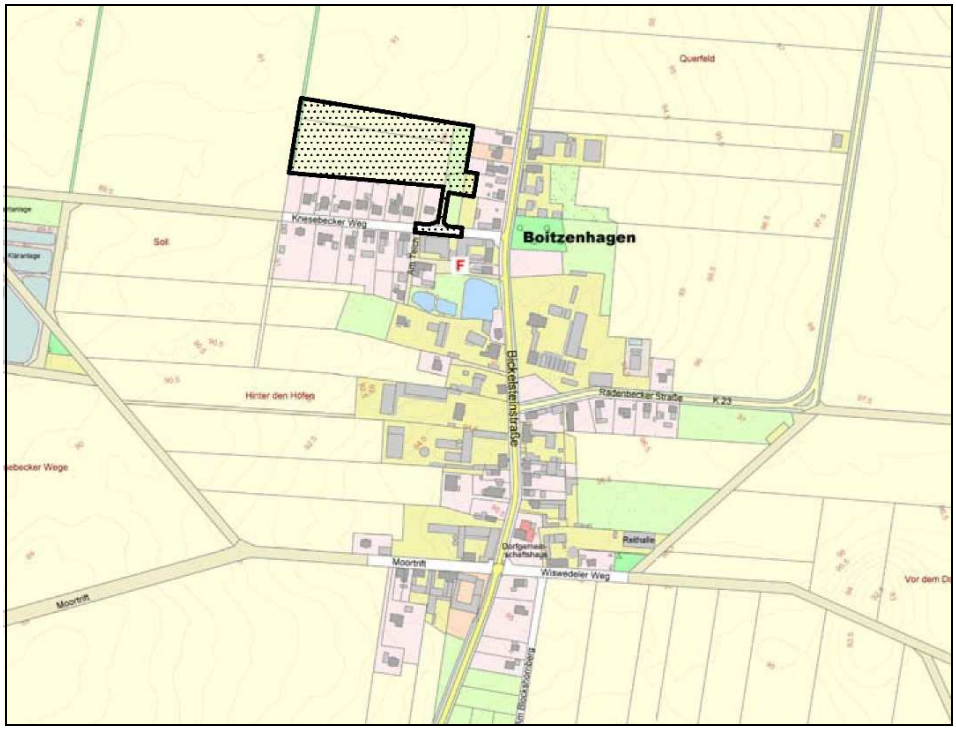
Bauleitplanung der Stadt Wittingen

Landkreis Gifhorn

1.Änderung des Bebauungsplanes "Im Winkelfeld" im Ortsteil Boitzenhagen

mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf – September 2022



Lage im Ortsteil Boitzenhagen © LGLN Niedersachsen

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes		
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
3.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	5
3.1.	Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen	5
3.2.	Regional- und Landesplanung	5
3.3.	Flächennutzungsplan	6
3.4.	Bebauungspläne	6
3.5.	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	6
3.6.	Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten	7
4.	Begründung der geänderten Festsetzungen	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen	9
4.4.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße	9
4.5.	Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen	9
4.6.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.7.	Entfall der Festsetzung einer Niederschlagswasserrückhaltung	10
4.8.	Entfall der Festsetzung eines Spielplatzes	10
4.9.	Teilgeltungsbereich B – Kompensationsmaßnahme	10
5.	Begründung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift	11
5.1.	Rechtsgrundlagen für die örtliche Bauvorschrift	11
5.2.	Änderung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift	11
6.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	12
7.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
7.1.	Erschließung	12
7.2.	Belange der Landwirtschaft	13
7.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
8.	Private Belange	15
9.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
10.	Städtebauliche Werte	16

Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes "Im Winkelfeld" im Ortsteil Boitzenhagen, Stadt Wittingen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I. S.1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S.64)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Im Winkelfeld im Ortsteil Boitzenhagen der Stadt Wittingen trat am 27.02.2004 in Kraft. Er beinhaltet die Festsetzung eines Dorfgebietes nördlich der vorhandenen Bebauung am Knesebecker Weg. Bisher wurde der Bebauungsplan nicht umgesetzt und die Erschließung nicht hergestellt. Aufgrund der aktuell gestiegenen Nachfrage nach Grundstücken soll das Plangebiet des Bebauungsplanes nun erschlossen werden. Eine Prüfung hat ergeben, dass aufgrund des seit der Aufstellung des Planes abgelaufenen Zeitraumes die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr den aktuell nachgefragten Haustypen entsprechen. Weiterhin wird die festgesetzte Niederschlagswasserrückhaltung nicht mehr benötigt und der bisher festgesetzte Spielplatz ist nicht erforderlich, da in Boitzenhagen ein zentraler Spielplatz für den Ort vorhanden ist. Der Bebauungsplan soll daher der aktuellen Nachfrage angepasst werden.

Die aktuelle Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte verlangt für die Festsetzung von Dorfgebieten, dass eine Prägung durch die drei Hauptnutzungen von Dorfgebieten (landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen und sonstige Gewerbebetriebe) im Gebiet selbst vorhanden sein soll, auch wenn diese nicht gleichgewichtig sein muss (vergleiche Urteil des OVG Münster vom 10.05.2017 8 B1081.16, Beschluss des VGH München vom 21.08.2018 15 ZB 17.2351, Urteil des OVG Bautzen vom 03.09.2015 1 A538.12). Es reicht somit nicht aus, wenn das Gebiet durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe geprägt wird. Da dies für das Plangebiet nicht vorgesehen ist, wurde die Art der baulichen Nutzung in allgemeine Wohngebiete geändert.

Um durch diese Änderung der Art der baulichen Nutzung eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe südlich des Knesebecker Weges zu vermeiden, wurden die Flurstücke 3/30 und 3/4 aus dem Änderungsbereich ausgegrenzt. Auf diesen Flurstücken bleibt entweder der

bisherige Bebauungsplan mit Dorfgebiet rechtsverbindlich oder der Plan wird für diese Flurstücke aufgehoben. Die Flächen wären dann als Baulücke im Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Weiterhin bedarf die örtliche Bauvorschrift der Anpassung, da auch sie Festsetzungen enthält, die derzeit nachgefragten Bauformen widersprechen.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu beachten, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung. Diesem Anliegen des Baugesetzbuches wird durch die Änderung dieses Bebauungsplanes entsprochen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², für die bis zum 31.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Dies ist vorliegend gegeben. Der Bebauungsplan schließt im Süden und im Osten an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Boitzenhagen an.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)
Die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Im Winkelfeld" im Ortsteil Boitzenhagen, Stadt Wittingen beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 7.424 m². Der Plan bleibt damit unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)
Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)
Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB.

zu Punkt 4)
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

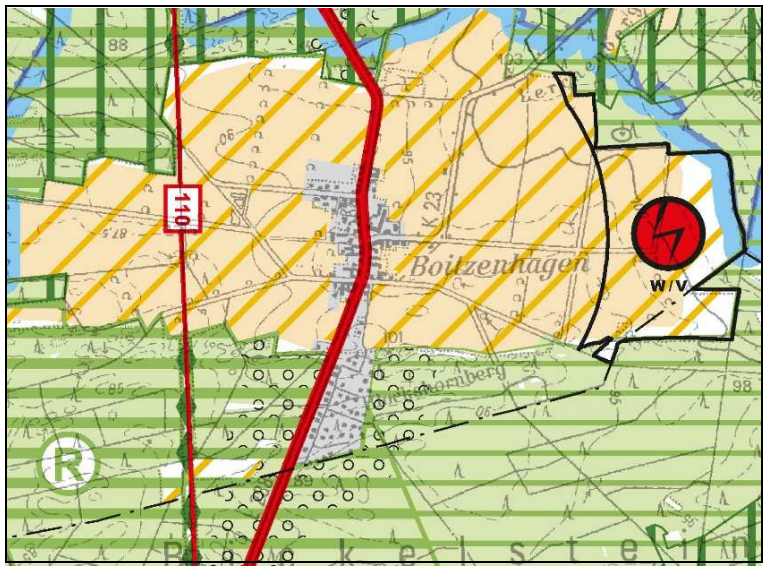
3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten des Ortsteiles Boitzenhagen. Die Flurstücke 3/29 und 3/30 werden als Grünland genutzt. Die Nutzung der verbleibenden Flächen ist Acker.
Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes bildet jedoch nicht der vorhandene Zustand, sondern die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung. Diese umfasst Dorfgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, eine festgesetzte Erschließungsstraße, eine Niederschlagswasserrückhaltung und einen kleinen Spielplatz.

3.2. Regional- und Landesplanung

Die raumordnerischen Ziele sind im Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP neu bekanntgemacht am 06.10.2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RROP) aus dem Jahr 2008 festgelegt.
Das Plangebiet befindet sich in Boitzenhagen, einem Ortsteil der im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogrammes keine zentralörtliche Funktion zugemessen wurde. Gemäß Punkt 1.3 der beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes sind die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung auf die Eigenentwicklung beschränkt. Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht mit einer wesentlichen Vergrößerung der Anzahl der Baugrundstücke verbunden ist, bedarf dieser Sachverhalt keiner weiteren Behandlung. Die Flächen dienen dem Eigenbedarf von Boitzenhagen. In der zeichnerischen Darstellung ist sie als Siedlungsbereich grau dargestellt.

Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008



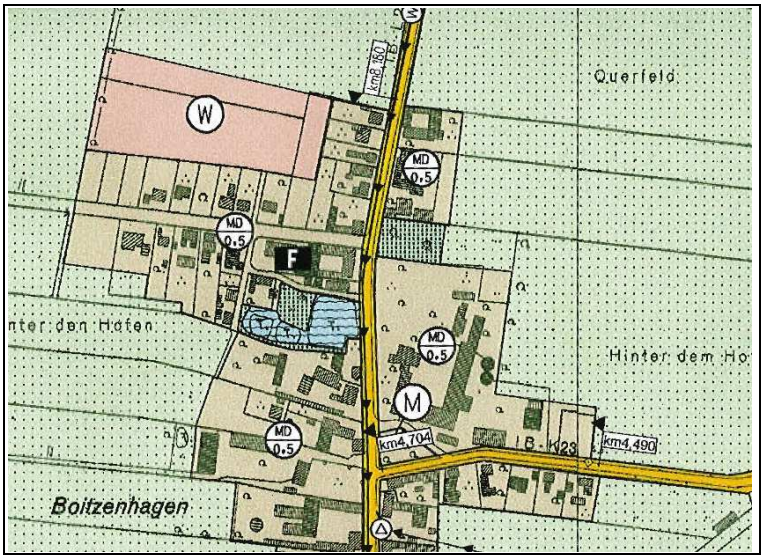
Das Plangebiet liegt innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das geplante Trinkwassergewinnungsgebiet Rühen (hier Schutzzone IIIB vorgesehen). Planungen und Maßnahmen

innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs.6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein. Dies ist für die Planung gegeben, die grundsätzlich in der Wasserschutzzone IIIB zulässig ist. Für Erschließungsmaßnahmen können sich jedoch erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung ergeben. Sonstige entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht betroffen

3.3. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Baugebietes Im Winkelfeld ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen als Wohnbaufläche dargestellt. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen



3.4. Bebauungspläne

An das Baugebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Angrenzende Nutzungen im Süden und Osten sind Wohnnutzungen des Dorfgebietes Boitzenhagen. Im Süden südlich des Knesebecker Weges befindet sich die landwirtschaftliche Betriebsstätte Müller, von der die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete einen Abstand von ca. 60 Meter einhalten. Aufgrund des Abstandes sind bodenrechtlich beachtliche Spannungen nicht zu erwarten.

3.5. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

An das Plangebiet grenzen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) an.
Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Rühen. Die Aufstellung einer Schutzzonenverordnung befindet sich im Verfahren. Gemäß der Antragstellung der Stadtwerke Wolfsburg ist eine Einordnung des Plangebietes in die Schutzzone IIIB vorgesehen. Mit dem Erlass einer Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum

genannten Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen. Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der zur Zeit geltenden Fassung zu berücksichtigen. Der Bau von Anlagen zur Erdwärmenutzung ist nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Auskunft erteilt der Fachbereich 9 Umwelt des Landkreises Gifhorn.

3.6. Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten

Die Bodenoberflächen im Plangebiet werden durch Grundmoränen des Drenthe Stadiums der Saale Eiszeit gebildet. Im Plangebiet stehen Podsol - Böden an. Die Bodenoberschichten werden durch Sande gebildet. Die Tragfähigkeit der Böden ist gut. Die Böden sind nur gering frostveränderlich. Die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser ist hoch. Zur Ermittlung genauerer Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens wird die Erarbeitung von Gründungsgutachten empfohlen.
Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichtes sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

<u>Belange der Archäologie</u>

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs.2 NDSchG).

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, um seine Umsetzung zu ermöglichen und den Wohnungsbedarf des Ortsteiles Boitzenhagen der Stadt Wittingen zu decken. Entsprechend der angestrebten Prägung wurde auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe

Gemäß § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO wären auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten uneingeschränkt zulässig. Das Plangebiet eignet sich jedoch aufgrund der Ortsrandlage und der angestrebten Prägung durch Wohnnutzung nicht generell für diese Einrichtungen. Insbesondere wenn sie auf Einzugsbereiche, die über den Ortsteil Boitzenhagen hinausgehen, ausgerichtet sind, ist mit diesen Nutzungen in der Regel ein Besucherverkehr verbunden, der nicht den Zielsetzungen für die Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes entspricht. Diese Einrichtungen wurden daher nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine Einzelfallent-

scheidung über die Zulässigkeit unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung und des Einzugsbereiches der Einrichtung und der Einfügung in den Gebietscharakter getroffen werden.

Gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Die gemäß § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Baugebiet Im Winkelfeld wurden ausgeschlossen, da sie nicht mit den Planungszielen vereinbar sind. Das Plangebiet soll vorrangig dem ruhigen Wohnen dienen. Andere auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen sollen sich in den Dorfgebieten von Boitzenhagen ansiedeln und zu einer funktionellen Vielfalt und Stärkung des Ortskerns beitragen. Das Plangebiet als peripherer Standort in Boitzenhagen ist für diese Nutzungen ungeeignet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Firsthöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde nicht geändert. Sie beträgt weiterhin 0,4. Geändert wurde die Geschossigkeit für Teilbereiche des Plangebietes. Sie wurde für die Bebauung südlich der Erschließungsstraße angrenzend an vorhandene Gebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies soll die Errichtung von Wohngebäuden in der derzeit nachgefragten Bauform mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss ermöglichen. Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand soll diese Bauform nur angrenzend an die vorhandene Bebauung zugelassen werden. Zum Ortsrand wird die bisher festgesetzte Eingeschossigkeit beibehalten. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der zulässigen Geschossigkeit gleich der Grundflächenzahl im Bereich der eingeschossigen Bebauung und mit dem Doppelten der Grundflächenzahl im Bereich der zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit allein sichert noch nicht eine den Zielstellungen für das Baugebiet entsprechende Bebauung, da die Höhe der zweigeschossigen Baukörper dadurch noch nicht hinreichend bestimmt wird. Als weitere Begrenzung wird die maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt allgemein 9,5 Meter. Dies entspricht der bisher in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzten Firsthöhe. Sie ermöglicht eine Bebauung des eingeschossigen Teils des Plangebietes am Nordrand mit klassischen Einfamilienhäusern entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Für die zweigeschossigen Bereiche bewirkt die Festsetzung einer Firsthöhe von 9,5 Meter, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses kein ausgebautes Dachgeschoss möglich ist. Auf die Festsetzung von Traufhöhen, die bisher ebenfalls in der örtlichen Bauvorschrift festgelegt waren, wurde verzichtet.

Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wurde ein Bezugspunkt für Höhenangaben festgesetzt. Dieser bezieht sich auf die Straßenhöhe. Soweit die Straße noch nicht hergestellt ist, sind die Höhen der Straßenausbauplanung als Bezug anzusetzen.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist bei der gewählten städtebaulichen Konzeption nicht erforderlich. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:
An den Straßen soll ein Streifen von mindestens 3 Metern für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Für die nach Norden orientierten Gebäude wurde ein Bauabstand von mindestens 6 Meter gewählt, da die Gärten und Terrassen bei einer Ausrichtung nach Süden einen größeren Gebäudeabstand zur Straße erfordern. Der Abstand zu den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen beträgt 3 Meter. Er soll ein ungehindertes Wachstum der Pflanzbereiche sichern. Zu den benachbarten Grundstücken wurde wie bisher ein Abstand von 3 Meter festgesetzt, der sich an den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abständen orientiert.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung eines Einfamilienhausgebietes wurde eine offene Bauweise, in der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, für das Plangebiet allgemein festgesetzt.

4.4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaus insgesamt beschränkt. Dies ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Sicherung des gemeindlichen Planungszieles der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes.

4.5. Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

<u>Straßenverkehrsflächen</u>

Die Straßenverkehrsflächen wurden nur geringfügig geändert. Die Breite des Straßenraumes wurde auf 7,0 Meter reduziert. Dies ermöglicht neben einer Ausbaubreite von 5,5 Meter die Einordnung von einer seitlichen Rigole, soweit eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen werden soll.
Stellplätze für die privaten Fahrzeuge sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die an der Nord- und Westgrenze im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und das festgesetzte Pflanzgebot von einem Baum je 100 m^2 versiegelter Fläche wurde aus der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Die Fläche ist Bestandteil der Baugrundstücke und daher nur als Überlagerung zur Wohngebietsfestsetzung und nicht wie bisher als separate Grünfläche festzulegen.
Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Über-

wärmungen und wirken sich negativ auf das örtliche Kleinklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.7. Entfall der Festsetzung einer Niederschlagswasserrückhaltung

Derzeit wird für Boitzenhagen eine neue Schmutzwasserdruckleitung zum Klärwerk Wittingen gebaut. Die vorhandenen Klärteiche nehmen dann das Mischwasser nur noch bei Regenereignissen auf. Hierdurch weisen sie Kapazitätsreserven auf, die die Errichtung der Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet entbehrlich machen.

4.8. Entfall der Festsetzung eines Spielplatzes

Bisher war im Osten des Plangebietes die Einordnung eines kleinen Spielplatzes vorgesehen. Die Anlage kleiner Spielplätze in den Baugebieten hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt, da diese meist nur eine geringe Anzahl von Spielgeräten aufweisen. In Boitzenhagen ist ein zentraler Spielplatz vorhanden, der auch für das Plangebiet den Bedarf deckt. Die Festsetzung für einen Spielplatz kann daher entfallen.

4.9. Teilgeltungsbereich B - Kompensationsmaßnahme

In einem Teilgeltungsbereich B ist bisher als Kompensationsmaßnahme eine Waldumwandlung eines naturfernen Kiefernwaldes in einen artenreichen Laub-Mischwald vorgesehen. Die Maßnahme entfällt, da die Fläche nicht zur Verfügung steht. Der Teilgeltungsbereich B tritt somit außer Kraft.

Die Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Bereich des Ökopools für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewährleistet. Die hierfür angerechnete Fläche befindet sich nördlich der Ortslage Wittingen. Es handelt sich um die Flurstücke 17 (4.608 m²) und 18 (4.609 m²), Flur 16, Gemarkung Wittingen.
Auf 0,9 Hektar, die aktuell als Grünland genutzt werden, sollen heimische Laubbäume gepflanzt und die Fläche zu einem naturnahen Gehölzbereich entwickelt werden. Die Fläche grenzt an Waldbereiche an und ergänzt diese geordnet.

Kompensationsfläche im Rahmen des Ökopools der Stadt Wittingen

Diese Maßnahme ersetzt die bisher festgesetzte Kompensation im Teilgeltungsbereich B.

5. Begründung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift

5.1. Rechtsgrundlagen für die örtliche Bauvorschrift

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zweck der örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, da das Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage das Landschaftsbild prägt. Diese örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 Abs.4 BauGB in den Bebauungsplan integriert.

5.2. Änderung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift

Dachformen

Die Zulässigkeit von Dachformen wurde gemäß der bisherigen Festsetzungen beibehalten.

Dachneigung

Die Mindestdachneigung wurde für das Plangebiet von 25° auf 20° gesenkt. Dies soll die Errichtung in den derzeit bevorzugten Bauformen einer Bungalowbauweise oder eines zweigeschossigen Gebäudes ohne ausgebautes Dach ermöglichen. Diese Dachformen entsprechen nicht der ortstypischen Bauweise, stellen jedoch einen Kompromiss dar zwischen den Wünschen jüngerer Bauherrn und dem tradierten Ortsbild. Flachdachgebäude werden hierdurch vermieden. Die Festsetzung der Neigung bezieht sich ausschließlich auf die das Ortsbild prägenden Gebäude der Hauptnutzung. Garagen und Überdachungen von Stellplätzen (Carports) ordnen sich diesen Hauptgebäuden unter und bilden in der Regel eigene Gebäudeabschnitte. Ebenfalls abweichen von der Dachneigung dürfen Überdachungen von Terrassen, wenn das Dach der Terrasse sowie die Seitenwände transparent ausgeführt werden. Terrassenüberdachungen sind Bestandteil der Hauptgebäude und unterliegen damit deren Festsetzungen zur Dachneigung. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist bei Terrassenüberdachungen kaum umsetzbar, da diese in der Regel am Gebäude unterhalb der Traufe beginnen und an der Außenseite der Terrasse eine begehbare Höhe aufweisen sollen. Um die Überdachungen der Terrasse vom sonstigen Gebäude abzusetzen und asymmetrische Dächer zu vermeiden, sollen diese vom Material sich durch Transparenz vom Hauptgebäude absetzen.

Dachdeckung, Dachgauben

Die Festsetzungen zur Dachdeckung und zu den Dachgaben wurde aus der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes übernommen und nicht geändert.

Trauf- und Firsthöhen

Bei den Festsetzungen zu Trauf- und Forsthöhen handelt es sich um Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die auf Grundlage des Baugesetzbuches als Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen sind. Die bisher in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzte Firsthöhe wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wurde verzichtet.

6. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des geänderten Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Erschließungsstraße einschließlich Straßenbeleuchtung
- die Herstellung der Kanäle und Entwässerungsanlagen sowie die Verlegung der Schmutzwasserkanalisation
- die Herstellung von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- die Herstellung der Erschließung mit Elektroenergie
- die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und die Herstellung des Spielplatzes
- die Herstellung der externen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch die Stadt Wittingen.
Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und nach Vorliegen ergänzt.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann weiterhin gewährleistet werden.

7.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 4.6. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.
Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 200 bis 300 Meter zur Bushaltestelle an der Bickelsteinstraße in Boitzenhagen. Die Erreichbarkeit mit dem Bus ist somit gegeben.

7.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Gifhorn. Für das Plangebiet ist eine Netzergänzung durch Trinkwasserleitungen im Straßenraum der öffentlichen Straßen erforderlich.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co.KG. Für das Plangebiet ist die Erweiterung des Netzes erforderlich.

Träger der Gasversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co.KG. Für das Plangebiet ist der Aufbau eines Gasversorgungsnetzes erforderlich. Die Leitungsführungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Das Fernmeldenetz in Boitzenhagen wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Im Plangebiet befinden sich bisher keine Telekommunikationsleitungen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Gifhorn. Müllstandorte im Baugebiet sind so anzuordnen, dass das Müllfahrzeug die Mülltonnen ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Die entsprechenden Abmaße der Fahrzeuge sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Gifhorn. Das Plangebiet muss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für das Plangebiet ist die Errichtung einer Schmutzwasserkanalisation erforderlich.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wasserverband Gifhorn. Ein Anschluss an die Niederschlagswasserableitung muss in Form eines neuen Kanalnetzes hergestellt werden. Da derzeit ein Pumpwerk für das Schmutzwasser errichtet wird, dienen die Klärteiche südlich des Knesebecker Weges auch der Niederschlagswasserrückhaltung und Reinigung.

7.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich wird als Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m^3/ Stunde für die über zwei Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 benötigt. Die Löschwassserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 Meter vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die Bereitstellung soll, soweit die Rohrquerschnitte hierfür ausreichen, zunächst aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz erfolgen. Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb des 300 Meter Radius des Teiches Boitzenhagen, aus dem eine Löschwasserentnahme möglich ist.

7.2. Belange der Landwirtschaft

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt. Hiermit verbunden sind nutzungstypische Emissionen durch Gerüche, Geräusche von Landmaschinen und Beregnungsanlagen und Stäube insbesondere während der Ernte. Diese sind ortstypisch und durch die Bewohner des Wohngebietes zu tolerieren. Es wird darauf hingewiesen, dass Geräusche von Beregnungsanlagen während der gesamten Beregnungszeit auch nachts auftreten können, sobald eine kontinuierliche Beregnung der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich wird. Auch die Emissionen durch Gerüche, Geräusche und Stäube während der Ernte können sowohl nachts als auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

7.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten- und Biotopschutz, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. Diese Auswirkungen entstehen durch den Entfall der Niederschlagswasserrückhaltung und des Spielplatzes zu Gunsten von Bauflächen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB geändert. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes "Im Winkelfeld" im Ortsteil Boitzenhagen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

7.3.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² im Innenbereich und 10.000 m² für Wohnnutzungen im Außenbereich suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen.
Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, vermieden. Die planinternen Kompensationsmaßnahmen durch eine Heckenanpflanzung nach Norden und Westen und das Anpflanzgebot für einen Laubbaum je 100m² versiegelter Flächen werden nicht geändert. Die externe Kompensationsmaßnahme wird geändert, bleibt vom Kompensationsumfang jedoch ebenfalls erhalten.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche und Grünland genutzt. Für die Avifauna bietet die Fläche kaum geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Brutstätten der Feldlerche halten in der Regel einen Abstand von mindestens 100 Meter zu baulich genutzten Flächen. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters.
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

7.3.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird über einen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

7.3.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreis Gifhorn gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

7.3.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an, von denen die unter Punkt 7.2. der Begründung dargelegten Auswirkungen ausgehen können. Diese sind ortstypisch und hinzunehmen. Südlich des Knesebecker Weges befindet sich der Hof Müller. Die Gebäude dienen überwiegend zum Abstellen und zur Wartung von Landtechnik. Die Entfernung zum Gebiet beträgt ca. 60 Meter. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Staubbelästigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

7.3.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.
Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Südlich des Plangebietes befindet sich im Abstand von ca. 60 Meter der Hof Müller. Von diesem gehen nutzungstypische Störungen durch Betriebsgeräusche aus, die während der Ernte auch in der Nachtzeit auftreten können. Aufgrund des vorhandenen Abstandes zur geplanten Bebauung sind diese nicht als erheblich einzustufen.

8. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Belange der betroffenen Landwirte. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Eine Betroffenheit privater Belange ist für die südlich und östlich angrenzenden Randgrundstücke gegeben, die bisher angrenzend zulässige eingeschossige Bebauung wird in eine zweigeschossige Bebauung geändert. Die zulässige Firsthöhe bleibt jedoch wie bisher auf 9,5 Meter begrenzt. Erhebliche unter den gegebenen Umständen nicht hinnehmbare Verschlechterungen der Wohnlage sind somit nicht gegeben.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes "Im Winkelfeld" im Ortsteil Boitzenhagen steht die Deckung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Bau von Wohnungen überwiegend in Einfamilienhäusern sollen im Plangebiet ca. 1,86 Hektar Wohnbauland erschlossen werden, für die bereits im Jahr 2004 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Dieser Bebauungsplan bedarf hinsichtlich des Entfalls der Niederschlagswasserrückhaltung und des Spielplatzes sowie zur Anpassung an aktuell nachgefragte Bauformen der Anpassung, die Gegenstand der vorliegenden Änderung sind. Durch die Änderung können geringfügig mehr Flächen versiegelt werden als bisher. Teilweise wird die Geschossigkeit der Gebäude erhöht ohne die zulässige Firsthöhe zu erhöhen. Die Deckung des Wohnbauflächenbedarfes in Boitzenhagen durch Anpassung und Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert die Hinnahme der hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen durch den Entfall der nicht mehr benötigten Flächen für den Spielplatz und die Niederschlagswasserrückhaltung.

10. Städtebauliche Werte

	vor der Änderung	nach der Änderung
Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes	21.532 m²	21.532 m²
Dorfgebiete	17.582 m²	-
allgemeine Wohngebiete	-	18.624 m²
Straßenverkehrsflächen	2.995 m²	2.893 m²
- davon neue Erschließungsstraßen	2.298 m²	2.196 m²
- davon Straßen im Bestand	697 m²	697 m²
Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung	550 m²	-
öffentliche Grünflächen - Spielplatz	405 m²	-

Wittingen, September 2022