

A

258. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Wohnen nördlich Kusenweg/ westlich Ostring“

- Allgemeine Ziele und Zwecke/ Begründung
- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung

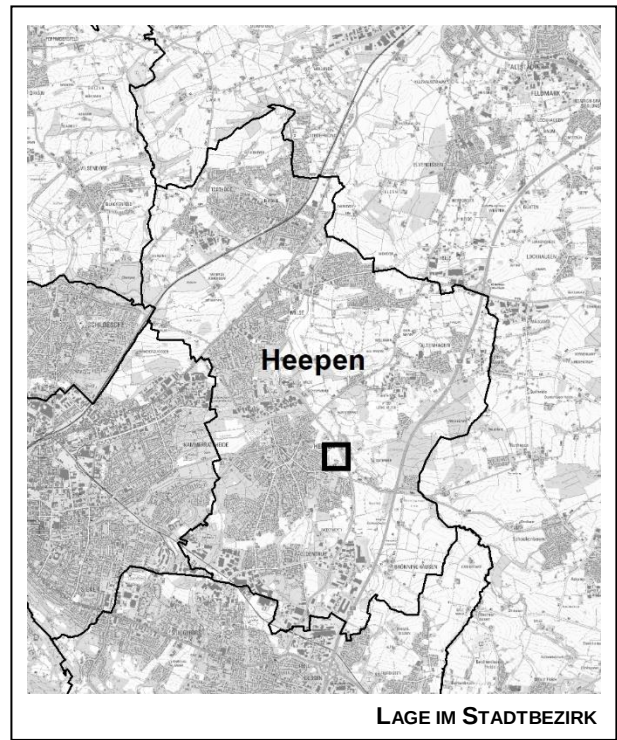
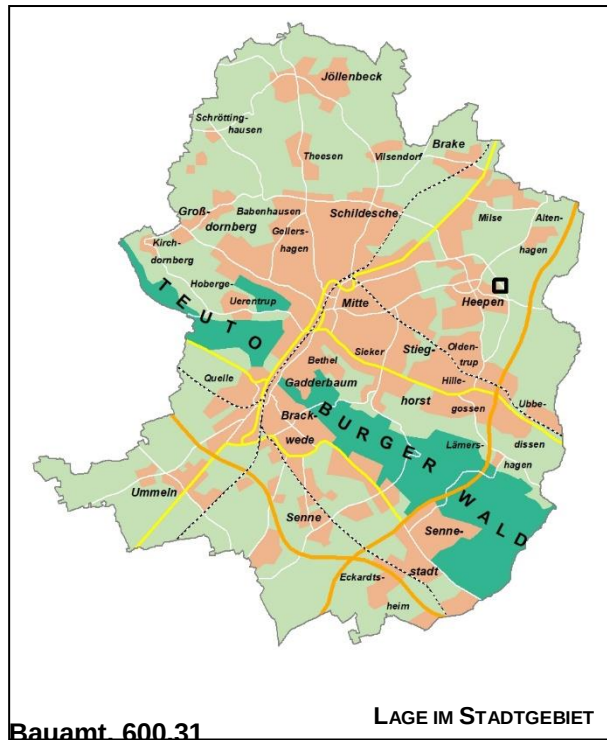
Planungsstand: Vorentwurf Juli 2020

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

258. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnen nördlich Kusenweg/ westlich Ostring“

Änderungsbeschluss



Begründung zur 258. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Planungsanlass

In der Stadt Bielefeld besteht auf Grund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe, der weiter wachsenden Bedeutung des Oberzentrums u. a. im Bereich der Hochschulbildung sowie im Gesundheitssektor und des damit verbundenen Bevölkerungszuzugs eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum in sämtlichen Marktsegmenten. Im Bereich des Wohnungsbestandes lag die strukturelle Leerstandsquote im aktuellen Erfassungszeitraum des Wohnungsmarktberichtes 2018/ 2019 bei 0,3 Prozent. Damit ist in Bielefeld praktisch kein Wohnraum mehr verfügbar.

Eine Abschwächung der hohen Nachfrage nach Wohnungen ist im Stadtgebiet weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten. Es ist daher beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 28 und der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren eine Fläche von ca. 4,5 ha für wohnbauliche Nutzungen auszuweisen.

Auf gesamtstädtischer Ebene erfolgte im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalplanes OWL 2035 zurückliegend eine Bewertung der grundsätzlichen Standorteignung der Siedlungsreserven des Regional- sowie Flächennutzungsplanes.

Im Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035 (Drucksachen-Nr. 10257/2014-2020; Sitzung der BV Heepen am 20.02.2020) ist in Anlage E „Angebot an wohnbaulichen Reserven (> 1 ha) im Regionalplan“ auch der Standort der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung nördlich des Kusenwegs berücksichtigt. Die Fläche „HE-1-01 Kusenweg“ umfasst neben einer südlich des Kusenwegs gelegenen Teilfläche auch den Geltungsbereich der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Ergebnis wird die Gesamtfläche „HE-1-01 Kusenweg“ als grundsätzlich geeignet für eine Wohnbauentwicklung bewertet (Kategorie B der Bewertungsmatrix). Gemäß Handlungsempfehlung soll eine weitere Prüfung und Entwicklung auf der Grundlage eines ggf. vorhandenen Eigentümerinteresses erfolgen.

Die Eigentümer der beiden wesentlichen Grundstücke haben inzwischen ihre Verkaufsbereitschaft signalisiert. Es ist beabsichtigt, dass die Vermarktung des Plangebietes bzw. der Grundstücke in enger Abstimmung mit der Stadt Bielefeld durch eine ortsansässige Immobiliengesellschaft erfolgen soll.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, östlich des Kernortes zwischen Kusenweg (K 23) im Süden, dem Ostring (L 787) im Osten sowie dem Oldentruper Bach bzw. Waldflächen im Westen und Nordwesten.

Die L 787 bildet im Osten eine deutliche gesamträumliche Zäsur. Während die Bereiche westlich dieser Landesstraße überwiegend durch Siedlungsnutzungen gekennzeichnet sind, ist der Raum östlich der L 787 bis zur Bundesautobahn A 2 und darüber hinaus durch landwirtschaftliche Nutzungen und Waldflächen geprägt.

Eine unmittelbare Anknüpfung des Plangebietes an das vorhandene Siedlungsgefüge des Kernortes besteht im Südwesten in Höhe des Kusenwegs. Die hier vorhandene Wohnbebauung findet in den westlich davon gelegenen Siedlungsgebieten beiderseits der Salzufler Straße ihre Fortsetzung.



Auszug aus dem Luftbild (Übersichtsplan), Stand 2017/ 2018, ohne Maßstabsangabe

Mit Ausnahme eines im Plangebiet bereits bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs werden die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes derzeit landwirtschaftlich, d. h. überwiegend ackerbaulich, auf kleineren Teilflächen auch als Grünland genutzt.

Gliedernde Gehölzbestände beschränken sich auf die Randbereiche des Plangebietes; sie finden sich im Übergang zum Areal des Garten- und Landschaftsbaubetriebs sowie zur Wohnbebauung am Kusenweg. Darüber hinaus besteht über südlich gelegene Teilabschnitte entlang der L 787 eine mit Gehölzbeständen begrünte Wallanlage. Im Westen und Norden des Plangebietes begleiten umfangreichere Waldbestände den Bachlauf des Oldentruper Baches.

Planerischen und sonstige Vorgaben

Regionalplan



Auszug aus dem Regionalplan 2004, ohne Maßstabsangabe

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist der Geltungsbereich der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und damit eine wohnbauliche Entwicklung aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich eröffnet. Die regionalplanerische Siedlungsreserve erstreckt sich bis zum Ostring, der im Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist. Im Regionalplan ist der Raum im Osten dieser Straße als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Westen des Plangebietes gelegen, ist der Auenbereich des Oldentruper Baches ebenfalls als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen; dieser wird von einem Bereich zum Schutz der Natur (BSN) überlagert.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Diese Darstellung umfasst auch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung am Kusenweg.

Für westlich gelegene Teilflächen des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan aktuell den Hinweis „geeigneter Erholungsraum“.

Der am Rande des Plangebietes verlaufende Ostring ist im wirksamen Flächennutzungsplan als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße festgelegt und dem Straßennetz II. Ordnung zugeordnet. Der Kusenweg ist als für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße dargestellt bzw. dem Straßennetz III. Ordnung zugeordnet.

Die Bereiche westlich und nördlich des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt; eine Zweckbestimmung dieser Flächen ist im vorbereitenden Bauleitplan nicht definiert.

Landschaftsplan sowie umwelt- und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld Ost, jedoch nicht innerhalb eines naturschutzrechtlich definierten Schutzgebietes. Bachlauf und Auenraum des Oldentruper Baches liegen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Ravensberger Hügelland“ (Ord. Nr. 2.2-1). Der Bachlauf und unmittelbare Nahbereich sind als schutzwürdiges Biotop (Ord. Nr. BK-3917-025 „Lutterabschnitt bei Heepen“) erfasst.

Im Verlauf des Oldentruper Baches wurde ferner ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, das jedoch das Plangebiet ebenfalls nicht tangiert.

Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Waldflächen sind im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 13.1 „Deppenbrocks Hof“ sowie im Zusammenhang mit dem Bau der L 787n aufgeforstet worden.

Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes sowie sonstige Schutzkategorien bestehen weder für das eigentliche Plangebiet noch sein engeres Umfeld.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 258. Flächennutzungsplan-Änderung liegt derzeit im Außenbereich. Im Umfeld des Plangebietes bestehen planungsrechtlich verbindliche Vorgaben bislang nur im Bereich der westlich und nördlich angrenzenden Flächen.

Der Bebauungsplan Nr. III/H 13.1 „Depenbrocks Hof“ setzt hier – unmittelbar angrenzend – Waldflächen fest. Die sich daran anschließenden baulich zu nutzenden Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Planungsziele, städtebauliches Gesamtkonzept

Mit der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Deckung des dringend benötigten Wohnraums in Bielefeld entsprochen werden. Da die in den Gesamtprozess eingebundene Immobiliengesellschaft eine rasche Vermarktung der Grundstücke anstrebt, ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Bauleitplanverfahren eine zügige Schaffung von Wohnraum erreicht werden kann.

Benötigt werden für den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragegruppen Bauflächen, die sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum ermöglichen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sollen mit den Wohnraumangeboten sowie den ergänzenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere Familien mit Kindern angesprochen werden.

Der im Geltungsbereich des Plangebietes liegende Garten- und Landschaftsbaubetrieb beabsichtigt derzeit keine betriebliche Veränderung bzw. Verlagerung; er soll unter Berücksichtigung nachbarschaftsverträglicher Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten in die Gesamtplanung integriert werden.

Darüber hinaus soll auch die überwiegend wohnbaulich genutzte Bestandsbebauung im Bereich des Kusenwegs in die Planung einbezogen werden. Während der Bebauungsplan Nr. III/H 28 diese vorhandene Bebauung vollumfänglich integrieren wird, bedarf es hier im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich einer Berücksichtigung der rückwärtigen Grundstücksteilflächen, um in diesen Bereichen zukünftig eine Hinterlandbebauung, d. h. eine Bebauung in zweiter Reihe zu eröffnen. Die unmittelbar am Kusenweg gelegene Bestandsbebauung ist hingegen im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und bedarf daher im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes keiner weiteren Betrachtung.

Seit Realisierung des Ostrings stellt diese Straße eine sowohl städtebaulich als auch freiraumplanerisch relevante Zäsur bzw. Grenzlinie dar.

Mit der beabsichtigten Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand von Heepen erfolgt eine sinnvolle Erweiterung bzw. „Abrundung“ des bestehenden Siedlungsgefüges bis hin zu dieser raumrelevanten Grenze.

Planinhalte der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wohnbaufläche

Im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für jene Bereiche, die künftig als Wohnsiedlung entwickelt werden sollen.

Um ein möglichst breites Wohnungsangebot zu eröffnen, sollen unterschiedliche Gebäudetypologien zur Realisierung gelangen.

Das Plankonzept sieht nach derzeitigem Planungsstand sowohl kleinere Gruppen mit Geschosswohnungsbauten, als auch Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser vor.

Im Plangebiet soll voraussichtlich auch der Bau einer Kindertagesstätte realisiert werden, um eine unmittelbare Versorgung mit entsprechenden Betreuungsangeboten zur Verfügung zu stellen. Im Flächennutzungsplan wird auf eine Darstellung der Kindertagesstätte jedoch verzichtet, da diese Einrichtung nach derzeitigem Planungsstand in die Wohngebäude integriert werden soll und daher keine eigenständige planungsrechtliche Flächenkategorie erfordert.

Gemischte Baufläche

Der im Plangebiet ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll, einschließlich der auf dem Areal bereits vorhandenen Wohnnutzungen sowie sonstiger im Rahmen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO verträglicher bzw. zulässiger Nutzungen – künftig weiter betrieben und in das städtebauliche Konzept eingebunden werden.

Im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, das Areal des Garten- und Landschaftsbaubetriebs als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darzustellen.

Derzeit ist davon auszugehen, dass die Nutzungen und Betriebszeiten auf dem Areal des Garten- und Landschaftsbaubetriebs keine Konflikte auf den angrenzenden Wohnbauflächen auslösen werden.

Konkrete Rahmenbedingungen und Einzelheiten sind im weiteren Planverfahren abzustimmen.

Grünplanung und Immissionsschutz

Das Gesamtkonzept umfasst ferner eine grünplanerische Einbindung des zukünftigen Siedlungsraumes an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes.

Die Flächen sollen als Waldrandzone entwickelt werden und einen Übergang zu den vorhandenen Waldflächen entlang des Oldentruper Bachs bilden. Derzeit ist darüber hinaus vorgesehen, in diesem Bereich eine möglichst naturnahe Rückhaltung und Drosselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers unterzubringen. Einzelheiten sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Grundlage der entwässerungstechnischen Planungen und der forstwirtschaftlichen bzw. naturschutzfachlichen Anforderungen zu klären.

Die hier vorgesehenen Anpflanzungen und Eingrünungen werden im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Da im Bereich des Ostrings verkehrliche Schallemissionen bestehen, ist hier derzeit davon auszugehen, dass über den vorhandenen Lärmschutzwall hinaus weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher für die entlang der L 787 vorgesehenen Eingrünungen die Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Immissionsschutzfläche) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB.

Anbindung und Erschließung des Plangebietes/ Öffentlicher Personennahverkehr

Über den Kusenweg soll die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebietes erfolgen.

Das Plangebiet verfügt damit über eine gute Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Ergänzend dazu sind im Norden des Plangebietes Fuß- und Radwegeverbindungen an den hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg geplant. Das Plangebiet weist damit eine günstige Lage, d. h. Nähe zu Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen in der Ortslage Heepen auf.

Über die Haltestelle Werning im Bereich der Salzufler Straße/ Ecke In der Sandgrube ist das Plangebiet mit den Buslinien 350, 351 und 388 an den ÖPNV angebunden.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird geprüft, inwieweit eine neue Haltstelle in Höhe des Neubaugebiets realisiert werden soll.

Mit Verweis auf den Bebauungsplan Nr. III/H 28 wird im Rahmen dieser 258. Änderung des Flächennutzungsplanes auf eine Wiedergabe detaillierter Planinhalte verzichtet.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus dem beigegeführten Flächennutzungsplan-Ausschnitt hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Landwirtschaftliche Fläche	7,0 ha	---
Wohnbaufläche	---	4,4 ha
Gemischte Baufläche	---	1,4 ha
Grünfläche	---	0,6 ha
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG – Immissionsschutzfläche	---	0,6 ha
Gesamt	7,0 ha	7,0 ha

Umweltbelange, Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen; dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie gemäß § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum verbindlichen Bauleitplan zu verweisen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erarbeitet und den Planunterlagen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. III/H 28 beigelegt.

Hinweise

Die 258. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die vorgesehene Flächennutzungsplan-Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

258.

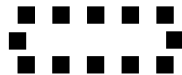
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

Wohnen nördlich Kusenweg/
westlich Ostring

PLANBLATT 1

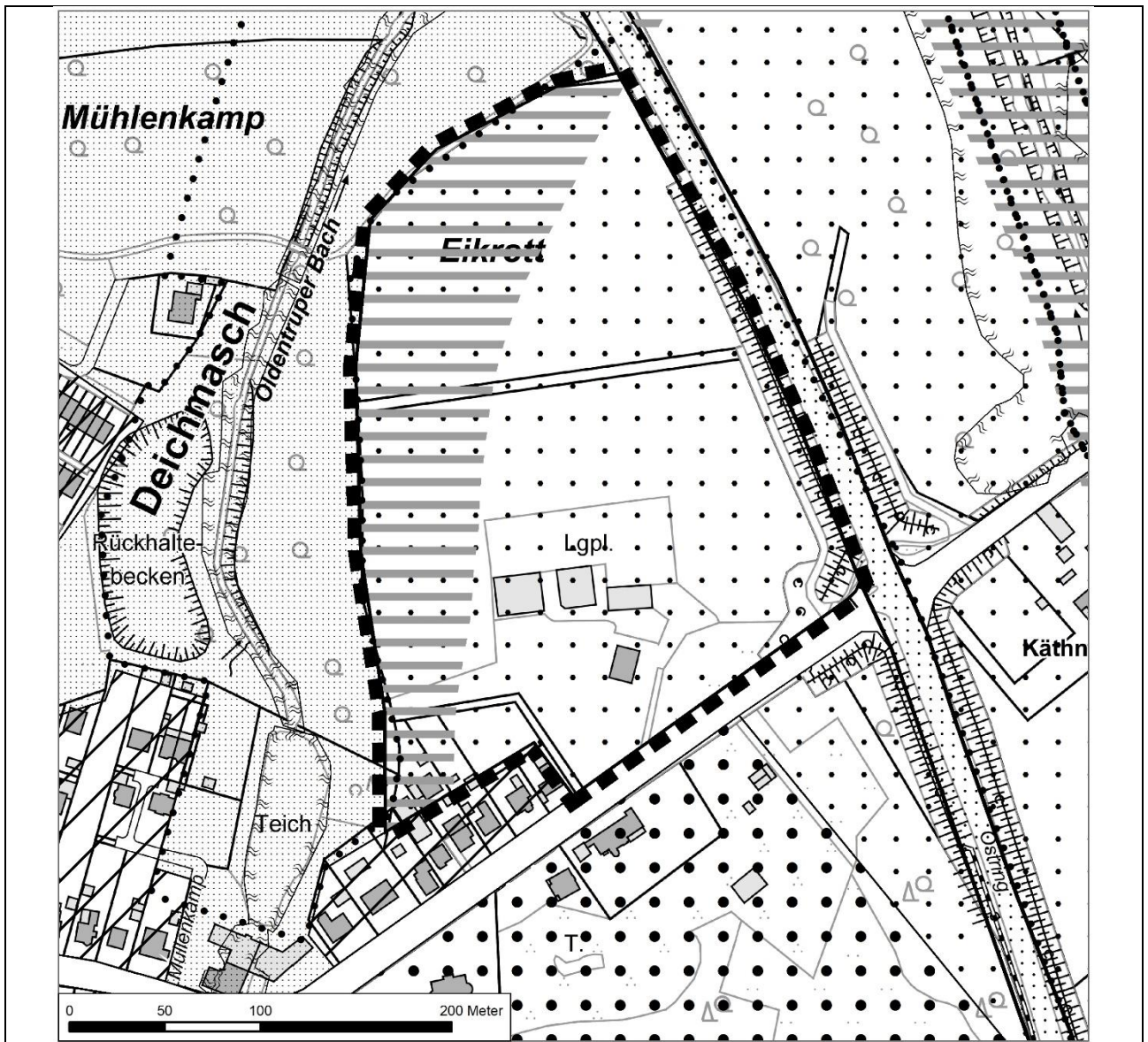
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 258. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

258.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

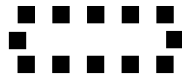
Wohnen nördlich Kusenweg/
westlich Ostring

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

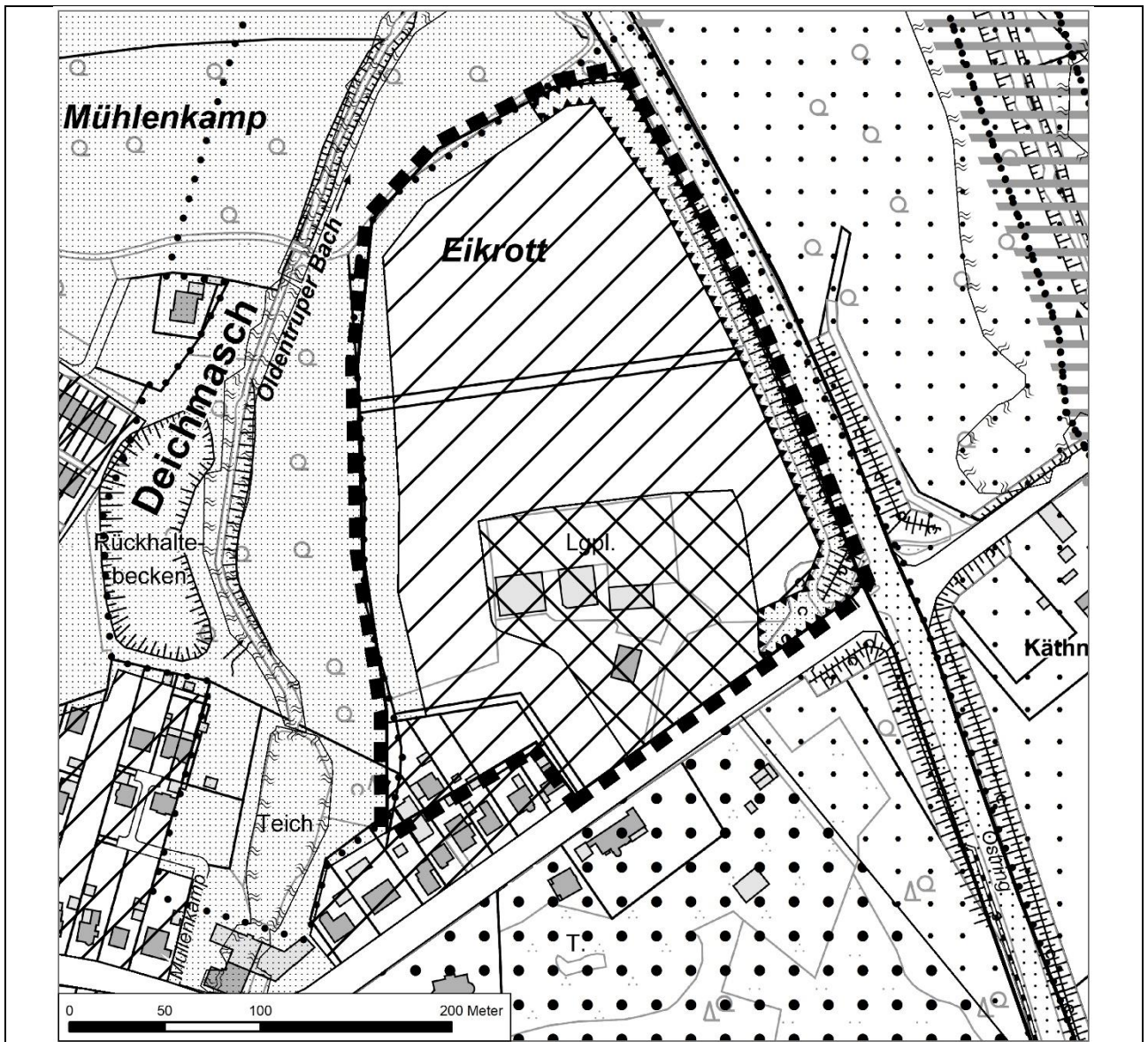
TEILPLAN FLÄCHEN

Aufstellungsbeschluss



Geltungsbereich
der 258. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**258.****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG****PLANBLATT 3****ZEICHENERKLÄRUNG****Darstellungen**

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
	Trassenverlauf unbestimmt
	Bahnanlage
	Stadtbahn mit Station
	Flächen für den ruhenden Verkehr
	Grünflächen
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
	Landwirtschaftliche Flächen
	Flächen für Wald
	Naturbestimmte Flächen
	Wasserflächen
	Fließgewässer
	Bodenschätze
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung
hinsichtlich
Nutzungs-
beschränkung
Immissionsschutz
beachten

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zweckbestimmungen

	von Bodelschwingham'sche Stiftungen Bethel
	Universität
	Hochschuleinrichtung
	Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
	Dienstleistungseinrichtung
	Sonstiges Sondergebiet
	Konzentrationszone Windenergie
	Verkehrssicherheitszentrum
	Wochenendhausgebiet
	Campingplatz
	Messe, Ausstellung, Beherbergung
	Wohnen in kulturlandschafts- prägender Hofanlage
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
	Großflächiger Großhandel
	Warenhaus
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus
	Baumarkt
	Gartencenter
	Post
	Verwaltung
	Polizei
	Feuerwehr
	Krankenhaus
	Kindergarten
	Schule
	Jugendeinrichtung
	Fürsorgeeinrichtung
	Alteinrichtung
	Kirchliche Einrichtung
	Kulturelle Einrichtung
	Sporthalle
	Hallenbad
	Freizeiteinrichtung
	Forstamt
	Freibad
	Parkanlage
	naturbelassenes Grün
	Kleingärten
	Friedhof
	Golfplatz
	Sportanlage
	Landeplatz Windelsbleiche
	Parkfläche
	Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach BauGB
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
	Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung