

FASSUNG
MAI 83 (=JULI 83)

B e g r ü n d u n g
zum BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „Südliches Sandfeld“

I. Allgemeine Begründung /
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern soll eine weitere Fläche im Nordosten des Winsener Ortskernes mit förmlichen Festsetzungen für die verkehrliche Erschließung, für die ver- und ent-sorgungsmäßige Erschließung, die Überbaubarkeit sowie über Art und Maß zulässiger baulicher Nutzungen versehen werden.

Das Gelände ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Fassung der 1.ÄNDERUNG) als Baugebiet dargestellt, und zwar WA mit durchschnittlicher GFZ von 0,3 sowie mit einem Brandschutzstreifen an seiner Ostseite. Eine Bautiefe entlang Hasseler Straße war schon in der ursprünglichen Fassung des Fl.N.Planes so dargestellt. In diesem Plan sind auch bereits die Gesichtspunkte von Landesplanung und Raumordnung sowie die Belange der wichtigsten Träger öffentlicher Belange und der Einordnung in die übrigen Nutzflächen des Ortsteiles erörtert, abgestimmt und mit der Darstellung und Genehmigung zu einem positiven Abschluß gebracht worden. Ihre erneute Untersuchung ist daher im jetzt anstehenden Verfahren entbehrlich, das der Konkretisierung durch detaillierte Ausweisungen dient.

II. Lage des Planbereiches / Landschaft / Umgebung

Das Gebiet mit der Plan-Nr.26 liegt wie schon kurz gesagt im Nordostbereich der Ortslage Winsen (Aller), es grenzt an zwei vorhandene Straßen bzw. an die Rückseite der Bebauung entlang einer dritten Straße (Hasseler Straße, Am Sandfeld und Schneller Ritt). Es hat eine parallelogramm-förmige Ausdehnung und setzt sich grob gesehen aus fünf in West-Ost-Reihenfolge hintereinanderliegenden Nord-Süd verlaufenden Parzellen zusammen. Von diesen ist eine schon zu etwa 4/5 bebaut, eine zweite nur an ihrem nördlichen und am südlichen Ende. An der West- und an der Südostseite grenzen bestehende Baugebiete an, im Nordwesten und im Osten schließen Waldflächen an. Die benachbarten Baugebiete bestehen aus Einfamilienhaus-Gebieten, auch im Fl.N.Plan entsprechend als WA dargestellt.

Die Übersicht Maßstab 1:5000 auf Seite 3 zeigt neben ihrem eigentlichen Zweck - Darstellung der mit den Forstdienststellen besprochenen Nutzung umliegender Waldwege als Brandschutzzonen anstelle der Schneise an der östlichen Plangrenze - diese Lage sowie die wichtigsten Höhenschichten.

Das Gelände liegt im Mittel auf rd. 35 m über NN, es weist geringfügige Modellierungen durch ein paar dünenartige Rücken auf. Der Bewuchs in den noch un bebauten Teilflächen, aber auch noch auf Teilen bebauter Parzellen ist Nadelwald mit kleineren Birkenanteilen. Nach der Waldfunktionen-Karte ist dem Wald keine besondere Funktion zugeordnet, erst weiter nordöstlich beginnt ein Streifen mit Klima-Schutz-Kennzeichnung. Die im Fl.N.Plan wirksam vorbereitete Inanspruchnahme für Siedlungsfläche schmälert angesichts der ausgedehnten Waldflächen Richtung Osten und Norden auch nicht merkbar den Erholungsbereich. Auch die Lösung der Brandschutzaufgabe durch Vermeidung der üblichen 25-m-Schneisen (Einzelh. s.Abschn.III,Nr.4) trägt zu schonender Behandlung des Waldes bei. Die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege sind deshalb als berücksichtigt anzusehen.

III. Merkmale des Entwurfes

1. Kartengrundlage

Die zeichnerischen Festsetzungen und die übrigen, meist textlichen Ergänzungen dazu sind auf einer neu angefertigten Karte Maßstab 1:1000 aufgetragen. Eine Übersicht 1:25000 zeigt die Lage im Ort. Der Gemeinde ist die Vervielfältigung zum Zweck der Bauleitplanung gestattet, weitere sind nicht erlaubt. Auch der Bebauungs-Entwurf als Bestandteil dieser Begründung benutzt diese Unterlage, ergänzt durch Andeutung örtlich hervortretender Hügel.

2. Art der baulichen Nutzung / Sonstige Nutzung

Wie im Fl.N.Plan vorbereitet und wie der Planungsabsicht der Gemeinde weiter entsprechend, ist WA = allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung ausgewiesen. Es soll der Aufteilung und Bebauung für Einzelhäuser dienen und Wohnzwecken. Die Lage inmitten benachbarter Wohngebiete und abseits von störenden Nutzungen wie Gewerbe, Landwirtschaft, Durchgangsverkehr sowie gleichzeitig noch in guter fußläufig zu bewältigender Entfernung zum Ortskern ist als günstig dafür anzusehen.

Weil eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ in einer Entfernung unter 400 m Fußweg von fast dem gesamten Planbereich erreichbar ist, brauchthier keine solche Ausweisung vorgenommen zu werden (siehe Eintragung im Bebauungs-Entwurf). Die wenigen über 400 m weit entfernten Grundstücke liegen in der nördlichen Spitze des Planbereiches, sie werden später vom Einzugs-Kreis eines Spielplatzes in nördlichen Erweiterungen der Wohngebiete erfaßt.

3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Als Zahl der Vollgeschosse ist I = ein VG festgesetzt, weil das sowohl der Bebauung in den benachbarten Siedlungsteilen entspricht als auch zusammen mit den dabei zu 2/3 ausbaubaren Dachgeschossen der beabsichtigten Nutzung ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Grund- und die Geschosßflächenzahlen sollen in gleicher Höhe mit je 0,3 festgesetzt werden. Letztere ist ja mit diesem Wert vorbereitend im Fl.N.Plan dargestellt und zur Ermöglichung der vollen Grundstücksausnutzung mit diesen 3/10 auch für Bauwillige mit rein ebenerdigen Häusern soll auch die erstere so ausgewiesen werden. Bei einem Erfahrungswert von rd. 180 qm als Summe der Erd- und der zu 2/3 ausgebauten Dachgeschosse in Einfamilien-Einzelhäusern ergeben diese 0,3 eine Mindestgrundstücksfläche von nur 600 qm - die aber nicht förmlich festgesetzt wird - und damit eine verhältnismäßig wirtschaftliche Ausnutzung von Grund und Boden.

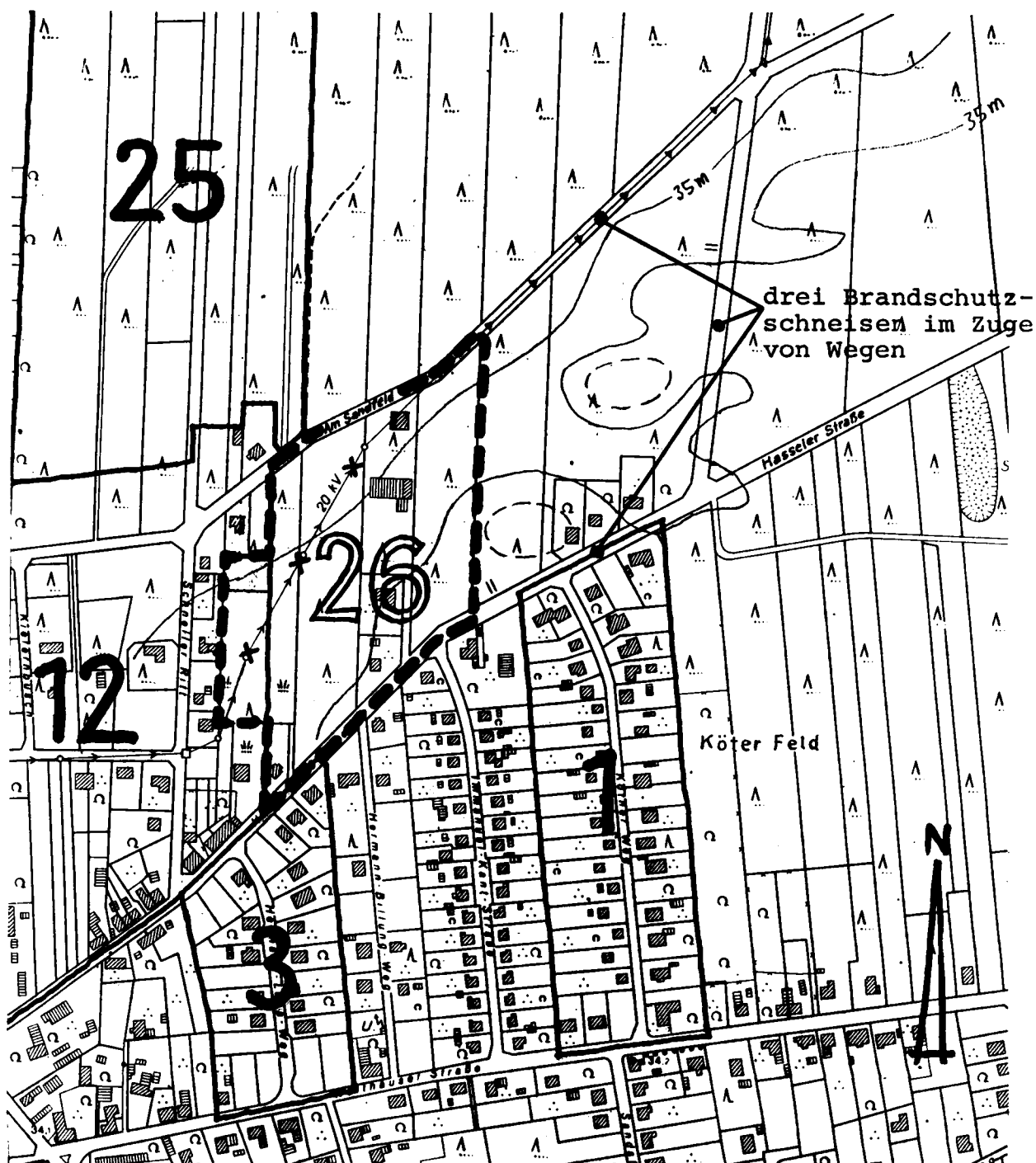
Die Bauweise wird als offene festgesetzt, auch das wieder weil die Einordnung in die Umgebung es nahelegt. Das gilt auch für den Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“, der die Festsetzung ergänzt und der die Erhaltung und Fortsetzung der aufgelockerten Bauweise mit viel Platz für Durchgrünung des Siedlungsbildes zum Ziele hat.

4. Waldbrand-Schutz

Wie bei allen übrigen Baugebieten in Nachbarschaft umfangreicherer Waldflächen müssen Vorkehrungen und Maßnahmen getroffen werden, die eine ungehinderte Ausbreitung von Feuer sowohl in Richtung vom Wald zur Siedlung als auch umgekehrt vermeiden helfen. Abweichend von der mehr pauschalen und das Erfordernis an sich bezeichnenden Darstellung im Fl.N.Plan ist nunmehr nach einge-

hender Geländebesichtigung und Absprache mit den zuständigen Forst-Dienststellen geplant, auf den Kahlschlag in 25 m Breite an der Ostgrenze des Planbereiches zu verzichten. Hier soll nur ein Operationsweg freigelassen werden. Die eigentliche Brandschutzfunktion wird den vorhandenen Wegen Am Sandfeld, Hasseler Straße und dem sie verbindenden Waldweg in rd. 180 m mittlerer Entfernung zugewiesen. Diese drei Wege, 9,347 (2 Ruten) bzw. 11,684 (2 1/2 Ruten) Meter breit, die das östlich Plangebiet liegende Waldgebiet umgeben, sind zusammen mit vorhandenen und neu anzulegenden Hydranten für diese Aufgabe geeignet. Sie sind in ausreichendem Maße befestigt, um zu jeder Jahreszeit den Brandschutzfahrzeugen als Operationswege dienen zu können. Darüber hinaus bietet diese Lösung auch den drei bebauten Grundstücken östlich Plangebiet Nr.26, an der Nordseite der Hasseler Straße, zusätzlichen Schutz.

Siehe dazu die folgende Übersichtskarte Maßstab 1:5000 :



Für die Erreichbarkeit jeder Stelle des Waldrandes östlich des unmittelbaren Planbereiches soll aber ein 4 m breiter Weg freigelegt und befahrbar an die beiden Straßen angeschlossen werden. Er wird zwar von den Anliegern erworben, bis zur Aufhebung seiner Funktion jedoch nicht eingefriedigt sondern von der Gemeinde befestigt (entfernbar, z.B. Mineralgemisch) und unterhalten. Außerdem dürfen dort die Einfriedungen nur aus nicht brennbarem Material errichtet werden und bis zur parallelen Baugrenze sind Nadelhölzer nicht zulässig (zwischen den Gebäuden noch auf weiteren 6 m Tiefe).

Bei einer späteren Erweiterung der Baugebiete kann dieser Streifen den Grundstücken einverleibt werden.

5. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind in der Regel auf 4 m Abstand zu den Straßengrenzen gesetzt, nur im Norden wegen des gegenüberstehenden Waldes um weitere 3 m abgerückt. Bei den drei kleinen Stichwegen sind je 5 m Abstand ausgewiesen, weil die Wege nur 5 m breit werden und dann zu kleine Abstände herauskommen würden (zwischen zwei gegenüberliegenden Häusern). An den Straßeneinmündungen bestimmen natürlich die festgesetzten Sichtlinien den Verlauf der Baugrenzen. An der Ostseite sind 6 m zum Waldrand festgesetzt, in diesem Zwischenraum verläuft noch der 4 m breite Operationsweg.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auch auf eine Teilfläche aus dem älteren Nachbarplangebiet NR.12 (Fl.stücke 147/9 und Teil von 147/6), weil dort bisher Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen war und dieses Gelände jetzt mit ins Bauland soll. Für die Sicherung des Sichtdreieckes Einmündung Am Sandfeld/Planstr.I wird außerdem ein Eckchen aus 147/8 erfaßt. In den beiden tangierenden öffentlichen Straßen verläuft die Plangebietsgrenze in deren Achsen, weil das bei den Nachbargebieten auch so festgesetzt war. Die Bezeichnungen der Nachbargebiete und ihre Grenzen gehen aus der Übersicht 1:5000 Seite 3 hervor.

IV. Versorgung und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Die früher übers Gebiet verlaufende Eltfreileitung ist bis zum Mast im Weg Am Sandfeld /Ecke Pl.str.II abgebaut. Die zur Verteilung im Planbereich erforderliche neue Trafostation ist nach Angaben des Versorgungsträgers festgesetzt worden. Die Entsorgung von Abwasser und Müll ist ebenfalls durch die entsprechenden Anschlüsse an Kanalisation und an die Müllabfuhr (Landkreis) gesichert. An den Einmündungen der drei kurzen Stichwege Ia bis Ic sind Standorte für Müll-Sammelbehälter ausgewiesen, weil Fahrzeuge diese schmalen Stützen nicht befahren können. Regenwasser wird auf den Grundstücken örtlich versickert, der sandige Untergrund ist dafür geeignet.

V. Bebauungs-ENTWURF

Zur Darstellung von Planungselementen, die nicht zu Festsetzungen nach § 9 BBauG werden können, wie vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen, Straßen-Querprofile, mögliche Bebauung und Bepflanzung, ist als Bestandteil dieser Begründung der Bebauungs-Entwurf M.1:1000 ausgearbeitet worden. Er hat als Unterlage die gleiche Kartierung wie der Plan.

Der dort als Standort vermerkte Kinderspielplatz reicht für das Plangebiet NR.26 der Entfernung nach dergestalt aus, daß nur

das nordöstlichste geplante Grundstück um rd. 40 m weiter ab liegt. Der Größe nach erfüllt die Grünfläche die Forderung nach Bereitstellung einer nutzbaren Größe von 2 % der zulässigen Geschoßflächen des Einzugsbereiches allerdings nicht voll. Da es sich aber um Einfamilienhaus-Gebiete und um eine örtliche Randlage mit unweit bestehenden Auslauf- und Spielgelegenheiten handelt, sollte diesbezüglich ein großzügiger Maßstab angelegt werden und der zu stellende Antrag gemäß § 5 Absatz 3 Spielpl.G. sollte genehmigt werden. Siehe dazu auch Seite 8 der Begründung.

VI. Verkehrliche Erschließung

Nachdem die Randzonen im Nordwesten und im Südosten bereits durch die vorbeiführenden bestehenden Straßen erschlossen sind, brauchte nur noch für den inneren Teilbereich für Anschluß an öffentliche Wege gesorgt zu werden. Das geschieht durch die beiden grob gesehen parallelen, nord-südlich verlaufenden Planstraßen I und II. Sie werden wegen der verhältnismäßig kleinen Anzahl im Inneren des Gebietes noch möglicher Grundstücke nur je 7,5 m breit festgesetzt. Der Querschnitt soll einseitigen Geweg erhalten. Die Planstraße I bekommt zur Erschließung des an ihrer Westseite tieferen Geländes drei kurze Stichwege I a bis I c mit je 5 m Breite und ohne Wendeplätze, für je nur 2 hintere Parzellen. Die Planstraße II benutzt einen schon örtlich angelegten Weg, wird aber bei den an diesen direkt herangebauten Gebäuden nach Osten verschwenkt. Auch die vier Einmündungen von I und II werden zur Milderung der spitzen Winkel zu den vorhandenen Straßen geringfügig verschwenkt, davon die Einmündung I/Am Sandfeld auch wegen des kleinen Hügels Richtung NO. Öffentliche Parkflächen sind als Längsstreifen an beiden Planstraßen festgesetzt, ihre Anzahl entspricht rd. 1 P zu 3,6 WE und reicht damit für dieses vermutlich reine Wohngebiet aus. Im Seitenraum der Hasseler Straße können bei Bedarf weitere Parkplätze ohne zusätzlichen Geländebedarf angelegt werden (s. Andeutung im Beb.-Entwurf).

Sichtflächen mit den Abmessungen von je 35 / 22 m sind an den 4 Einmündungen festgesetzt, auf den Baugrundstücken zusätzlich ausgewiesen als „von jeder Bebauung freizuhaltende Flächen, Nutzung nach den übrigen Planzeichen“, um ihre spätere Durchsetzbarkeit zu verbessern. Außerdem ist auf die einschlägige Bestimmung in der Winsener VO ü.ö.Sich.&Ordnung verwiesen, in der auch Freihaltung der Eckübersicht vorgeschrieben wird. Die drei Stichwege erhalten nur Minimalsichtflächen, weil die in ihnen anzusetzende Geschwindigkeit kurz vor dem Einbiegen in die Planstraße I sehr gering ist.

VII. Städtebauliche Werte

| | |
|---|-------------------------|
| 1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von | 4,4240 ha |
| 2. Davon ist einbez. Sichtfl.teil Fl.st. 147/8 | 0,0008 ha |
| 3. Ergibt ein Bruttobaugebiet von | 4,4232 ha |
| 4. Straßen und Wege betragen zusammen (s.S. 6) | 0,6398 ha |
| 5. Das Nettobauland ist mithin groß | 3,7834 ha |
| 6. Die gesamten zuläss. Geschoßflächen betragen | 11.350 qm |
| 7. Die Besiedlungsdichte ist bei Annahme von 39 Parzellen im Plangebiet, bei einer Einliegerwohnung in jedem dritten Haus und bei 2,5 Pers. je WE | 25,5 Einw. / ha Nettob. |

=====

Fortsetzung VII :

Straßen und Wege =

| Bezeichnung | Querschnitt m | Länge m | Ecken qm | Fläche qm |
|-------------------------------------|------------------|------------|-------------|----------------|
| Hasseler Str. (Nordw.hälfte) | 4,0/5,5/2,684 | 227,5 | -- | 1.329 |
| Am Sandfeld (Süd.w.hälfte) | 2,0/5,5/1,847 | 195,5 | -- | 914 |
| Planstr. I | 1,5/5,5/0,5 | 251 | 74 | 1.956 |
| Planstr.II | 1,5/5,5/0,5 | 214 | 49 | 1.654 |
| Wege Ia - Ic | 5,0 | 3 x 20 | 67 | 367 |
| Parkstreifen | 2,0 | 89 | -- | 178 |
| zusammen 14,4 % vom Bruttobaugebiet | | | | 6.398 ===== |

VIII. Kosten der Plandurchführung
(Straßen / Kanalisation) und Finanzierung

1. Die Planstraßen haben eine Gesamtfläche von 4.155 qm, bei Ansatz von 100,-- DM/qm ergeben sich Gesamtkosten von 415.500,-- DM, davon trägt die Gemeinde satzungsgem. 10 % = 41.550,-- DM, während die restlichen 90 % in Höhe von 373.950,-- DM auf die Anlieger umgelegt und erhoben werden.
2. Kanalisation in den beiden Planstraßen hat eine Gesamtlänge von rd. 480 m, bei Ansatz von 100,-- DM/lfd.m ergeben sich dafür Kosten von 48.000,-- DM.
3. Die Wasserleitungen werden vom Versorgungsträger erstellt und zusammen mit den Grundstücksanschlüssen mit den Anliegern direkt abgerechnet.

Die Gemeindeanteile dieser Kosten und die ggf. vor Einziehung von Anliegerbeiträgen vorzuschießenden Beträge werden rechtzeitig vor Ausführung in die mehrjährigen Investitionsprogramme und in die jährlichen Haushaltspläne der Gemeinde aufgenommen und damit gesichert.

IX. Bodenordnung / Infrastruktur-Sicherung / Sozialplan /
Fests. nach § 9 (1) Nr.n 6 bis 9 BBauG / alsbaldige Maßn.

Da die Erschließung im Einvernehmen mit den Grundeigentümern geplant wird, brauchen keine bodenordnenden Maßnahmen getroffen zu werden, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.

Bestimmungen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9a BBauG sind nicht erforderlich.

Darlegungen über Vermeidung sozialer oder wirtschaftlicher Härten bei der Planverwirklichung nach § 13a BBauG sind gleichfalls entbehrlich.

Festsetzungen nach Nr.6 bis 9 in Absatz 1 § 9 BBauG sind nicht im Plan vorgesehen.

Als bald zu treffende Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes sind die Vermessung, Abtretung, Auflassung, Freilegung und Herstellung der beiden Planstraßen - zunächst voraussichtlich als Baustraßen -, damit die Parzellierung und Bebauung eingeleitet werden kann. Dazu gehören die Leitungsverlegungen in diesen Straßen.

X. Verfahren

1. Mit Vorentwürfen der Planungskonzeption und schriftlicher Darlegung der Ziele und Zwecke sowie Aufzeigung der Auswirkungen ist in Form einer ein-monatlichen öffentlichen Auslegung die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Sie hat als Ergebnis keine konkreten Anregungen oder Bedenken erbracht, der Gemeinderat hat jedoch danach die Vorentwurfsvariante bestimmt, die dem Entwurf zur Einholung der Stellungnahmen nach § 2 (5) BBauG zugrunde zu legen war.
2. Das Beteiligungsverfahren hat folgende Änderungen und Ergänzungen des Planes sowie der Begründung ergeben :
 - a) Trafostation festgesetzt Ecke Hasseler Straße / Buschweg ; Eckschräge Buschweg / Am Sandfeld verändert zugunsten des dort stehenden Freileitungsmastes ;
 - b) Begründung vervollständigt durch Berechnung Kinderspielplatz-Kapazität (siehe folgende Seite 8); Hinweis darauf, daß für die nicht voll erreichte Fläche ein Antrag auf Ausnahme nach § 5 Abs.3 Nds.SpPlG. gestellt werden wird ; Abschnitt III/4. (=Waldbrand-Schutz) ergänzt um Angaben über Unterhaltung des 4-m-Operationsweges und Abstimmung der Abweichung vom üblichen 25-m-Streifen mit den Forstdienststellen ;
Abschnitt II, dritter Absatz (= Landschaft / Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege) um einige Sätze ergänzt ;
3. Die öffentliche Auslegung nach § 2a (6) BBauG hat keine Bedenken oder Anregungen erbracht, die zu Änderungen der Festsetzungen führten.
Die Plan-Begründung gleicht deshalb (bis auf diese 3 Zeilen) der Entw.-Begründung.

XI. Vermerke

1. Die Entwürfe von Plan und Begründung sind im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde **W i n s e n** (Aller) ausgearbeitet worden von **DIPL.-ING. K. WLOTZKA**
ARCHITEKT/ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL.NR. 50
TILLYSTRASSE 4B
5000 HANNOVER 91 *K. Wlotzka*
HANNOVER, den 29. April 1983
2. Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ Winsen (A.) hat in seiner Sitzung am 18. Mai 1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02. Juni 1983 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13. Juni 1983 bis 15. Juli 1983 gemäß § 2a Absatz 6 BBauG öffentlich ausgelegt.
Winsen (Aller), den .08.1983
3. Der Rat der ~~Stadt-~~ Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Absatz 6 BBauG in seiner Sitzg. am 29.07.1983 als Sitzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.
Winsen(A), d. .08.1983

Bürger-
meisterGemeinde-
direktor

Gemeindedirektor

Ergänzung zu Abschnitt III, Nr.2, zweiter Absatz
 und zu Abschnitt V , zweiter Absatz

(beides den vorhandenen KINDERSPIELPLATZ
 betreffend und die Nichtfestsetzung in 26)

In unten angefügter Karte M.1:5000 ist der Standort der Grünfläche Ecke Hasseler Straße / Hermann-Löns-Weg vermerkt, um ihn herum der Einzugsbereich anhand der maximalen Fußwegentfernung von 400 m eingezeichnet. Aus dieser Fläche fallen die westlichen Teile weg, weil sie als GE bzw. MD ausgewiesen sind. Nach Abzug der Straßen und Wege sowie der Grünfläche bleibt ein Nettobauland von 233.100 qm, das ergibt bei der durchschnittlichen GFZ von 0,3 eine zulässige Gesamtgeschoßfläche im Einzugsbereich von 69.930 qm. Davon ist der Spielplatz mit einer Nutzfläche von rd. 90 % seiner Gesamtfläche (775 ab. 77 = 698 qm) nur ein Anteil von 1,0 %. Weil aber 2 % der Geschoßfläche als nutzbare Spielfläche eigentlich erforderlich sind, wird ein Antrag nach § 5 Abs.3 SpPlG. gestellt werden. Begründet wird er mit der folgenden Berechnung, die von tatsächlicher Bebauung des ermittelten Einzugsbereiches ausgeht :

Vorhandene und geplante Einzelhäuser = 208 Stück ;
 Bei Ansatz von je 180 qm GF, was dem Durchschnitt vergleichbarer Einfamilienhausgebiete entspricht, ergeben sich daraus 37.440 qm ; Davon ist die o.a.

Spielpl.nutzfläche von 698 qm ein Anteil von 1,86 %.

Weitere Gründe sind Spiel- und Auslf.

möglichkeiten im nahen Außenber. und die Hausgärten.

