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 4

Durch Arrondierung werden die Voraussetzungen zur beidseitigen Bebauung der Kreuzerstrasse geschaffen.

Mit dieser Ergänzung dürfte die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ihren Abschluss finden. Durch den Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass mit Pflanzungen (Obstbäume, Hecken) der Ortsrand landschaftlich eingebunden wird.

Die Planung war bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Briele II
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	3,96 ha



Flächennutzungsplan 85	Grünfläche (Spielplatz) und Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 3

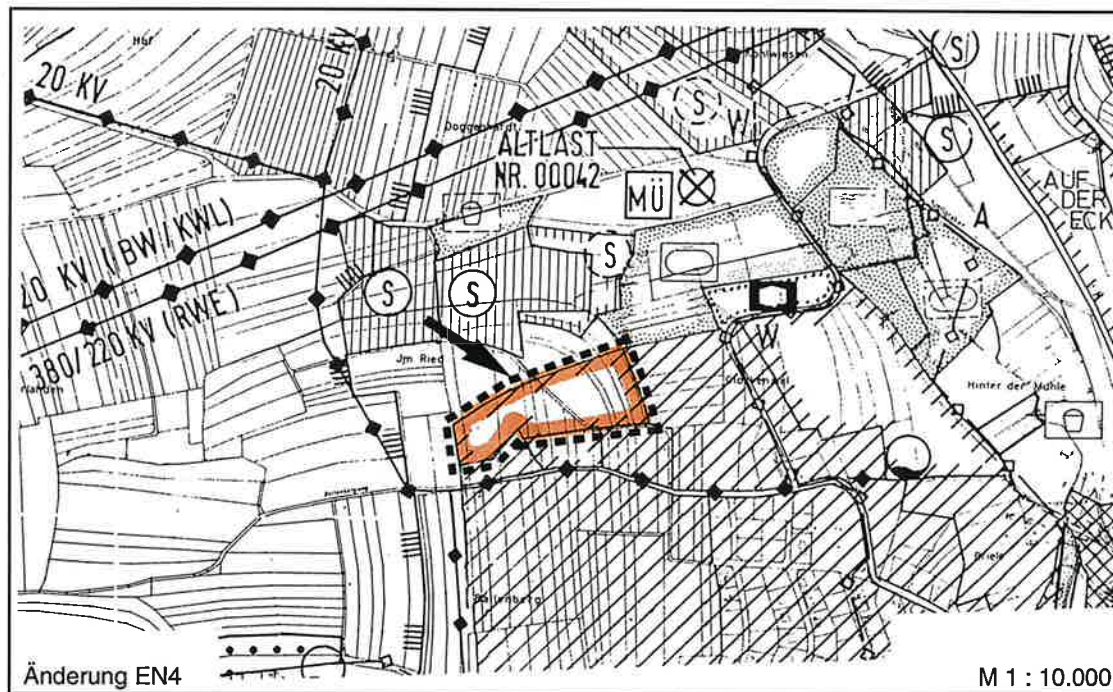
Das Gebiet war bereits Gegenstand der Deckblattänderung 1990; ein Teilgebiet (Briele I) ist inzwischen vollzogen ist.

Es fügt sich organisch an den bestehenden Siedlungskörper an und ist gut zu erschließen. In den Randbereichen sind Restriktionen aus der räumlichen Nähe zu Sportanlagen zu beachten (Sportstättenlärm).

Es wird empfohlen, die Belastung durch eine Lärmprognose zu ermitteln.

Die 24a Biotope (Hecken mit Sickerquelle) sollen als Grünflächen und / oder Ausgleichsflächen in das Baugebiet integriert werden. Die Sickerquelle sowie ein Pufferstreifen von mindestens 5,00 m dürfen nicht überbaut werden.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Glockenziel-West
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	2,13 ha



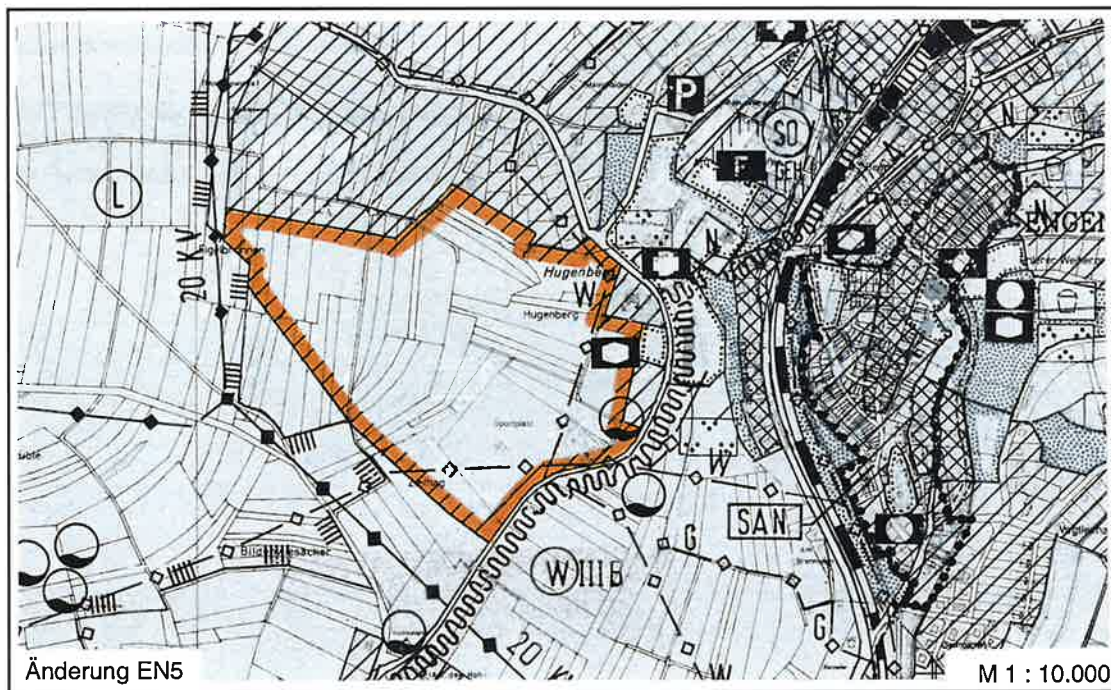
Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 1

Aus landschaftsökologischer Sicht problemlose Siedlungserweiterung. Restriktionen ergeben sich aus der Nähe zu Sporteinrichtungen (Sportstättenlärm).

Die Wohnbebauung stellt die abschließende nördliche Siedlungsgrenze dar und ist grünordnerisch durch Obstbäume, Hecken ausreichend in die freie Landschaftlich einzubinden.

Die Planung war in ähnlicher Form bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Hugenberg II
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	14,92 ha



Flächennutzungsplan 85	Grünfläche (Sportanlage) und Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 1

Wichtigste Entwicklungsfläche der Kernstadt Engen. Trotz der schwierigen Erschließung (direkter Anschluss an übergeordnete Strassen nicht möglich) wird das Gebiet vorrangig entwickelt, da es im Gegensatz zu allen anderen Standorten die geringsten ökologischen Risiken aufweist.

Aus landschaftspflegerischen und siedlungsstrukturellen Gründen wird empfohlen, das 24a Biotop (Flächenstrukturen) am südöstlichen Rand des Gebietes sowie die Mulde mit altem Streuobstbestand und Grünland im nordöstlichen Bereich als innerörtliche Grünfläche in den Bebauungsplan zu integrieren und das Gebiet in zwei Bauabschnitten durchzuführen.

Ein Zielkonflikt mit der Regionalen Grünzäsur zwischen Anselfingen und Engen wurde durch Änderung der Gebietsabgrenzung vermieden. Dabei wurden der nördliche Teil des Wohngebietes zurückgenommen und am Südrand eine gleichgroße Flächen angefügt.

Bei diesen Ergänzungsflächen im Bereich Zielhag handelt es sich um Ackerland. Im Rahmen der Biotopbewertung des Landschaftspflegerischen Gutachtens wurde die Fläche als geringwertig eingestuft.

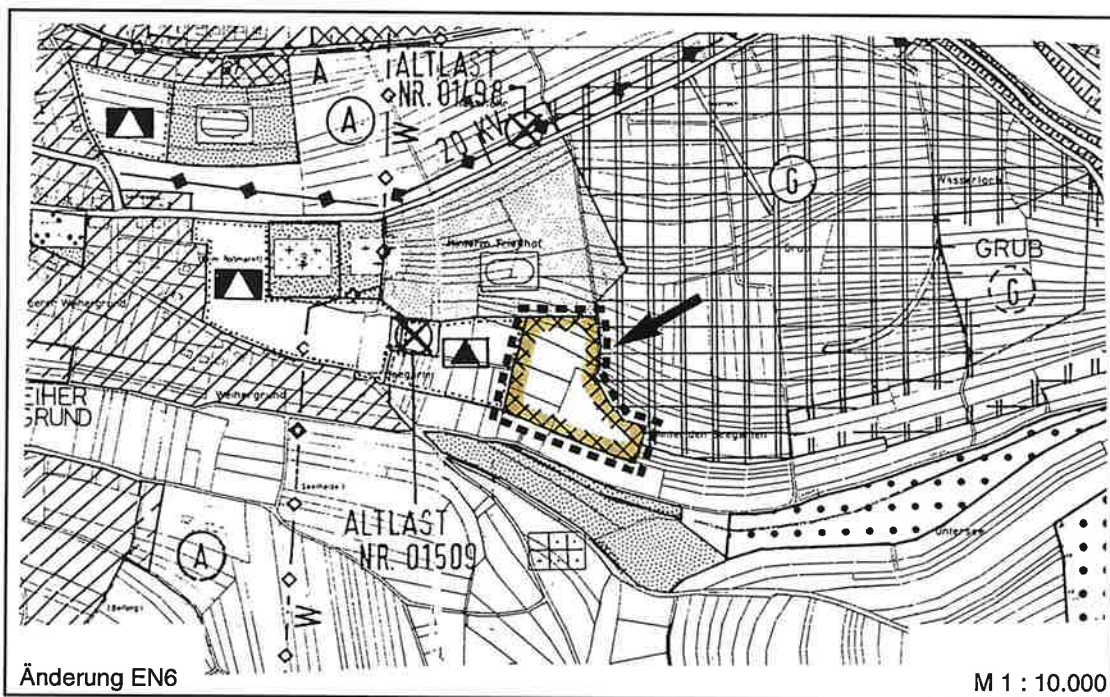
Insoweit ist die Planungsänderung im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft neutral zu bewerten.

Mit der Planung findet die Entwicklung am südwestlichen Ortsrand ihren Abschluss (Grenze Landschaftsschutzgebiet, Grünzäsur). Durch Pflanzungen (Obstbäume, Hecken) ist das Gebiet in die Landschaft einzubinden.

Die Planung war in ähnlicher Form bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990.

Im Gebiet verläuft eine Gashochdruckleitung.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Seegärten
Nutzung (geplant)	Mischbaufläche
Größe	2,10 ha



Flächennutzungsplan 85	Gemeinbedarfsfläche
Eingriffsbewertung	entfällt (Innenbereich)

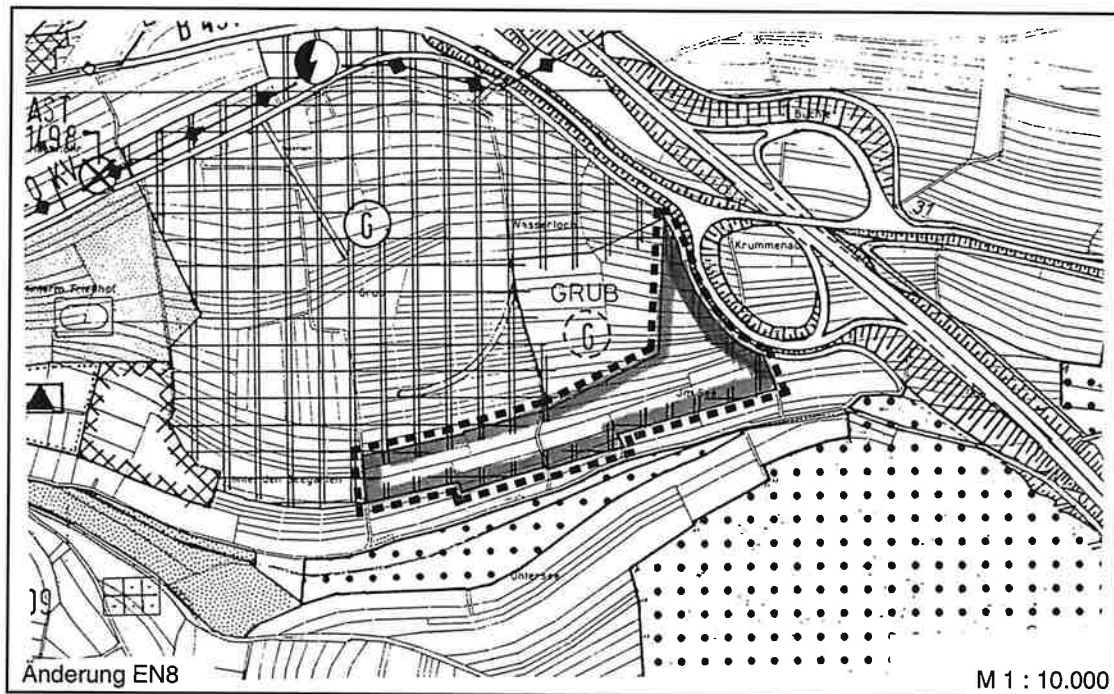
In Engen gibt es aufgrund der historisch-städtebaulichen Entwicklung im Verhältnis zur Größe der Stadt nur vergleichsweise wenig Mischbauflächen bzw. Gemengelagen. Diese sind außerdem aus topographischen und verkehrsstrukturellen Gründen häufig nicht erweiterbar.

Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass ein akuter Mangel an Flächen für kleine und mittlere Betriebe besteht, die einen zentralen, zumindest aber durch überörtliche Strassen gut erschlossenen Standort benötigen.

Zur Deckung dieses Bedarfs wird ein Teil der großen Reservefläche für das geplante Gymnasium in eine Mischbaufläche umgewidmet.

In dem Gebiet befinden sich zwei Feldhecken. Sie sollen als Grün- oder Ausgleichsflächen in den Bauungsplan integriert werden.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Grub
Nutzung (geplant)	Gewerbliche Baufläche
Größe	4,77 ha



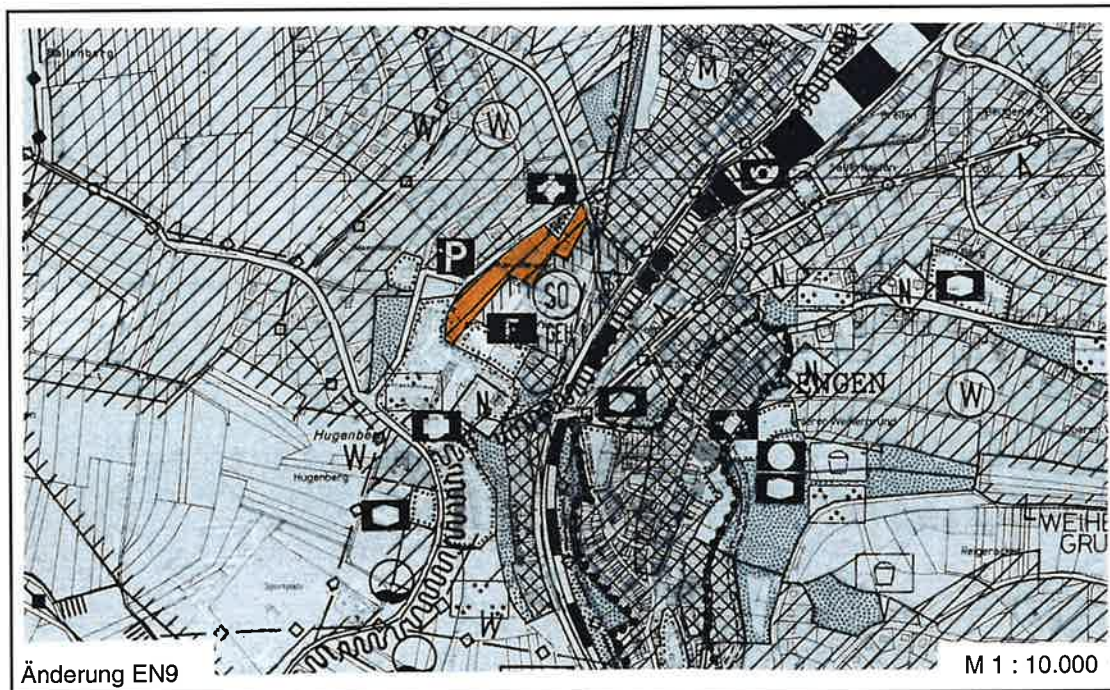
Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 2

Die Entwicklung ist mit relativ geringen Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden. Wegen der exponierten Randlage ist auf eine ausreichende Eingrünung durch Streuobstwiesen und Hecken zu achten.

Die Planung war bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird für die weitere Planung die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens empfohlen.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Hewenstrasse / Am Stockergäßle
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche (teilweise Bestand)
Größe	0,80 ha



Flächennutzungsplan 85 Mischbaufläche (Bestand), Fläche für Gemeinbedarf
(Feuerwehr, Bauhof)

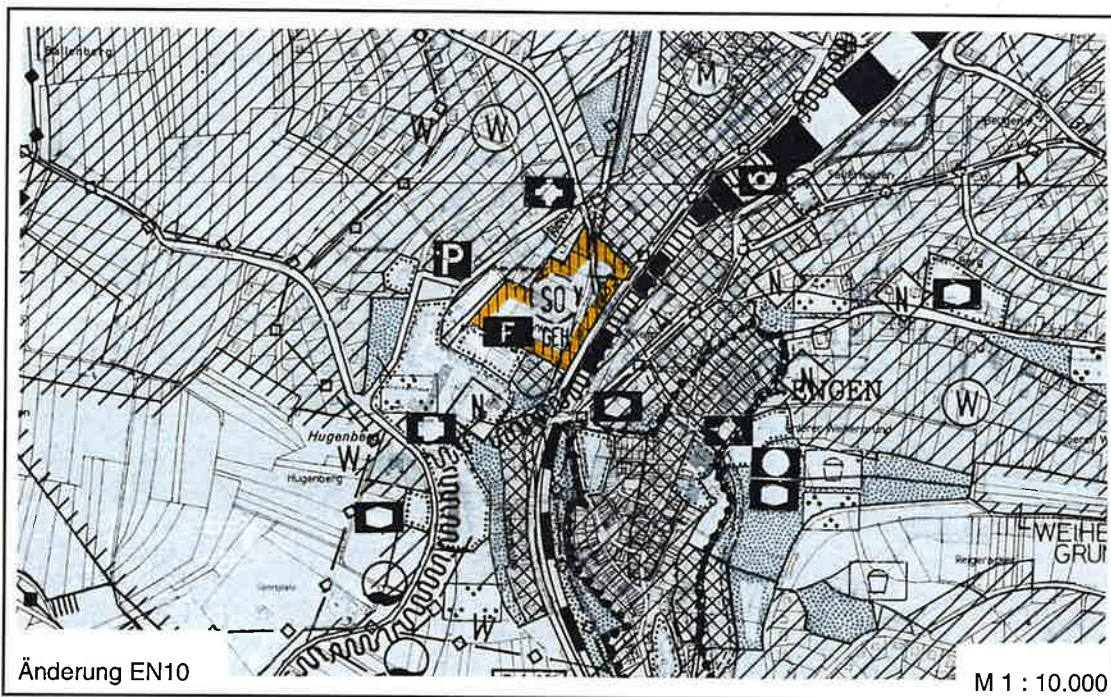
Eingriffsbewertung entfällt (Innenbereich)

Neuordnung des Bereiches nordöstlich vom Krankenhaus zwischen Hegastrasse / Ballenbergstrasse und Hewenstrasse.

Im Zusammenhang mit der Darstellung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel Klarstellung der städtebaulichen Entwicklung an der Hewenstrasse. Einordnung von zwei bebauten Grundstücken südlich der kirchlichen Einrichtung als Wohnbaufläche (bisher Mischbaufläche) und Ausweisung der nordöstlich des Krankenhauses gelagerten bislang extensiv genutzten Mischbauflächen als Wohnbaufläche.

Die beidseitige Entwicklung der Hewenstrasse als Wohnbaufläche nimmt Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen (Krankenhaus, Wohngebiet) und ist städtebaulich sinnvoll.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Hegaustrasse
Nutzung (geplant)	Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel
Größe	1,86 ha



Flächennutzungsplan 85 Mischbaufläche, Fläche für Gemeindbedarf
(Bauhof, Feuerwehr)

Eingriffsbewertung entfällt

Die Sicherstellung der Versorgung Engens im Einzelhandel ist ohne großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht mehr möglich. Im Rahmen ihres Einzelhandelskonzeptes strebt die Stadt deshalb die Ansiedlung größerer Einzelhandelseinrichtungen im Zentralort Engen entlang der Hegaustrasse an (siehe auch Kapitel C.5) an.

Derzeit besteht ein dringender Bedarf an einem Vollsortimenter mit erhöhtem Anteil im Nonfood-Bereich (50 %) und einer Verkaufsfläche bis 2.000 m², dessen Struktur und Sortiment in etwa dem eines SB-Warenhauses entspricht. Ergänzend zu diesem Vollsortimenter ist außerdem die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelgeschäftes (Discounter) mit einer Verkaufsfläche bis 1.000 m² erforderlich.

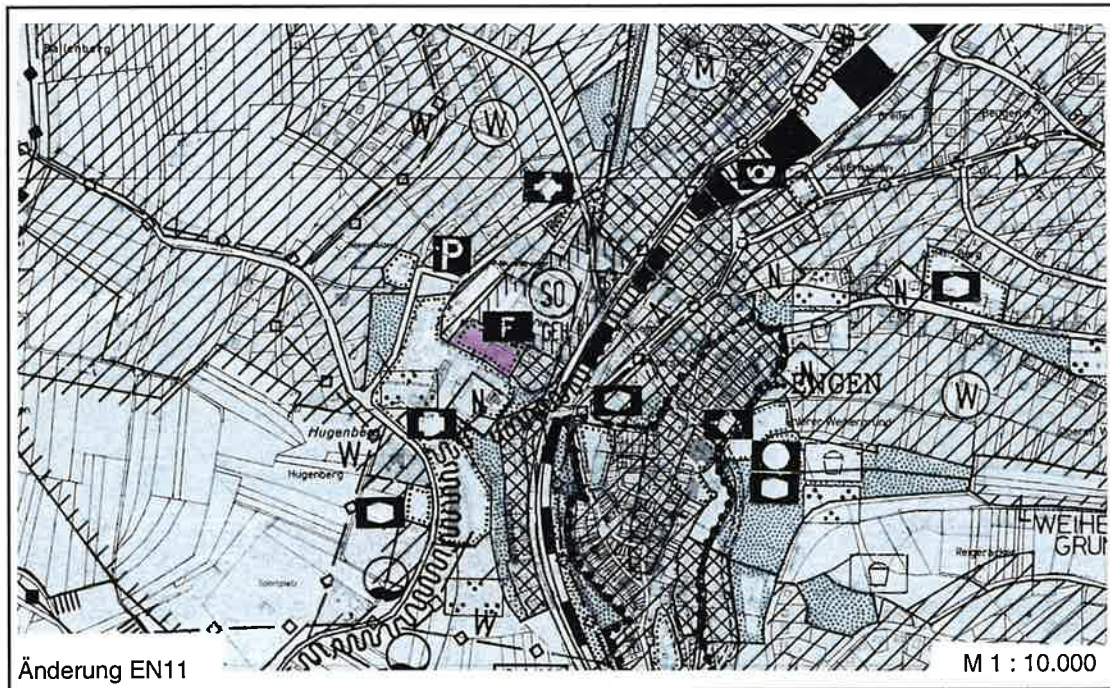
Die Gemeinde erwartet damit eine verstärkte Bindung der Kaufkraft an Engen und die Schließung der durch den Verlust des Kaufhauses Brigau und weiterer Fachgeschäfte im Bereich Nonfood verursachte Angebotslücke.

Das geplante Sondergebiet ist wegen seiner zentralen Lage zwischen Altstadt und dem größten Wohngebiet am Ballenberg sowie der guten Verkehrsanbindung für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe besonders gut geeignet.

Durch das Sondergebiet werden bestehende Mischbauflächen und nicht mehr für die Erweiterung der Feuerwehr benötigte Flächen in Anspruch genommen. Der Bauhof wird verlagert.

Im Bebauungsplan sind Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Engen - Kernstadt
Gewann / Standort	Feuerwehr
Nutzung (geplant)	Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr, überwiegend Bestand)
Größe	0,42 ha



Flächennutzungsplan 85	Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr, Bauhof, Krankenhaus)
Eingriffsbewertung	entfällt (Innenbereich)

Die im Flächennutzungsplan 1985 vorgezeichnete Entwicklung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Feuerwehr, Bauhof) wird an der Hewenstrasse zugunsten von Wohnbauflächen und an der Hegaustrasse für ein Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) zurückgenommen. Am Südrand erfolgt unter Berücksichtigung der topographischen Situation eine leichte Erweiterung nach Süden um ca. 20 m zu Lasten der Krankenhausfläche.

Feuerwehrläche entspricht dem Bedarf; der Bauhof wird verlagert.

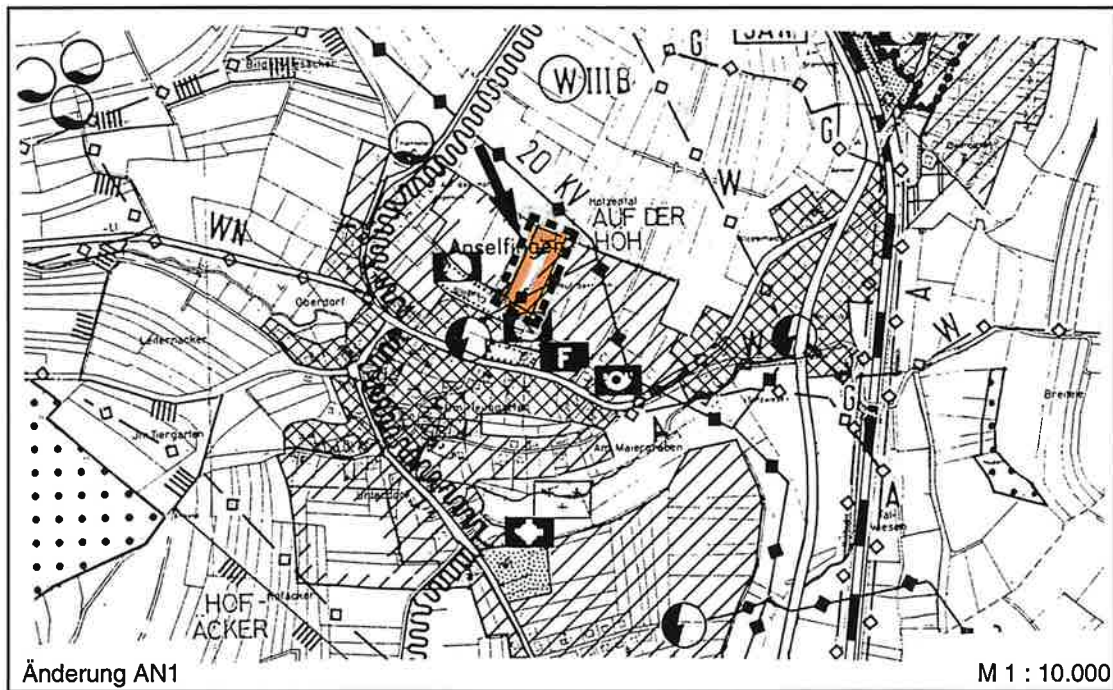
3.3.2.2 Engen Ortsteile

Übersicht			ha	
AN1	Anselfingen	- Auf der Höh (W)	0,47	(U)
BA1	Bargen	- Hinterm Bild (W)	0,25	(N)
BA2	Bargen	- Auf der Steig (W)	0,45	(N)
BIE1	Biesendorf	- Gaßäcker / Hinteröschle (W)	0,80	(N)
BIE2	Biesendorf	- Schwarzwiesen (LW)	0,95	(A)
NE1	Neuhausen	- Lehmgrube (W)	0,30	(N)
NE2	Neuhausen	- Ebnet / Unter der Trotte (W)	0,90	(N)
NE3	Neuhausen	- Oberwiesen (LW)	0,98	(A)
ST1	Stetten	- An der Steinmauer Süd (W)	0,40	(N)
ST2	Stetten	- An der Steinmauer (LW)	0,35	(A)
ST 3	Stetten	- Stettener Kreuz (S)	Änderung zul. Höhen	
WE1	Welschingen	- Guushaslen (W)	1,80	(N)
WE2	Welschingen	- Wette / Bromenäcker (LW)	2,86	(A)
WE3	Welschingen	- Ober Heger (M,G)	15,54	(N)

Abkürzungen

A	Aufhebung
N	Neuausweisung
U	Umwidmung
W	Wohnbaufläche
M	Mischbaufläche
G	Gewerbliche Baufläche
S	Sonderbaufläche
LW	Landwirtschaftsfläche

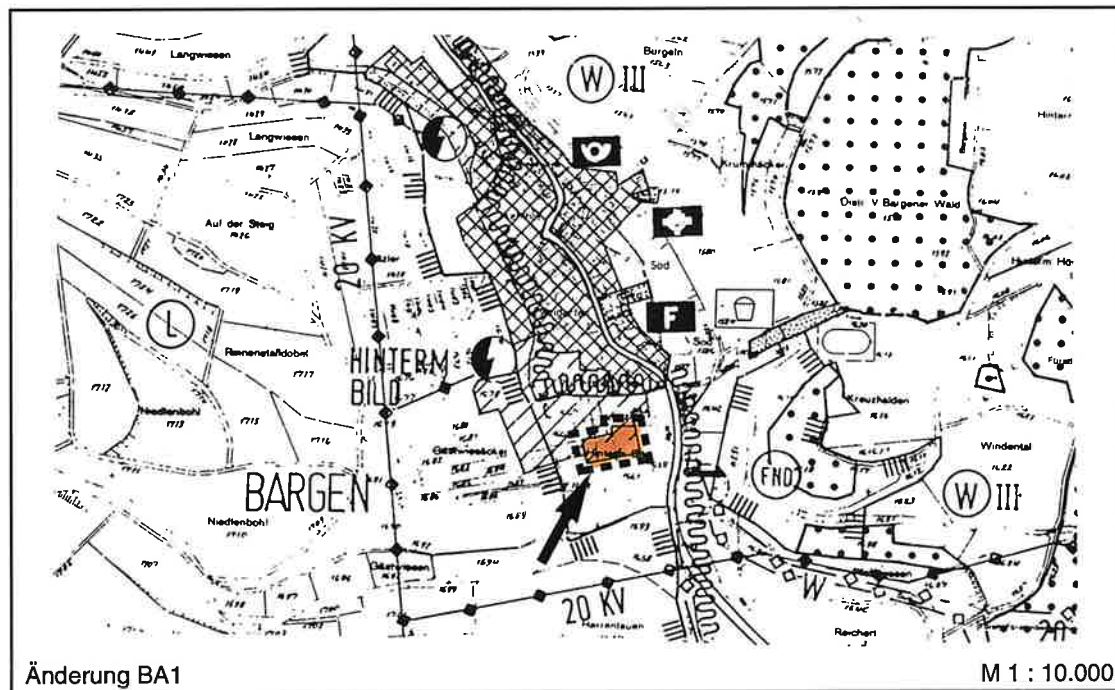
Gemeinde	Engen
Ortsteil	Anselfingen
Gewann / Standort	Auf der Höh
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	0,47 ha



Flächennutzungsplan 85	Grünfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 1

Der im Vorgängerplan ausgewiesene Bolzplatz behindert die Erschließung und stellt einen Zielkonflikt mit der Wohnnutzung dar. Die Fläche wird dem Wohngebiet zugeschlagen.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Bargen
Gewann / Standort	Hinterm Bild
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	0,25 ha

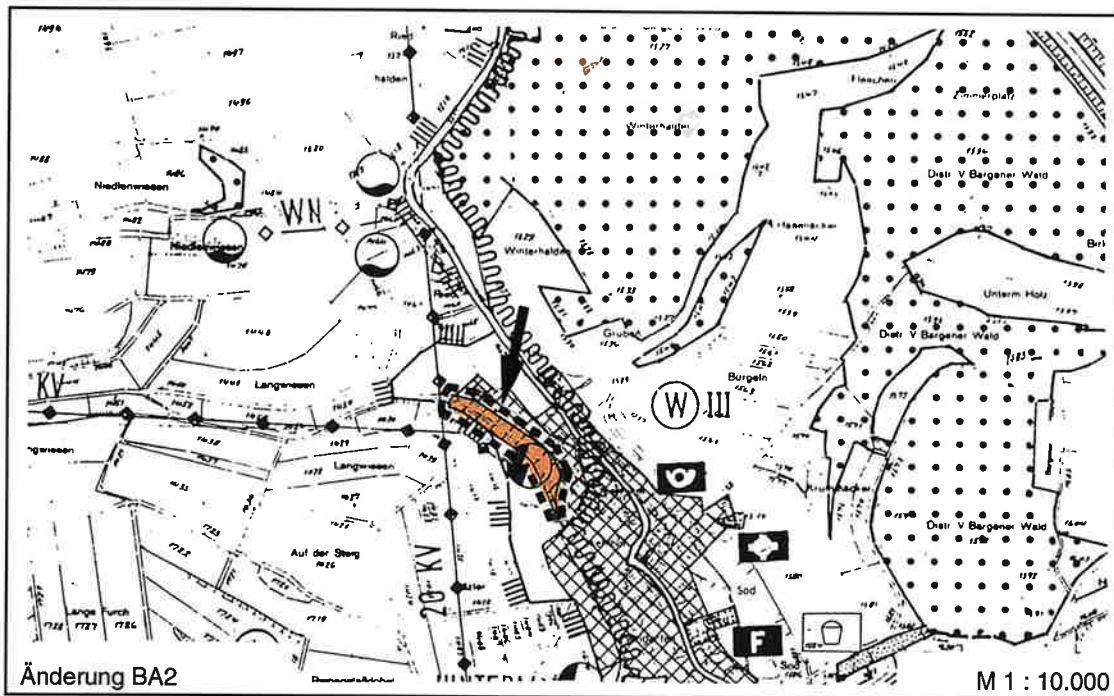


Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 2

Die Erschließung des Gebietes ist über einen bereits vorhandenen Strassenstich möglich. Die Erweiterung nimmt Rücksicht auf den südlich verlaufenden Graben als Übergang in die Flur und den vorhandenen Streuobstbestand. Sie hält Abstand zur Ortseinfahrt als Grundlage für eine gute landschaftliche Einbindung des Orts- und Siedlungsrandes.

Von einer Erweiterung bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde aus den oben genannten Gründen abgesehen.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Bargen
Gewann / Standort	Auf der Steig
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	0,45 ha



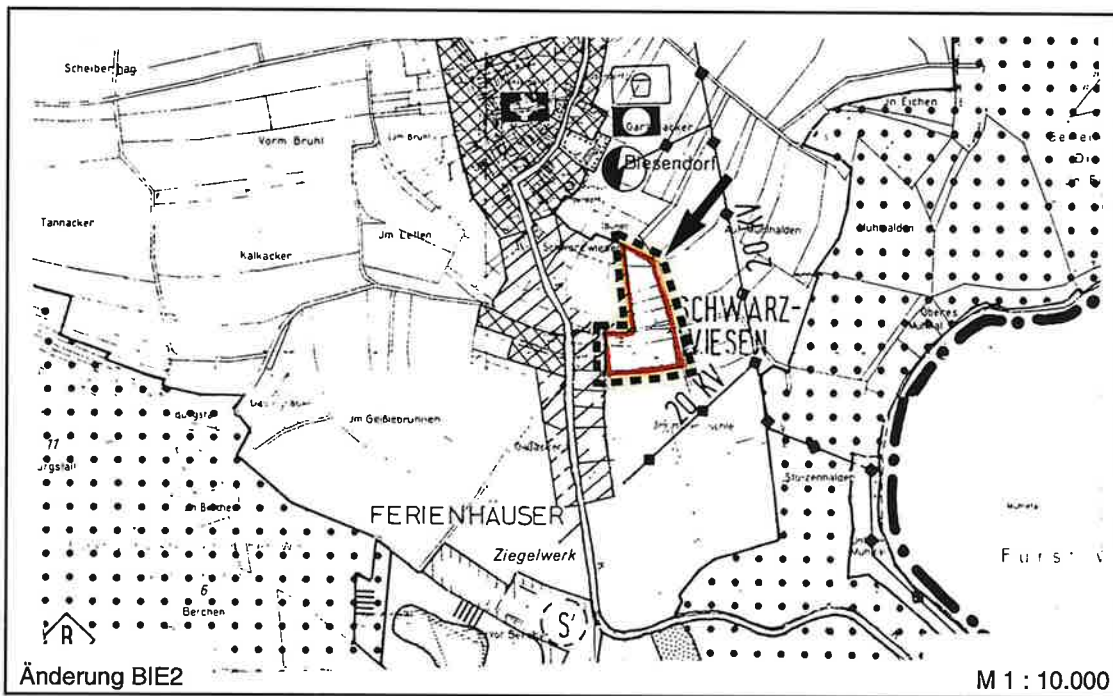
Flächennutzungsplan 85 Landwirtschaftsfläche

Eingriffsbewertung Stufe 2

Sinnvolle Abrundung der Ortslage als Grundlage für die beidseitige Bebauung der vorhandenen Ortsstrasse. In die westliche Hangkante muss nicht eingegriffen werden.

Im Zuge der Verbindlichen Bauleitplanung sind alle Möglichkeiten zur Erhaltung des hochwertigen alten Streuobstbestandes (Minimierungsgebot) auszuschöpfen.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Biesendorf
Gewann / Standort	Schwarzwiesen
Nutzung	Landwirtschaftsfläche
Größe	0,95 ha

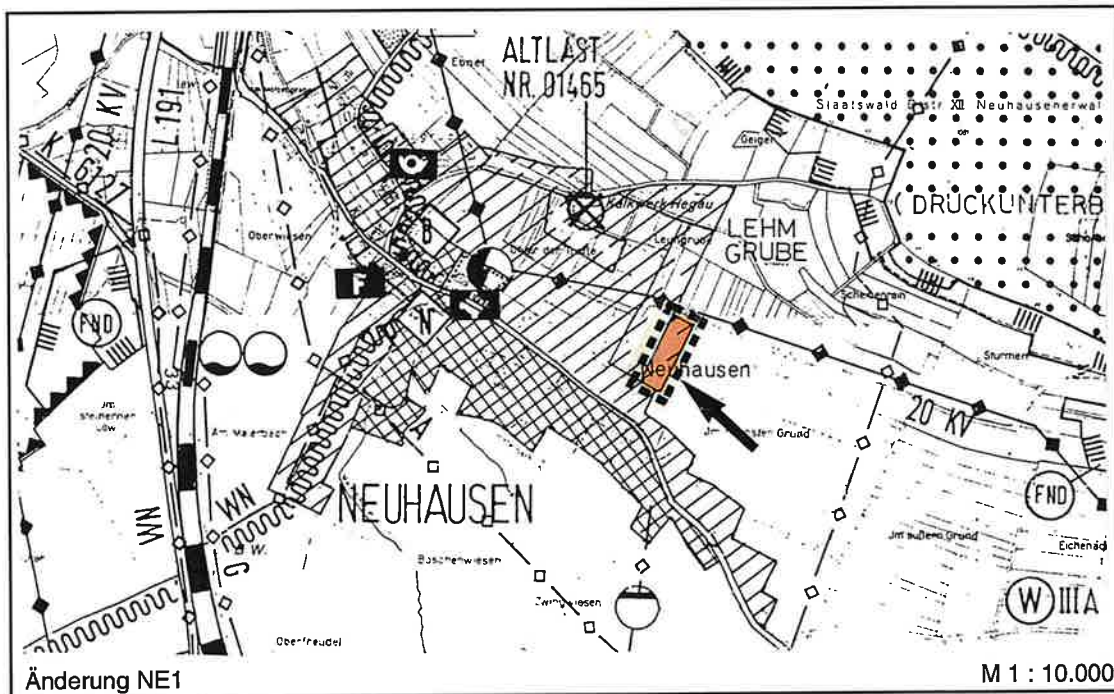


Flächennutzungsplan 85	Wohnbaufläche (geplant)
Eingriffsbewertung	entfällt

Die im Vorgängerplan ausgewiesene Fläche greift nach Osten in strukturreiche Flächen mit hoher Bedeutung für die Ortsrandgestaltung und das Landschaftsbild ein.

Das Gebiet wird um 0,95 ha zurückgenommen und als Ersatz eine Arrondierung / Abrundung im Bereich der südlichen Ortseinfahrt (Gaßacker / Hinteröschle) vorgenommen.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Neuhausen
Gewann / Standort	Lehmgrube
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	0,30 ha



Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 3

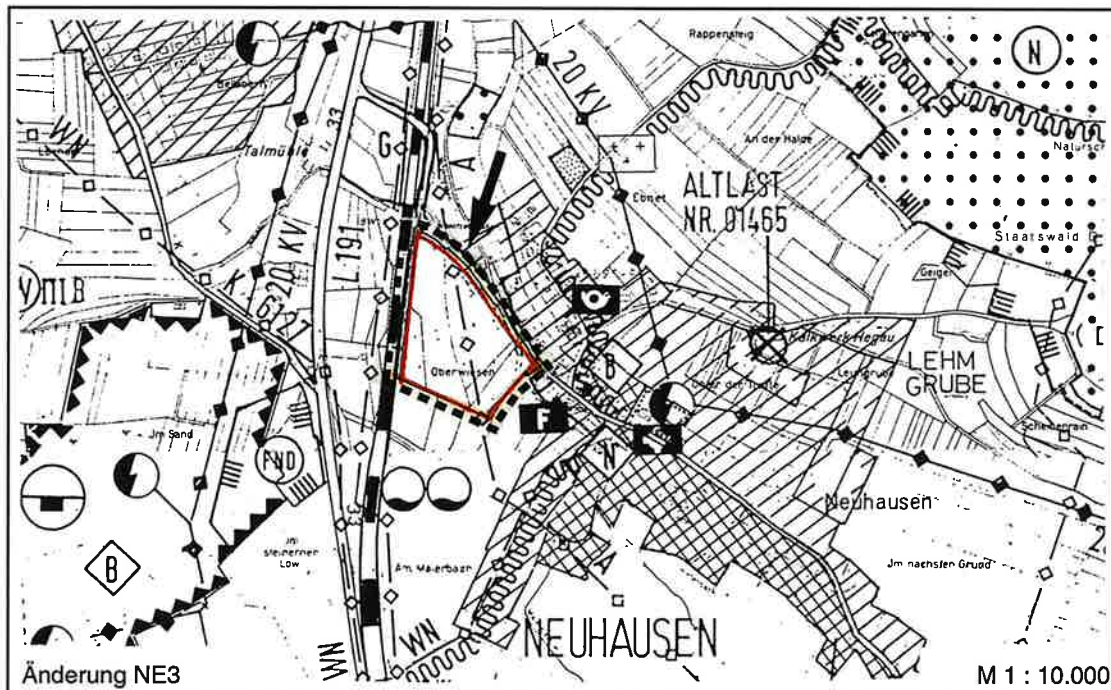
Ersatz für den Teil der im Vorgängerplan ausgewiesene Wohnbaufläche Oberwiesen, die aus städtebaulichen und landschaftsökologischen Gründen aufgegeben wird.

Hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind beide Standorte in etwa gleichwertig.

Das Gebiet stellt den Abschluss der nördlichen Siedlungsgrenze dar und ist durch Pflanzungen (Obstbäume, Hecken) landschaftlich einzubinden (Gestaltung eines neuen Ortsrandes).

Die Planung war bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Neuhausen
Gewann / Standort	Oberwiesen
Nutzung	Landwirtschaftsfläche
Größe	0,98 ha



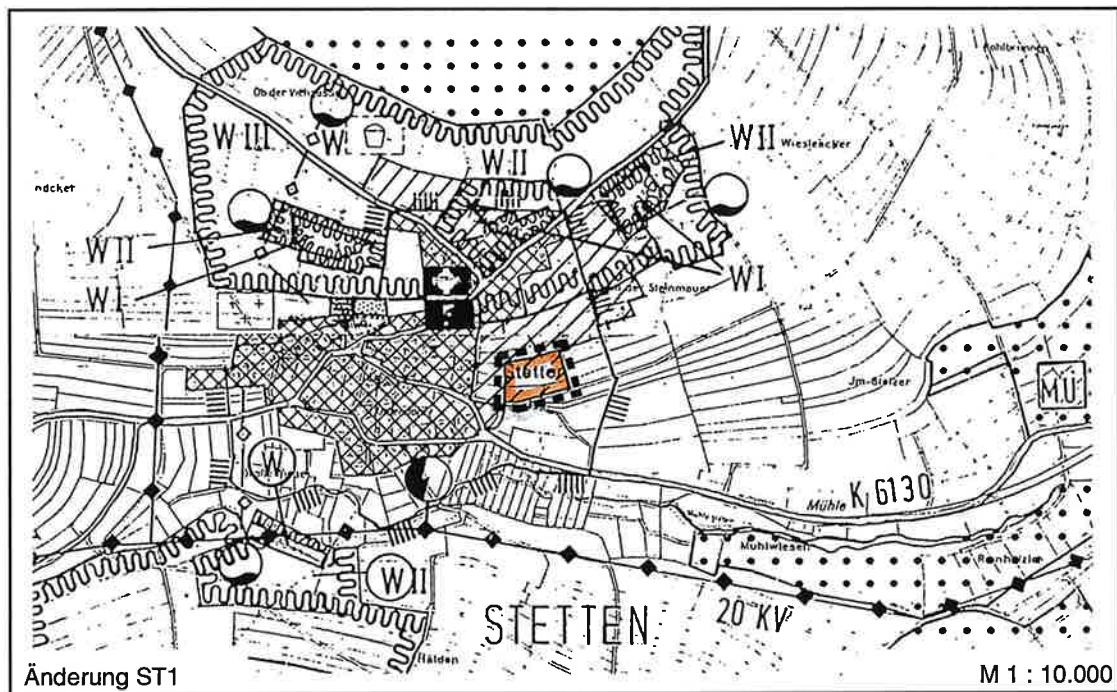
Flächennutzungsplan 85	Wohn-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen
Eingriffsbewertung	entfällt

Gemäß Vorgängerplanung war im Bereich Oberwiesen eine Mehrzweckhalle mit Sportanlagen sowie ein Wohngebiet geplant.

Wegen fehlenden Bedarfs für die Mehrzweckhalle und die Sportanlagen sowie aus städtebaulichen Gründen wird die Gesamtplanung an diesem Standort aufgegeben.

Ersatz wird geschaffen im Bereich Lehmgrube sowie im Gewann Ebnet / Unter der Trotte.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Stetten
Gewann / Standort	An der Steinmauer Süd
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	0,40 ha



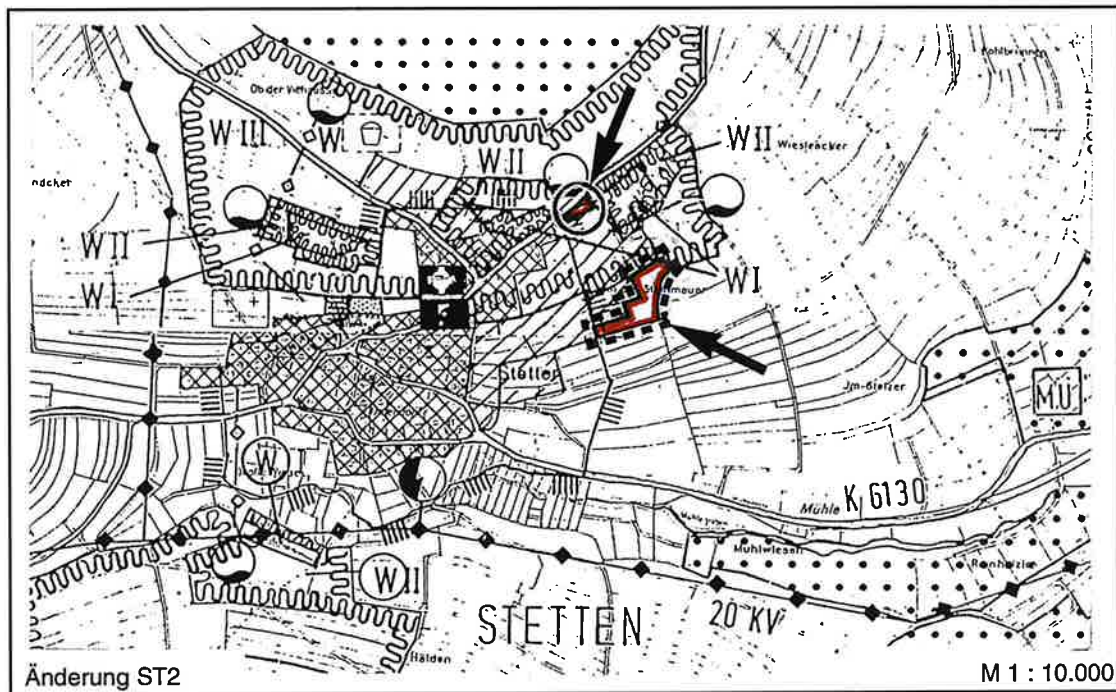
Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 1

Das Gebiet fügt sich harmonisch an den bestehenden Siedlungskörper an und ist mit niedrigen ökologischen Risiken behaftet.

Die Fläche ist Ersatz für die Zurücknahme des Bebauungsplans An der Steinmauer, der im Osten weit in die Landschaft vordringt und dort sehr exponiert liegt.

Die geplante Wohnbaufläche reicht im Süden bis zu einem Rain, der eine natürliche Begrenzungslinie darstellt. Durch Pflanzungen (Obstbäume, Hecken) ist das Gebiet landschaftlich einzubinden.

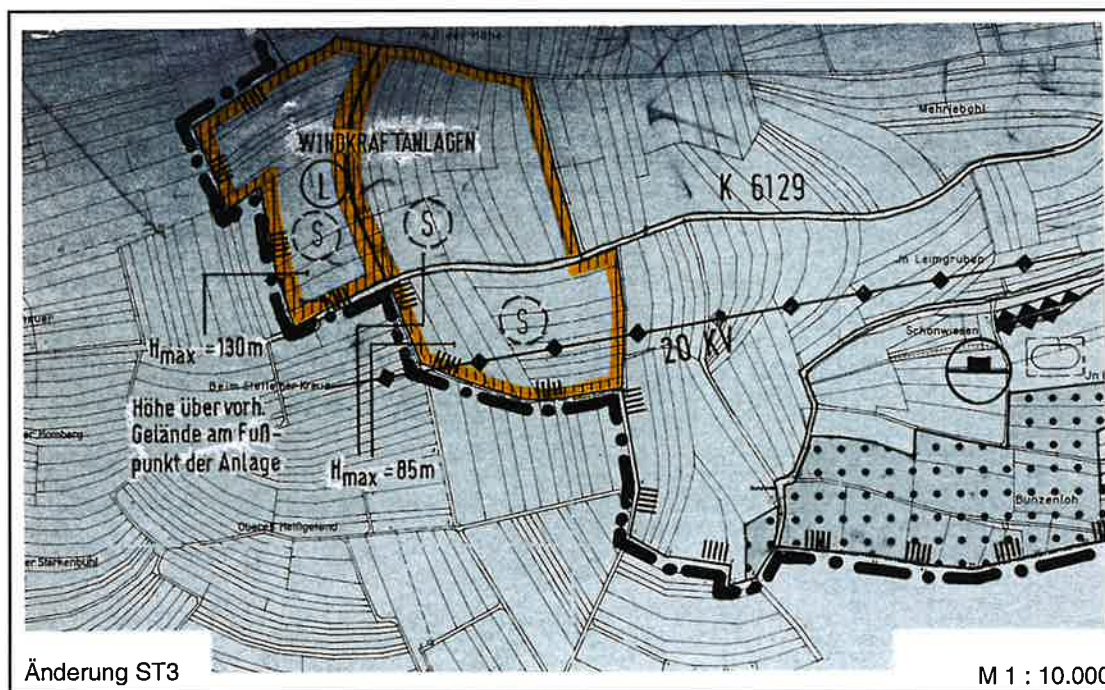
Gemeinde	Engen
Ortsteil	Stetten
Gewann / Standort	An der Steinmauer
Nutzung	Landwirtschaftsfläche
Größe	0,35 ha



Flächennutzungsplan 85	Wohnbaufläche (Bestand)
Eingriffsbewertung	Stufe 3

Am östlichen Rand des Gebietes wird ein Teil (nicht erschlossen) aus dem Bebauungsplan herausgenommen und durch Flächen ersetzt, bei denen der Eingriff in Natur und Landschaft wesentlich geringer ist.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Stetten
Gewann / Standort	Stettener Kreuz
Nutzung	Sonderbaufläche für Windkraftanlagen
Größe	16,4 ha



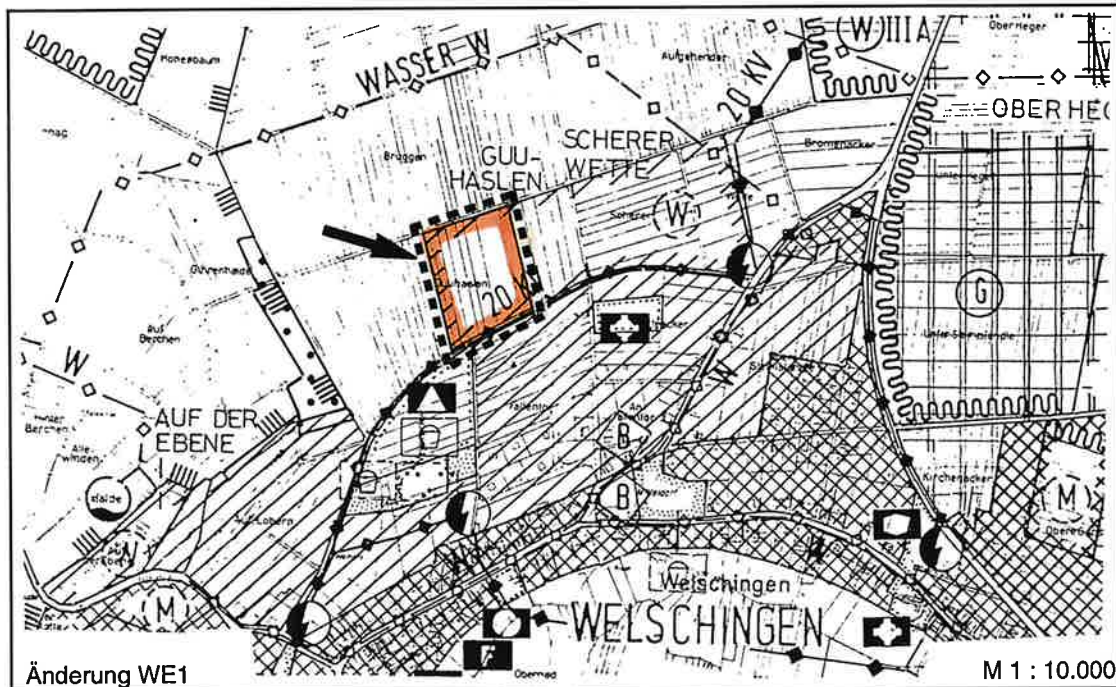
Flächennutzungsplan 85

Landwirtschaftsfläche

1998 durch Deckblatt geändert in
Sonderbaufläche für Windkraftanlagen

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Erholungslandschaft wird die zulässige Gesamthöhe der Windkraftanlagen einschließlich Rotorblätter über Gelände am Fußpunkt der Anlage im Bereich der östlichen Hangkante auf 85 m und im hinteren Bereich auf 130 m beschränkt.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Welschingen
Gewann / Standort	Guuhaslen
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	1,80 ha

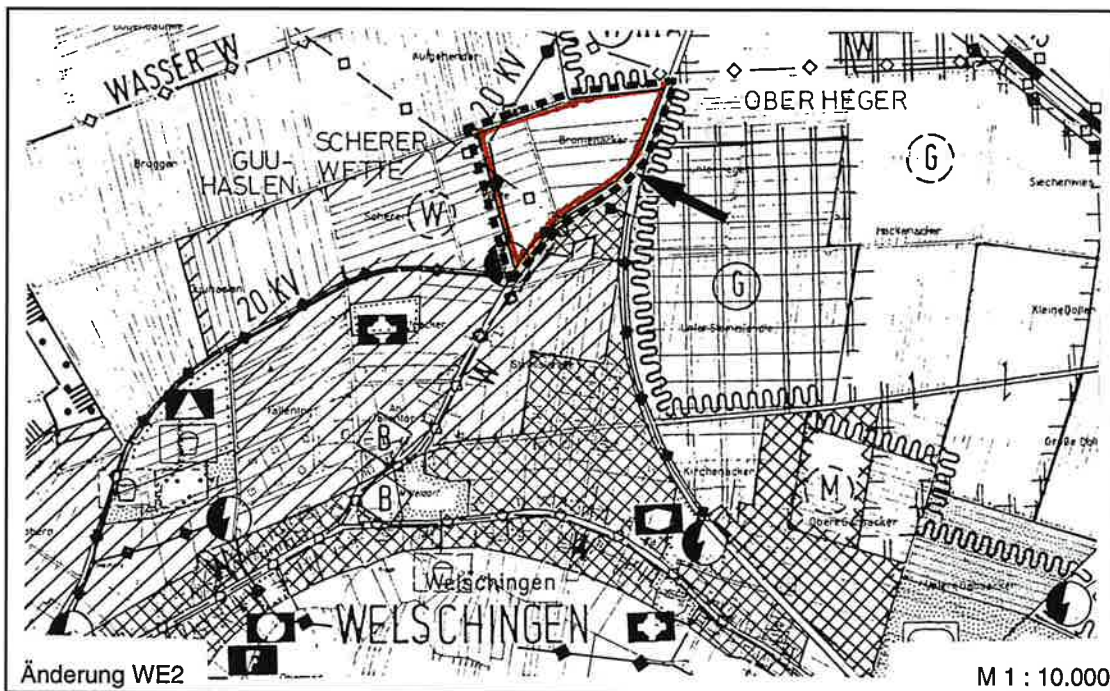


Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 1

Die große geplante Wohnbaufläche am Nordrand von Welschingen wird wegen der Einwirkungen durch die Landesstrasse L 191 (Verkehrslärm) nach Westen verschoben. Das ökologische Risiko ist bei den neu in Anspruch genommenen Flächen ebenso gering wie bei den Teilen, die herausfallen, so dass der Tausch landschaftsökologisch neutral ist.

Die Planung war in ähnlicher Form bereits Teil des Deckblattverfahrens 1990.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Welschingen
Gewann / Standort	Wette / Bromenäcker
Nutzung	Landwirtschaftsfläche
Größe	2,86 ha

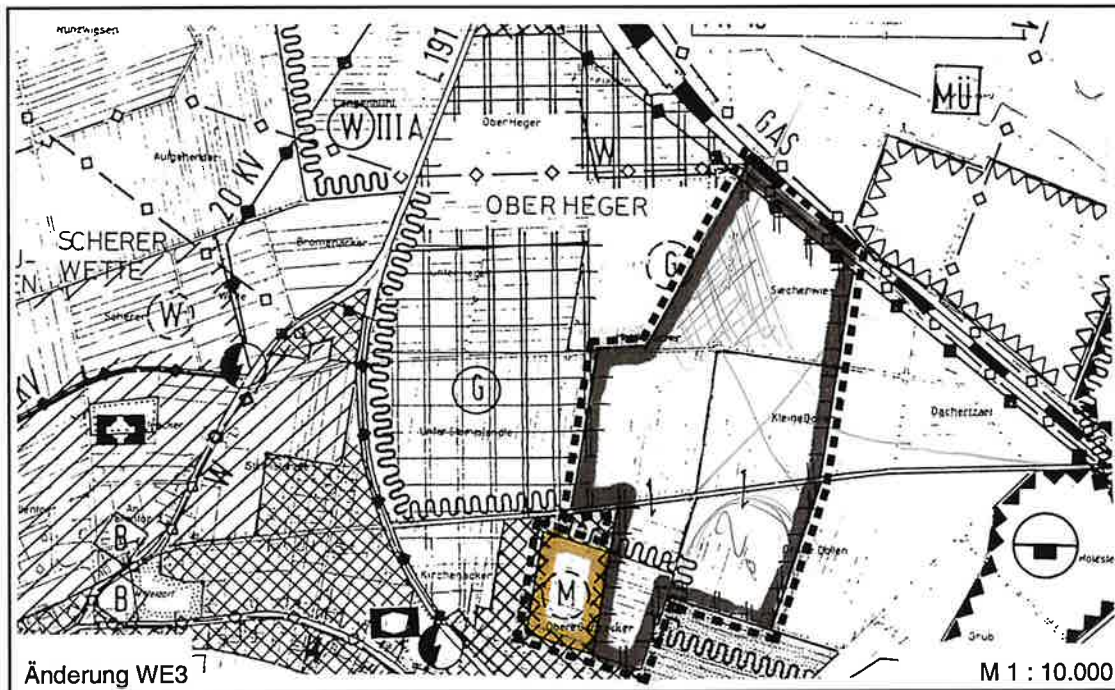


Flächennutzungsplan 85	Wohn- und Mischbauflächen (geplant)
Eingriffsbewertung	entfällt

Ein Teil der im Vorgängerplan ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bereich Wette wird zugunsten weiter von der L 191 entfernter Standorte (Guuhaslen) herausgenommen.

Gleiches gilt für die Mischbaufläche Bromenäcker, die insbesondere aus Gründen des Ortsbildes (Gestaltung Ortseingang) entfällt. Ersatzflächen werden im Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemeinde	Engen
Ortsteil	Welschingen
Gewann / Standort	Ober Heger
Nutzung (geplant)	Mischgebiet und Gewerbliche Baufläche
Größe	1,17 ha (M) / 14,37 ha (G)



Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 4

Erweiterung des Gewerbegebietes um die in der Vorgängerplanung dargestellte Hinweisfläche. Die Planung war bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990.

Sie ist in Teilbereichen aus landschaftsökologischer Sicht nicht unproblematisch (insbesondere Boden und Grundwasserschutz).

Angesichts des begrenzten Entwicklungspotentials der Raumschaft ist der Standort unverzichtbar.

Es wird Aufgabe des Bebauungsplans sein, in Verbindung mit einem qualifizierten Grünordnungsplan sowie notwendigen hydrologischen Untersuchungen (Wasserschutzgebietszone IIIA) den Standort lokal in seiner Lage und Ausprägung zu optimieren.

In dem Gebiet befinden sich archäologische Denkmale, die nicht überbaut werden dürfen. Der Umfang der möglichen Bebauung ist im Bebauungsplan zu klären.

3.3.3 Mühlhausen - Ehingen

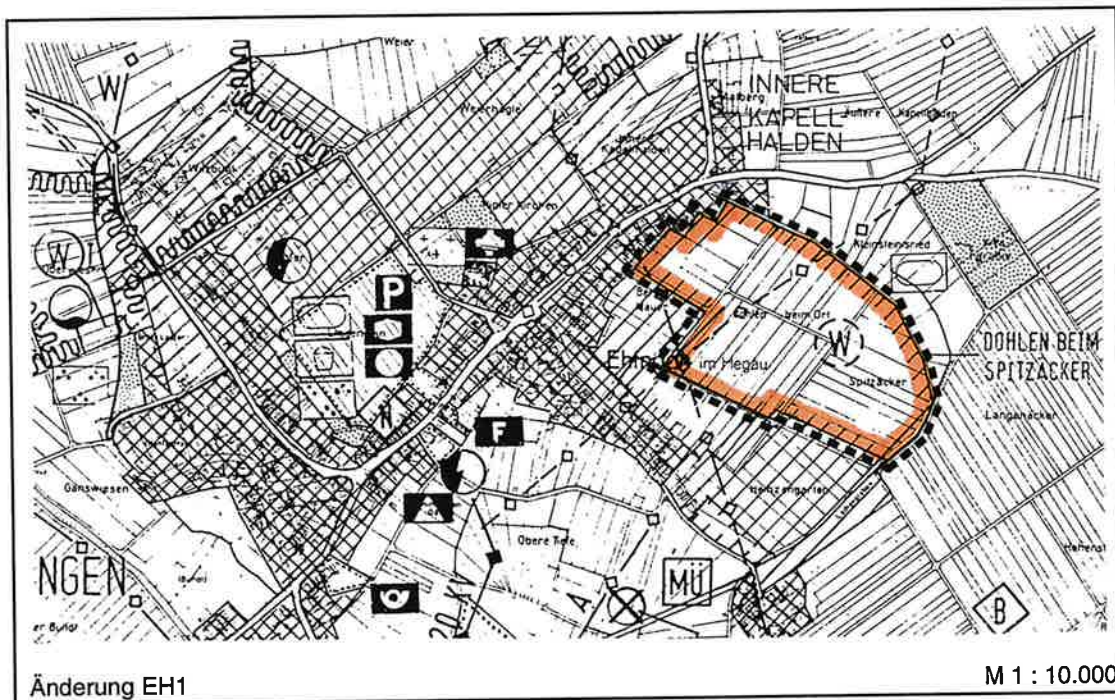
Übersicht

				ha	
EH1	Ehingen	-	Dohlen / Spitzäcker (W)	7,50	(N)
EH2	Ehingen	-	Oberwiesen (W)	0,24	(N)
EH3	Ehingen	-	Kiesgrüble (LW)	1,16	(A)
EH4	Ehingen	-	Bei der Öle (SO)	1,71	(N)
MÜ1	Mühlhausen	-	Ried (W)	6,37	(N)
MÜ2	Mühlhausen	-	Kirchbreite (LW)	7,48	(A)
MÜ3	Mühlhausen	-	Aubohl (GR)	0,30	(N)

Abkürzungen

A	Aufhebung
N	Neuausweisung
U	Umwidmung
W	Wohnbaufläche
M	Mischbaufläche
G	Gewerbliche Baufläche
SO	Sondergebiet
LW	Landwirtschaftsfläche

Gemeinde	Mühlhausen - Ehingen
Ortsteil	Ehingen
Gewann / Standort	Dohlen / Spitzäcker
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	7,50 ha



Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 2

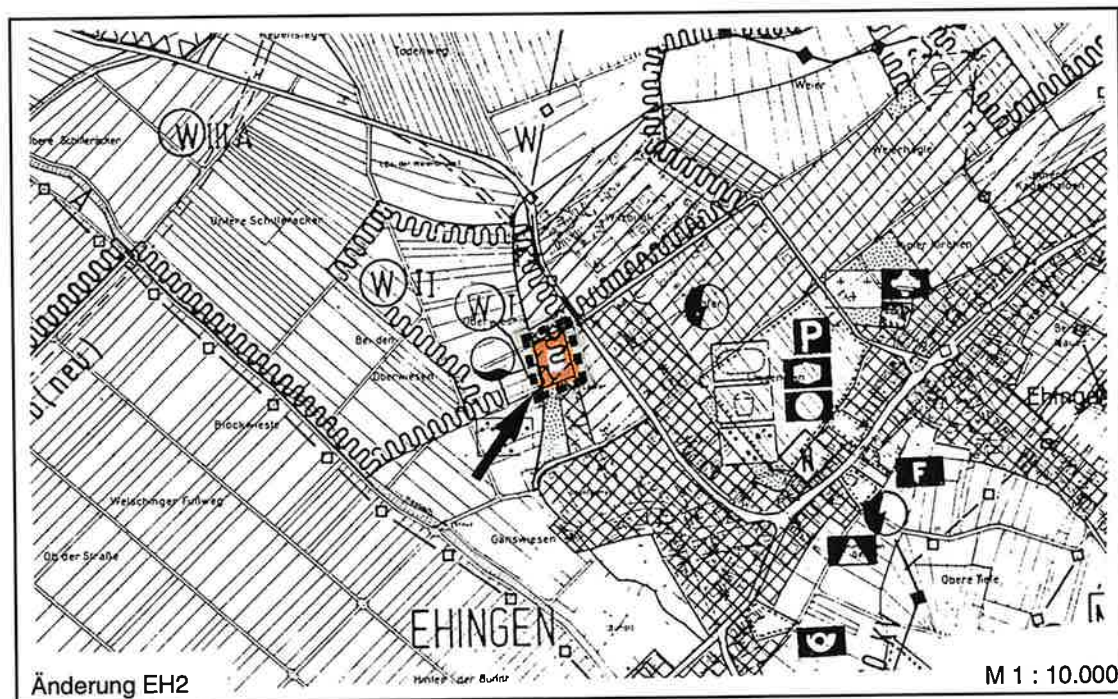
Flächen am südöstlichen Ortsrand, bestehend aus einem Mosaik an Grünland, Ackerland und Streuobstwiesen.

Das Gebiet ist städtebaulich sinnvoll und rundet die Bebauung bei der Mauer / Heinzengarten ab.

Die Siedlungsentwicklung dürfte damit nach Osten einen gewissen Abschluss finden. Maßnahmen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft sind erforderlich.

Die Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz für die Eingriffe durch die Bebauung sind durch einen Grünordnungsplan zu regeln.

Gemeinde	Mühlhausen - Ehingen
Ortsteil	Ehingen
Gewann / Standort	Oberwiesen
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	0,24 ha



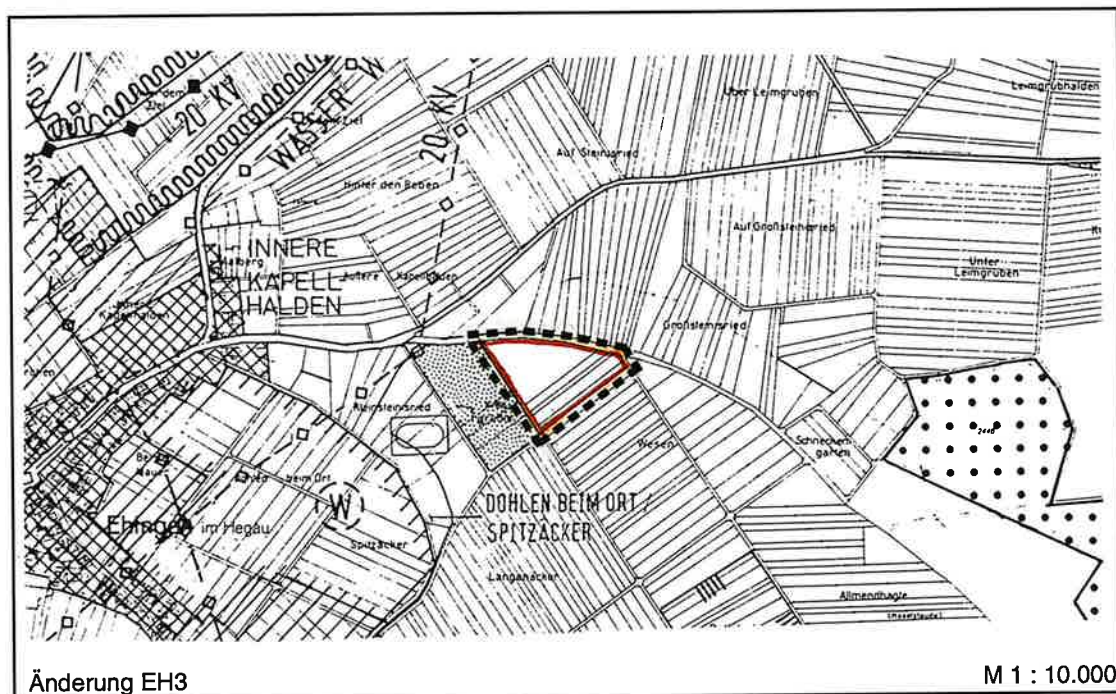
Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 4

Südliche Erweiterung des nördlich gelegenen Baugebietes. Bei dem Erweiterungsgelände handelt es sich um einen vollständig versiegelten Park- und Lagerplatz.

Die Erschließung ist über die vorhandene Stichstrasse möglich.

Die Erweiterung liegt - wie die nördlich gelegene Bebauung - in der Wasserschutzzone II.

Gemeinde	Mühlhausen - Ehingen
Ortsteil	Ehingen
Gewann / Standort	Kiesgrüble
Nutzung	Landwirtschaftsfläche
Größe	1,16 ha



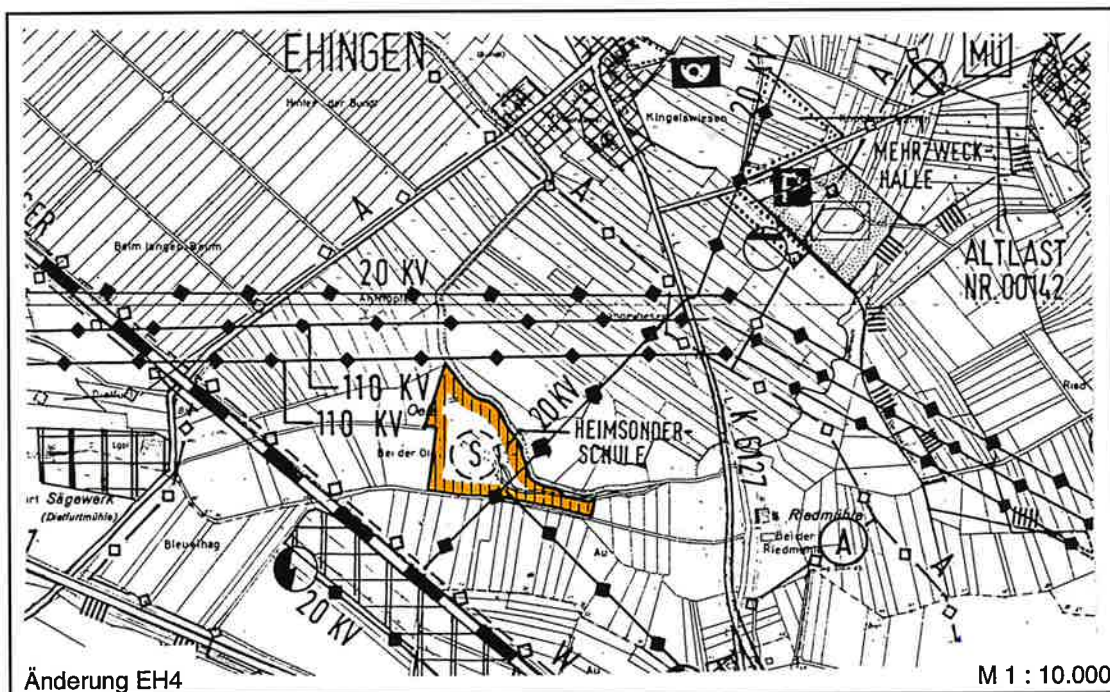
Flächennutzungsplan 85	Grünfläche (Sportplatz, geplant)
Eingriffsbewertung	entfällt

Der Bebauungsplan für den Bereich Mehrzweckhalle (Obere Untere Tiefe) enthält auch größere Grünflächen für Sportanlagen.

Diese ersetzen die im Vorgängerplan geplante Grünfläche für Sportplatz im Gewann Kiesgrüble.

Die Herausnahme war bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990.

Gemeinde	Mühlhausen-Ehingen
Ortsteil	Ehingen
Gewann / Standort	Bei der Öle
Nutzung (geplant)	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Private Heimsonderschule
Größe	1,71 ha



Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 4

Die Gebäude der ehemaligen Ölmühle (derzeit Wohnnutzung) und ein Teil der Nebengebäude sollen umgenutzt und größere bauliche Erweiterungen vorgenommen werden.

Verkehrsanbindung an die ca. 300 m östlich verlaufende Kreisstrasse besteht über einen ca. 4,00 - 4,50 m breiten Schotterweg. Ein Ausbau wird von der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

Bei der Intensivierung der Nutzung und den baulichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass die angrenzenden Biotopstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für den Hepbach am Nordrand und den im Gebiet verlaufenden Mühlebach mit ihrer standortgerechten, teils alten Begleitvegetation.

Eingriffe in das Landschaftsbild durch bauliche Maßnahmen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Aufgrund der örtlichen Situation sind dabei die Gebäudehöhen von ausschlaggebender Bedeutung.

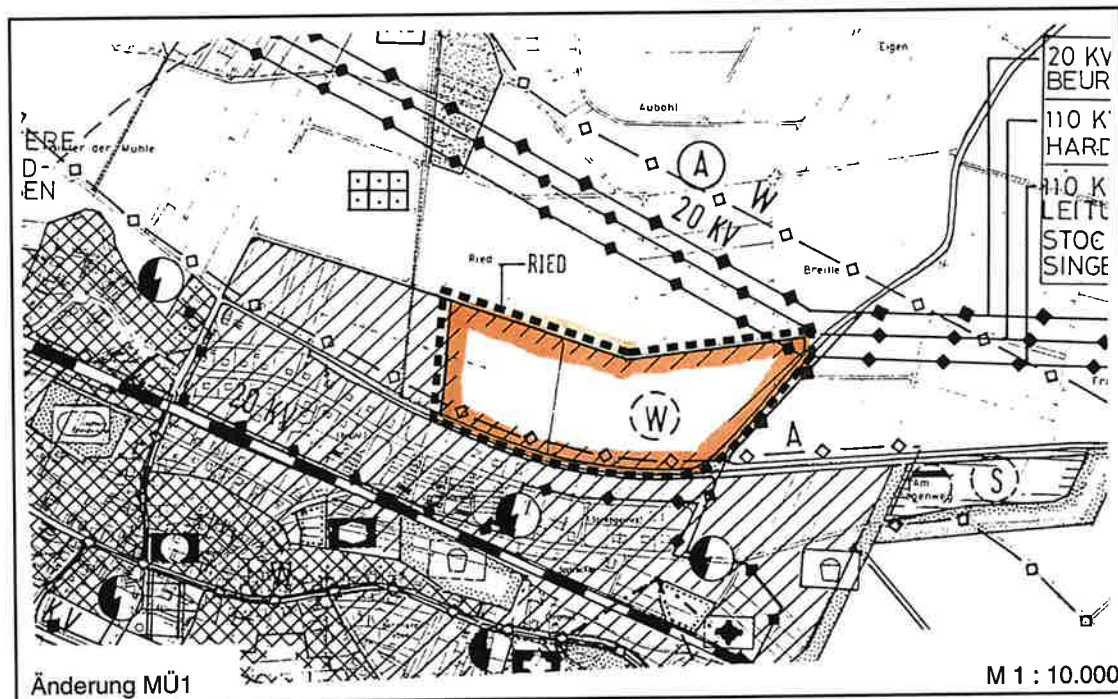
Bezüglich weiterer Details wird auf das Landschaftsplanerische Gutachten einschließlich Ergänzung (Bewertung des Gebietes) und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verwiesen.

Bei der Verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Das Neubauvolumen ist möglichst nahe an den Altbaubestand heranzurücken.
- Die Geschosshöhen des Neubauvolumens sind dem Altbaubestand anzupassen.
- Das in der SO-Fläche bestehende 24a Biotop darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eingriffe und Einbindungen in die Landschaft sind mittels eines Grünordnungsplanes zu regulieren.

Teile der Sondergebietsflächen sind nicht hochwasserfrei, so dass bei entsprechenden Baumaßnahmen ein Hochwassersicherheitsnachweis (HQ 100) zu erbringen ist.

Gemeinde	Mühlhausen - Ehingen
Ortsteil	Mühlhausen
Gewann / Standort	Ried
Nutzung (geplant)	Wohnbaufläche
Größe	6,37 ha

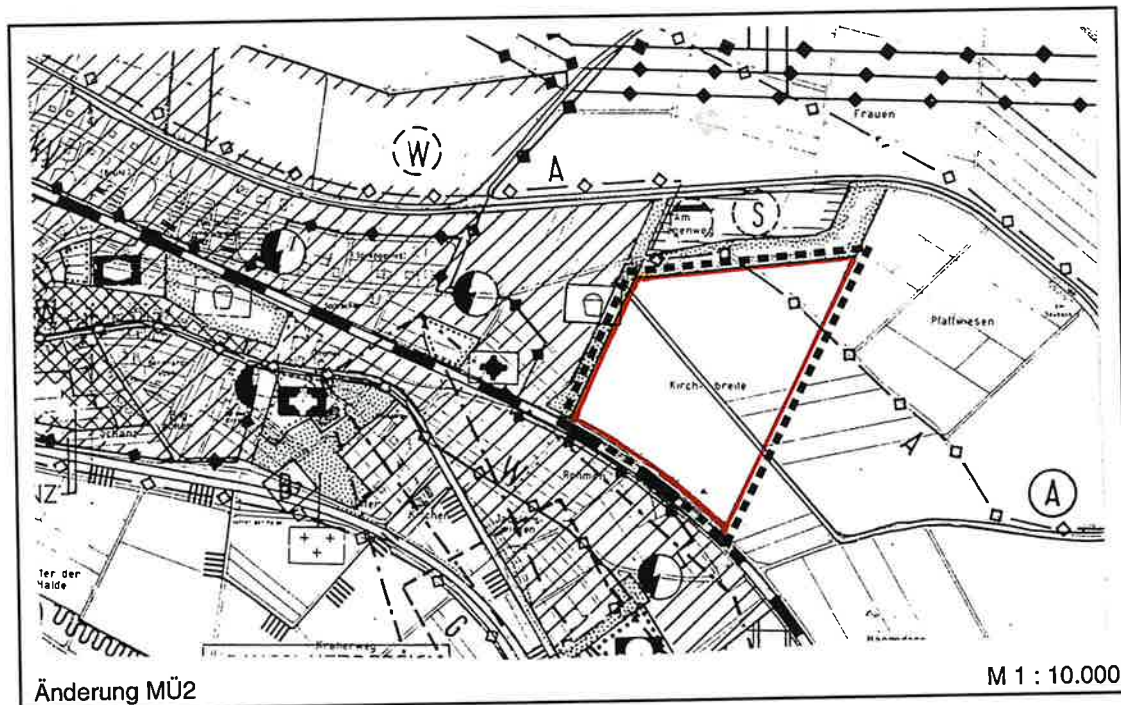


Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	Stufe 4

Mittel- bis langfristiger Entwicklungsschwerpunkt am nördlichen Ortsrand.

Die Verlagerung der Entwicklung auf die nördliche Bachseite anstelle des im Vorgängerplan ausgewiesenen Gebietes Kirchbreite war bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt aufgestellt und vollzogen.

Gemeinde	Mühlhausen - Ehingen
Ortsteil	Mühlhausen
Gewann / Standort	Kirchbreite
Nutzung	Landwirtschaftsfläche
Größe	7,48 ha

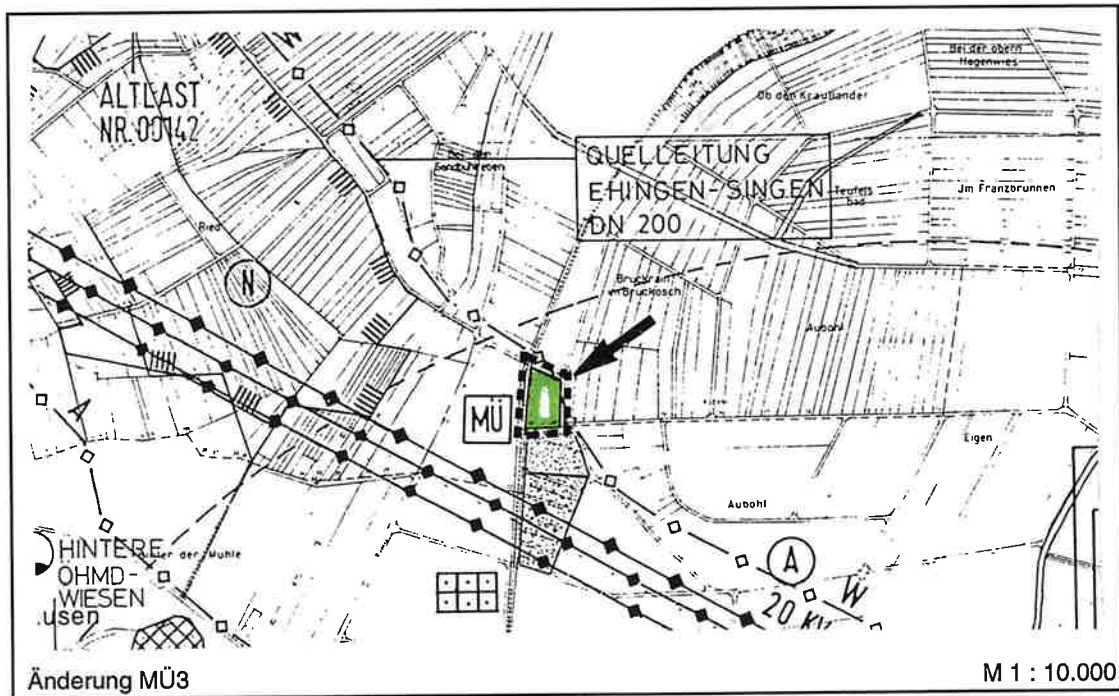


Flächennutzungsplan 85	Wohnbaufläche und Grünfläche (geplant)
Eingriffsbewertung	Stufe 1

Herausnahme der im Vorgängerplan ausgewiesenen Wohnbaufläche Kirchbreite. Wegen der schwierigen Erschließung (lange Wege durch bestehende Wohngebiete) sowie der Schalleinwirkungen durch die Bahnlinie.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, d.h. das ökologische Risiko, wäre bei dieser Fläche relativ gering. Auf lange Sicht ist der Standort deshalb nach wie vor als geeignete Entwicklungsfläche anzusehen.

Gemeinde	Mühlhausen - Ehingen
Ortsteil	Mühlhausen
Gewann / Standort	Aubohl
Nutzung (geplant)	Grünfläche / Grabeland
Größe	0,30 ha



Flächennutzungsplan 85	Landwirtschaftsfläche
Eingriffsbewertung	entfällt

Um der wachsenden Nachfrage Rechnung zu tragen, wird das Grabeland Aubohl nach Norden erweitert.
Die Planung war bereits Gegenstand des Deckblattverfahrens 1990.