



S T A D T

V R E D E N

**Kurzbegründung zum
Bebauungsplan Nr. 85.1
„Zwillbrock – Teil 1“**

**Stand:
Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) BauGB**

Inhalt

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Erschließung und Infrastruktur**
- 6. Umweltauswirkungen**
- 7. Sonstige Auswirkungen der Planung**
- 8. Flächengliederung**

KURZBEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 85.1 „Zwillbrock – Teil 1“

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Großteil des Kirchdorfes Zwillbrock ca. 10 km westlich der Kernstadt von Vreden an der Grenze zu den Niederlanden.

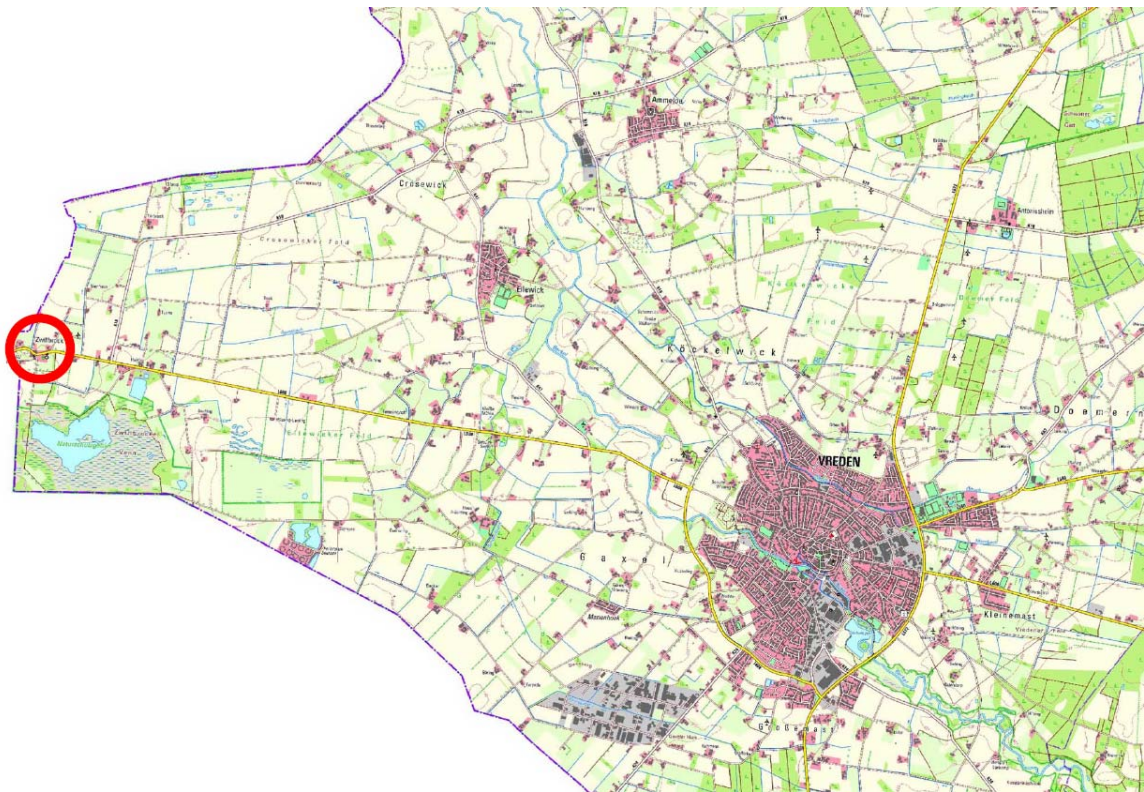


Abb. 1: Übersicht

Im Einzelnen liegen folgende Grundstücke im Plangebiet (vgl. auch unten stehenden Übersichtsplan):

Gemarkung Vreden, Flur 146, Flurstücke 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 tlw., 38 tlw., 39 tlw., 42 tlw., 47 tlw., 50, 51 tlw., 106, 108, 110, 112, 114, 126 tlw., 131, 132, 133, 134, 135, 138 tlw., 139 tlw., 149 tlw., 160 tlw.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85.1 „Zwillbrock – Teil 1“

2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um das Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 2004 umzusetzen.

Bei der Entwicklung des Konzeptes wurde seinerzeit die Belastung der Ortsdurchfahrt auf der Landstraße L 608 insbesondere auch durch den Schwerlastverkehr in die bzw. aus den Niederlanden als strukturelles Problem erkannt.

Auch die damalige Belastung des Ortskerns mit Pkw und Bussen im Bereich der Barockkirche stellte sich als strukturelles Problem dar.

Darüber hinaus wurde im Verfahren des Dorfentwicklungskonzeptes deutlich, dass im Kirchdorf Flächen fehlen, die eine Eigenentwicklung durch Ansiedlung bauwilliger Ortsbewohner ermöglicht.

Im Dorfentwicklungskonzept wurden aufgrund der genannten Probleme als Lösungen eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung im Rahmen der Eigenentwicklung sowie eine Stärkung der Aufenthaltsfunktion im Bereich des Ortskerns und insbesondere der Barockkirche erarbeitet. Dies soll vor allem durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Kurvenbegradigung der L 608 (Verlagerung nach Norden)
- Verlagerung der Besucherparkplätze an den Ortsrand
- Aufhebung der Parkplätze an der Kirche und Umgestaltung des Kirchenvorplatzes
- zusätzliche Siedlungsgebiete

Der Gestaltungsplan gibt die Ziele und Maßnahmen grafisch wider.

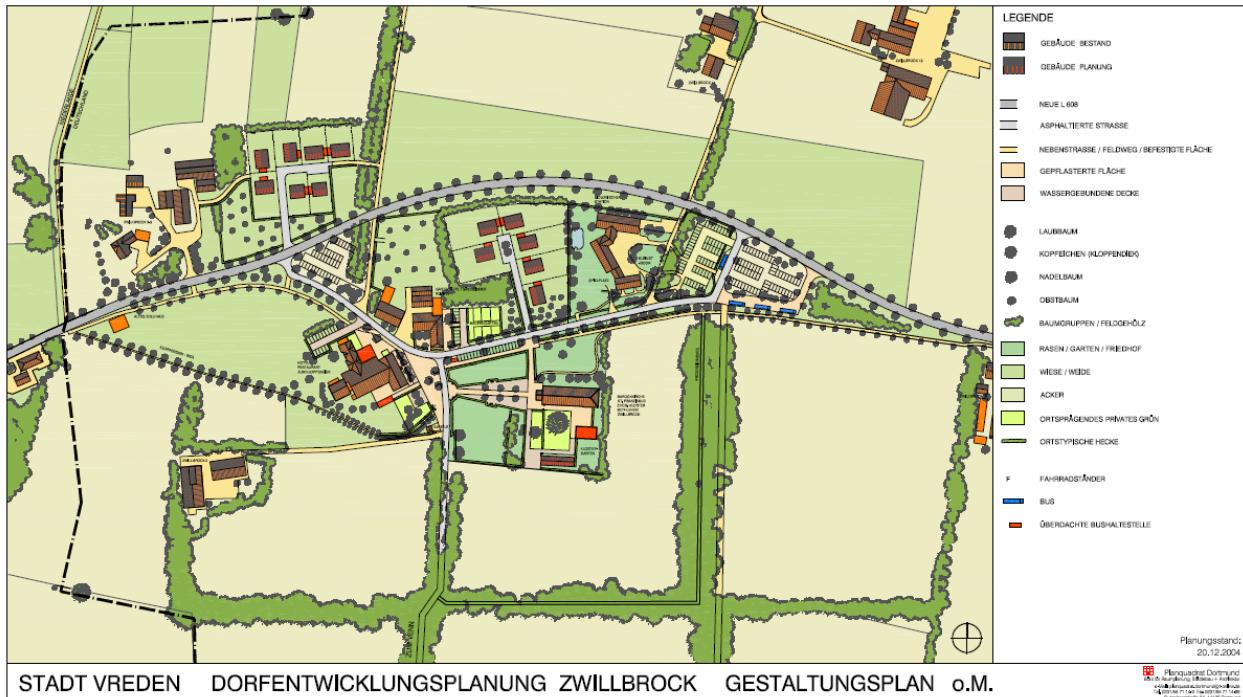


Abb. 3: Gestaltungsplan Dorfentwicklungsplanung Zwillbrock, 2004, Planquadrat

Bereits 2004 wurden entsprechende Bauleitplanverfahren durchgeführt. Während die Flächennutzungsplanänderung 2006 wirksam wurde, konnte seinerzeit das Bebauungsplanverfahren allerdings aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht zum Abschluss gebracht werden.

Zwischenzeitlich konnten Teile des Dorfentwicklungskonzeptes umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Umgestaltung des Kirchenvorplatzes sowie eine Verlagerung des Parkplatzes an den Ortsrand.

Zur Umsetzung der weiteren Planungsziele ist weiterhin eine Bauleitplanung erforderlich. Das Plangebiet wird allerdings in zwei Teilabschnitte geteilt. Der vorliegende erste Teil umfasst neben den Flächen für die Straßentrasse, die Fläche des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes am Ortsrand, den Bereich der Biologischen Station Zwillbrock, die Flächen der Gaststätte „Zum Kloppendiek“ einschließlich des ehemaligen Zollgebäudes sowie die Fläche eines zusätzlichen Baugebietes nördlich der zukünftig verlegten Landstraße einschließlich der vorhandenen Bebauung nördlich der heutigen und zukünftigen L 608. Der zweite Teil, für den das Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden soll, umfasst neben dem bereits umgestalteten Bereich rund um die Barockkirche das westlich der Biologischen Station liegende weitere Baugebiet einschließlich der Hofstelle und Gaststätte.

In der gesamten Bauernschaft Zwillbrock leben zurzeit ca. 230 Personen in ca. 60 Haushalten. Die Baugebiete in den Kirchdörfern dienen ausschließlich dazu, den Teilen der Bevölkerung aus dem Kirchdorf selbst bzw. aus der dazugehörigen Bauernschaft einen Lebensmittelpunkt in ihrem Dorf zu bieten, für die aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen

keine dauerhafte Wohnperspektive im Außenbereich besteht. Der engen sozialen Bindung der Bevölkerung an ihr jeweiliges Kirchdorf wird damit Rechnung getragen.

Dies entspricht auch den landesplanerischen Vorgaben, nach denen sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung von im Freiraum gelegenen und zeichnerisch im Regionalplan nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichten soll (s.u).

Im Flächennutzungsplanverfahren wurde davon ausgegangen, dass bei einer konstanten Zahl der Wohnbevölkerung die Zahl der Haushalte aufgrund des sogenannten Auflockerungseffektes bis 2030 um 10,6 % zunehmen wird. Für Zwillbrock würde dies einer Zunahme von ca. 6-7 Haushalten bis 2030 entsprechen. Diese hinzukommenden Haushalte werden voraussichtlich nicht alle ein Baugrundstück im Bereich der Dorferweiterung benötigen, da davon auszugehen ist, dass auch weiterhin zusätzliche Wohneinheiten auf den Hofstellen geschaffen werden können.

Das Baugebiet im ersten Teil des Bebauungsplanes „Zwillbrock“ umfasst ca. 8 Bauplätze, so dass hiermit dem voraussichtlichen mittelfristigen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen werden kann. Über das städtische Eigentum kann darüber hinaus eine Vergabe ausschließlich an Ortsansässige sowie eine Bauverpflichtung gewährleistet werden.

Bei einem entsprechenden weitergehenden Bedarf aufgrund der Eigenentwicklung kann in den nächsten Jahren dann das Aufstellungsverfahren für den zweiten Teil des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

3. Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Münsterland stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar, der überlagert wird von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Südlich des Plangebietes liegt ein Bereich zum Schutz der Natur (Naturschutzgebiet „Zwillbrocker Venn“).

Bei dem Kirchdorf Zwillbrock handelt es sich um einen im Freiraum gelegenen und im Regionalplan zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteil unter 2.000 Einwohner. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung eines solchen Ortsteils ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten (Grundsatz 8.4).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vreden stellt im Plangebiet zum einen die Trasse der zu verlegenden Landstraße als Hauptverkehrsstraße dar. Die vorhandenen bereits bebauten Gebiete sowie die Flächen für die bauliche Dorferweiterung sind als Mischgebiete dargestellt. Darüber stellt der Flächennutzungsplan im Plangebiet für Flächen, die zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden und auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen, Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Bereich der Biologischen Station Zwillbrock ist aufgrund der vorhandenen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die vorhandene Bebauung sowie für die Erweiterungsfläche nördlich der verlegten L 608 ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit grundsätzlich unzulässig.

Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet, in dem sowohl landwirtschaftliche Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen / Wohngebäuden als auch sonstige Wohngebäude, Gewerbebetriebe mit oder ohne Bezug zur Landwirtschaft, Gaststätten, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind, wird zum einen das neue Gebiet einer geordneten Bebauung zugeführt und zum anderen die vorhandene Bebauung abgesichert.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die vorherrschende Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen und landschaftsorientierter Erholung zu sichern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die vorhandene Bebauung berücksichtigt bzw. die Festsetzungen für eine bauliche Erweiterung wurden so getroffen, dass sich die zukünftige Bebauung in die dörflichen Strukturen einfügt.

Im Bereich der Hofstellen Zwillbrock 3 – 5 (MD 3) sowie des Hotels und Restaurants Zwillbrock 8 (MD 1) wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Im Bereich der zukünftigen Dorferweiterung (MD 4) sowie des ehemaligen Zollgebäudes an der Staatsgrenze (MD 2) wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgesetzt, um in diesen Bereichen eine deutlich aufgelockerte Bebauung mit geringerem Versiegelungsgrad zu erreichen.

In allen Dorfgebieten (MD) liegen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl unterhalb der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO, um die vorhandenen Siedlungsstrukturen lediglich maßvoll weiterzuentwickeln.

Die Gebäudehöhen werden über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen im Wesentlichen auf die vorhandene Bebauung festgeschrieben bzw. sie sichern ebenfalls eine maßvolle Siedlungserweiterung mit einer verträglichen Höhenentwicklung. Im Bereich der Siedlungserweiterung (MD 4) liegt die Traufhöhe bei maximal 4,25 m und die Firsthöhe bei maximal 10 m über Straßenniveau. Hierdurch ist ebenfalls sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die dörflichen Strukturen einfügt.

4.3 überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich der Hofstellen Zwillbrock 3 – 5 sowie des ehemaligen Zollgebäudes wird auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche verzichtet, um den hier ansässigen Höfen bzw. dem Zollgebäude möglichst weitgehend Freiheit bei der Positionierung baulicher Erweiterungen zu lassen. In diesen Bereichen handelt es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan.

Im Bereich des Hotels / Restaurants orientiert sich die Festsetzung der überbaubaren Fläche mittels Baugrenzen an dem vorhandenen Bestand sowie einer maßvollen Erweiterung in nördliche Richtung.

Für die Dorferweiterung werden die überbaubaren Flächen parallel zur Erschließungsstraße in einem Abstand von 3 festgesetzt und bieten mit einer Tiefe von 15 m bzw. fast 19 m privaten Gestaltungsvorstellungen ausreichend Möglichkeiten.

4.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Der Standort der Biologischen Station Zwillbrock wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

4.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Südlich der Fläche für die Dorferweiterung (MD 4) wird zwischen alter L 608 und zukünftig verlegter L 608 eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Diese dient der Abwasserbeseitigung der zukünftigen Bebauung im Bereich der Dorferweiterung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser).

4.6 Grünflächen, Grünstrukturen, Wasserflächen

Die zukünftig nicht mehr benötigte Trasse der L 608 sowie die zwischen den Trassen liegende, heute landwirtschaftlich genutzte Fläche im östlichen Teil des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Südlich des Hotel / Restaurants Zwillbrock 8 wird die Verbindung der Kopfeichenallee „Kloppendiek“ als geschützter Landschaftsbestandteil mit dem Ortskern ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Wirtschaftsweges östlich der Biologischen Station Zwillbrock werden zur Erhaltung festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt eine Begrünung des Kirchdorfs durch verschiedene Ausgleichsflächen entlang der neuen Trasse der L 608 bzw. im Bereich der Dorferweiterung.

Im Plangebiet liegen zwei Gewässer. Dies ist zum einen das parallel zur alten L 608 verlaufende Gewässer Nr. 1225, das in seiner vorhandenen Lage als Wasserfläche festgesetzt wird. Zum anderen ist dies das Gewässer Nr. 2000 im westlichen Bereich des Plangebiets, das nördlich der jetzigen L 608 beginnt und nach Norden fließt. Hier wird die gesamte Gewässerparzelle als Wasserfläche festgesetzt.

4.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die im Plangebiet liegenden Flächen nördlich der neuen Trasse der L 608 werden entsprechend ihrer heutigen und zukünftigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Gleiches gilt für die um die Hofstellen Zwillbrock 3 - 5 liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zwischen dem Hotel / Restaurant Zwillbrock 8 und dem ehemaligen Zollgebäude liegende Fläche sowie die südlich des Hotel / Restaurants Zwillbrock 8 liegende Fläche. Auch diese Flächen werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung und zukünftig beabsichtigten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung reduziert sich somit auf die bereits bebauten Bereiche sowie die für eine angemessene Dorferweiterung erforderlichen Flächen inkl. neuer Trasse für die L 608.

5. Erschließung und Infrastruktur

Durch eine Verlegung der Landstraße L 608 nach Norden (Kurvenbegradigung) soll das Kirchdorf vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Das Dorf selbst wird über die alte Trasse der L 608 erschlossen, die zu einer inneren Erschließungsstraße mit höherer Aufenthaltsqualität zurückgebaut werden soll. Darüber hinaus ist der Ortskern über nach Norden und Süden verlaufende Wirtschaftswege an die Umgebung angebunden.

Der Bereich der Dorferweiterung kann zunächst über den Wirtschaftsweg erschlossen werden, nach Fertigstellung der neuen L 608 erfolgt die Erschließung über die Landstraße.

Die Besucherströme, die mit Pkw bzw. Bussen anreisen, werden bereits durch einen am Ostrand des Dorfes liegenden Parkplatz abgefangen. Dieser Parkplatz soll erweitert werden und gleichzeitig wird ein zweiter Bereich an der Biologischen Station als Parkplatz festgesetzt. Hierdurch soll der Ortskern weiter vom ruhenden Verkehr entlastet werden.

Entlang der L 608 befindet sich ein Fuß-/ Radweg, der Zwillbrock mit der Kernstadt verbindet. Der vorhandene Fuß-/ Radweg wird in seiner Lage im Plangebiet festgesetzt und gesichert.

Die Abwasserbeseitigung im Bereich der Dorferweiterung soll im Trennsystem erfolgen. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers nicht möglich ist, wird dieses im Bereich der vorgesehenen Fläche für die Abwasserbeseitigung gesammelt und gedrosselt in das benachbarte Gewässer Nr. 2000 eingeleitet.

Zur Beseitigung des Schmutzwassers wird dieses einer kleinen Kläranlage in der Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeleitet, hier geklärt und das geklärte Abwasser dem benachbarten Gewässer Nr. 2000 zugeleitet.

Ein Anschluss der vorhandenen und zukünftigen Bebauung an das Schmutzwasser-Druckrohrleitungssystem wurde zwischenzeitlich geprüft und musste aus wirtschaftlichen Gründen verworfen werden.

Details der Abwasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren geklärt.

Bezogen auf alle anderen Infrastruktureinrichtungen wie Frischwasser, Elektrizität, Fernmeldeeinrichtung, Müllentsorgung sowie Löschwasserversorgung kann von einer problemlosen Anbindung an die bestehenden Systeme ausgegangen werden.

6. Umweltauswirkungen

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird zurzeit durchgeführt. Ein Umweltbericht wird spätestens zum nächsten Verfahrensschritt Bestandteil der Begründung.

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird zum nächsten Verfahrensschritt vorliegen, so dass Regelungen zum Ausgleich getroffen werden können.

7. Sonstige Auswirkungen der Planung

7. 1 Immissionsschutz

Im Plangebiet selbst sowie im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb.

Ein Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Ein Nebeneinander landwirtschaftlicher Betriebe und weiterer Nutzungen ist somit durch Festsetzung eines Dorfgebietes als Art der baulichen Nutzung ausdrückliches Planungsziel. Bei den Betrieben im Plangebiet selbst handelt es sich um kleinere landwirtschaftliche Betriebe, die bereits Rücksicht nehmen müssen aufeinander sowie auf die vorhandene benachbarte Bebauung. Die Dorferweiterung östlich dieser Betriebe hat keinen höheren Schutzanspruch und führt nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht zu Betriebserschwernissen.

Gleiches gilt für die umliegenden landwirtschaftlichen (Nebenerwerbs-)Betriebe.

Nordöstlich des Plangebietes liegt darüber hinaus ein größerer Tierhaltungsbetrieb mit Biogasanlage (Zwillbrock 12). Dieser hat eine Entfernung zum Bereich der Dorferweiterung von ca. 400 m. Der Betrieb liegt nicht in der Hauptwindrichtung und muss bereits Rücksicht nehmen auf die näher gelegenen schutzwürdigen Nutzung wie benachbarte Hofstellen und Wohnhäuser im Außenbereich bzw. im Plangebiet sowie auf die Biologische Station Zwillbrock, so dass nach jetzigem Kenntnisstand von der Planung auch keine Betriebserschwernisse für diesen Betrieb zu erwarten sind.

Auf niederländischer Seite liegt in einer Entfernung von ca. 300 m ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Dieser Betrieb muss bereits Rücksicht nehmen auf die vorhandenen und in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Wohnhäuser sowie auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet, die eine Entfernung von ca. 170 m zum Betrieb hat. Aus diesem Grund sind nach jetzigem Kenntnisstand von der Planung auch keine Betriebserschwernisse auf den westlich gelegenen Betrieb zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst werden aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine unverträglichen Emissionen ausgehen.

In dem früheren Aufstellungsverfahren, das seinerzeit nicht abgeschlossen werden konnte, wurden die von der verlegten L 608 auf die Dorferweiterungsgebiete einwirkenden Lärmimmissionen untersucht. Ausgangsdaten der Berechnung waren seinerzeit die Ergebnisse der Kurzzeitzählung des Landesbetriebes Straßenbau NRW vom 02.06.2005. Es wurde eine Fahrzeugfrequenz von 2.525 Kfz / 24 h zugrunde gelegt. Nach der Verkehrsstärkenkarte des Landes NRW von 2005 weist die L 608 im Bereich des Kirchdorfes Zwillbrock eine Belastung mit 2315 Kfz am Tag auf. Im Jahr 2015 ist die Verkehrsstärke auf 2286 Kfz am Tag gesunken. Dies entspricht einer Minderung auf 98 % in 10 Jahren. Für den Prognosehorizont 2030 kann ggf. von einer geringen Verkehrszunahme auf 2700 Fahrzeuge am Tag ausgegangen werden.

Überschlägig ermittelt ergeben sich im Bereich der Dorferweiterung bei der angenommenen Verkehrsstärke von 2700 Kfz / 24 h Mittelungspegel von 60,5 dB (A) tags bzw. 49,5 dB (A) nachts.

Maßgeblich für die Beurteilung der Lärmsituation ist im vorliegenden Fall die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau). Hiernach sind in Dorfgebieten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts einzuhalten.

Im weiteren Verfahren wird über ein entsprechendes Gutachten die Lärmsituation genauer ermittelt und es werden entsprechende Maßnahmen zum angemessenen Schutz der Wohnbebauung im Bereich der Dorferweiterung entwickelt.

7.2 Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen nicht bekannt.

7.3 Denkmalpflegerische Belange

Die katholische Pfarrkirche St. Franziskus Zwillbrock ist in die Denkmalliste der Stadt Vreden eingetragen. Sie liegt außerhalb des Plangebietes südlich der heutigen L 608.

Im Plangebiet befindet sich südlich des Hotel-Restaurants Zwillbrock 8 ein Kruzifixus aus dem 17. Jahrhundert in einer Kapelle. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte 1986. Das Denkmal ist gem. § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

8. Flächengliederung

	Fläche in m ² (ca.)	%
Dorfgebiete	20.378	20,5
Gemeinbedarfsfläche (Biologische Station Zwillbrock)	5.176	5,2
Öffentliche Verkehrsfläche	21.956	22,0
Öffentliche Parkfläche	8.555	8,6
Fuß- und Radweg	1.438	1,4
Versorgungsfläche Abwasser	1.751	1,8
Grünflächen	4.829	4,8
Wasserflächen	2.100	2,1
Flächen für die Landwirtschaft	25.214	25,3
Ausgleichsflächen	5.325	5,3
Erhaltung	1.289	1,3
Geschützter Landschaftsbestandteil	1.592	1,6
Plangebiet	99.603	100