

# Bebauungsplan Nr. 43 „Am Dolchweg“ Stadt Gronau (Leine)

**Teil I Begründung**

**Urschrift**

|                            |                                                                                                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projekt:</b>            | BP Nr. 43 „Am Dolchweg“                                                                                                                        |
| <b>Projektnummer:</b>      | 0312-22-008                                                                                                                                    |
| <b>Auftraggeber:</b>       | Sparkassen-Volksbank-Entwicklungsgesellschaft mbH                                                                                              |
| <b>Datum:</b>              | 29.08.2024                                                                                                                                     |
| <b>Autor</b>               | i.V. Alexander Derksen<br>i.A. Pia Thoïs                                                                                                       |
| <b>Document Reference:</b> | q:\haj01\pl\03_pg\0312\pro\0312-22-008-gronau-bplan_nr43_und_nr12\080-bearbeitung\01-begrueendung\04-urschrift\240829_bp_urschrift_gronau.docx |

# Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Allgemeines .....                                                                             | 6  |
| 1.1   | Planungserfordernis .....                                                                     | 6  |
| 1.1.1 | Räumlicher Geltungsbereich .....                                                              | 7  |
| 2.    | Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen .....                                                | 9  |
| 2.1   | Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) .....                                         | 9  |
| 2.2   | Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz .....                          | 10 |
| 2.3   | Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (RROP) 2016 .....                  | 13 |
| 2.4   | Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (LRP) 1993 .....                             | 15 |
| 2.5   | Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000) .....                                                   | 15 |
| 2.6   | Geschützte Landschaftsbestandteile / besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG ..... | 16 |
| 2.7   | Flächennutzungsplan .....                                                                     | 16 |
| 3.    | Städtebauliche Bestandsaufnahme .....                                                         | 18 |
| 3.1   | Städtebauliche Situation .....                                                                | 18 |
| 3.2   | Städtebauliche Konzeption .....                                                               | 19 |
| 3.3   | Alternativenbetrachtung .....                                                                 | 21 |
| 3.4   | Baulücken im Stadtgebiet .....                                                                | 21 |
| 3.5   | Entwicklungsflächen im Stadtgebiet .....                                                      | 22 |
| 3.6   | Verkehrliche Situation .....                                                                  | 22 |
| 3.7   | Ver- und Entsorgungsleitungen .....                                                           | 23 |
| 3.8   | Bodenverhältnisse .....                                                                       | 23 |
| 3.9   | Stromtrasse – OstWestLink Feldhamsterkompensationsfläche .....                                | 24 |
| 3.10  | Immissionsschutz .....                                                                        | 25 |
| 4.    | Inhalte des Bebauungsplans .....                                                              | 28 |
| 4.1   | Städtebauliche Zielsetzung .....                                                              | 28 |
| 4.2   | Entwicklungspotenziale nach RROP .....                                                        | 28 |
| 4.3   | Art der baulichen Nutzung .....                                                               | 29 |
| 4.4   | Maß der baulichen Nutzung .....                                                               | 30 |
| 4.4.1 | Grundflächenzahl .....                                                                        | 30 |
| 4.4.2 | Zahl der Vollgeschosse / maximale Anzahl von Wohneinheiten .....                              | 31 |
| 4.5   | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....                                                | 33 |
| 4.5.1 | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                                          | 33 |
| 4.5.2 | Bauweise .....                                                                                | 33 |
| 4.6   | Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports .....                              | 34 |
| 4.7   | Verkehrsflächen .....                                                                         | 35 |
| 4.8   | Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge .....                          | 36 |
| 4.9   | Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen, Energie- und Wärmeversorgung .....                    | 36 |
| 4.10  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz und Mobilitätsstation .....          | 37 |

|       |                                                                                                                            |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.11  | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....                                                          | 37 |
| 5.    | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                  | 40 |
| 5.1   | Wasserversorgung .....                                                                                                     | 40 |
| 5.2   | Stromversorgung .....                                                                                                      | 40 |
| 5.3   | Abfallbeseitigung .....                                                                                                    | 40 |
| 5.4   | Abwasserbeseitigung .....                                                                                                  | 40 |
| 5.5   | Oberflächenentwässerung .....                                                                                              | 40 |
| 5.6   | Brandschutz.....                                                                                                           | 40 |
| 6.    | Grünordnerische Festsetzungen .....                                                                                        | 41 |
| 6.1   | Öffentliche Grünflächen.....                                                                                               | 41 |
| 6.2   | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur<br>und Landschaft .....              | 42 |
| 6.3   | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und mit Bindung zum<br>Erhalt von Bäumen und Sträuchern ..... | 43 |
| 6.4   | Sonstige grünordnerische Festsetzungen.....                                                                                | 44 |
| 6.4.1 | Dachbegrünung .....                                                                                                        | 44 |
| 6.4.2 | Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze).....                                                           | 45 |
| 6.4.3 | Erhalt und Ersatz von Gehölzen.....                                                                                        | 45 |
| 6.4.4 | Zeitraum .....                                                                                                             | 45 |
| 7.    | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                                  | 46 |
| 7.1   | Dachfarbe und Dacheindeckung .....                                                                                         | 46 |
| 7.2   | Fassaden.....                                                                                                              | 46 |
| 7.3   | Einfriedungen .....                                                                                                        | 47 |
| 7.4   | Private Vorgärten.....                                                                                                     | 47 |
| 7.5   | Private Stellplätze .....                                                                                                  | 47 |
| 8.    | Hinweise .....                                                                                                             | 48 |
| 8.1   | Militärische Altlasten / Kampfmittel.....                                                                                  | 48 |
| 8.2   | Archäologische Denkmalpflege .....                                                                                         | 48 |
| 8.3   | Altlasten .....                                                                                                            | 49 |
| 8.4   | Brand- und Katastrophenschutz .....                                                                                        | 49 |
| 8.5   | Baum- und Vegetationsschutz .....                                                                                          | 50 |
| 8.6   | Landwirtschaftliche Nutzung .....                                                                                          | 50 |
| 8.7   | Bodenschutz .....                                                                                                          | 50 |
| 9.    | Auswirkungen der Planung .....                                                                                             | 51 |
| 9.1   | Verkehrerschließung .....                                                                                                  | 51 |
| 9.2   | Belange der archäologischen Denkmalpflege / Denkmalpflege .....                                                            | 51 |
| 9.3   | Auswirkungen auf Schutzgüter.....                                                                                          | 51 |
| 9.3.1 | Schutzgut Mensch.....                                                                                                      | 51 |
| 9.3.2 | Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere .....                                                                    | 52 |
| 9.3.3 | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....                                                                                 | 52 |
| 9.3.4 | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....                                                                                | 53 |
| 9.3.5 | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.....                                                                           | 54 |
| 9.3.6 | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....                                                                                 | 54 |
| 9.3.7 | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft .....                                                                            | 55 |
| 9.4   | Kosten .....                                                                                                               | 55 |
| 10.   | Umweltbelange .....                                                                                                        | 56 |
| 10.1  | Klimaschutz .....                                                                                                          | 56 |
| 10.2  | Abarbeitung der Eingriffsregelung .....                                                                                    | 56 |

|        |                                                                        |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 10.3   | Artenschutzrechtliche Belange .....                                    | 57 |
| 10.3.1 | Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme - Feldlerche .....                 | 57 |
| 10.3.2 | Thematische Auseinandersetzung und Maßnahmen für den Feldhamster ..... | 58 |
| 11.    | Umweltbericht .....                                                    | 60 |
| 11.1   | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                          | 60 |
|        | Rechtliche Grundlagen .....                                            | 62 |
|        | Quellen .....                                                          | 63 |
|        | Verfahrensvermerke .....                                               | 64 |

## Abbildungsverzeichnis

|          |                                                                                                                                     |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1:  | Lage im Raum (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen o.M.) .....                                                                        | 6  |
| Abb. 2:  | Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage Umweltkarten Niedersachsen) .....                                            | 8  |
| Abb. 3:  | Auszug aus dem RROP des Landkreises Hildesheim von 2016 o.M. ....                                                                   | 13 |
| Abb. 4:  | Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Markierung der Lage des Plangebietes (o.M.) .....                              | 16 |
| Abb. 5:  | Luftbild Geltungsbereich o.M. ....                                                                                                  | 18 |
| Abb. 6:  | Plangebiet in Richtung Westen .....                                                                                                 | 19 |
| Abb. 7:  | Plangebiet in Richtung Süden (östlich angrenzende Wohnsiedlung) .....                                                               | 19 |
| Abb. 8:  | Anschluss an den Kreisverkehr L482 .....                                                                                            | 19 |
| Abb. 9:  | Bebauung nördlich des Plangebiets (L482) .....                                                                                      | 19 |
| Abb. 10: | Städtebaulicher Entwurf für die Entwicklung des Plangebiets (o.M.) .....                                                            | 20 |
| Abb. 11: | Trassenverläufe Vorzugstrasse und Alternativtrasse – Kompensationsfläche Feldhamster (Quelle: StromNetzDC WebGis-Viewer 2024) ..... | 25 |
| Abb. 12: | Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche (o.M.) .....                                                                               | 42 |
| Abb. 13: | Luftbildauswertung Ergebniskarte (o.M.) .....                                                                                       | 48 |

# 1. Allgemeines

## 1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Gronau und die SVEG - Sparkassen-Volksbank-Entwicklungsgesellschaft mbH – verfolgen das Ziel, neue wohnbauliche Entwicklungsflächen zu schaffen, um die entsprechenden Bedarfe in Gronau bedienen zu können. Die Ausarbeitung einer städtebaulichen Konzeption, in der insbesondere die Themen nachhaltige Stadtentwicklung, Klimaschutz und neue Mobilitätsformen von Beginn an mit betrachtet wurden, ist bereits durch die Sweco GmbH erfolgt. Darauf aufbauend soll nunmehr der Bebauungsplan Nr. 43 „Am Dolchweg“ unter nachhaltigen Gesichtspunkten erarbeitet werden.

Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Gronau (Leine) zu ändern, sodass der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden kann.

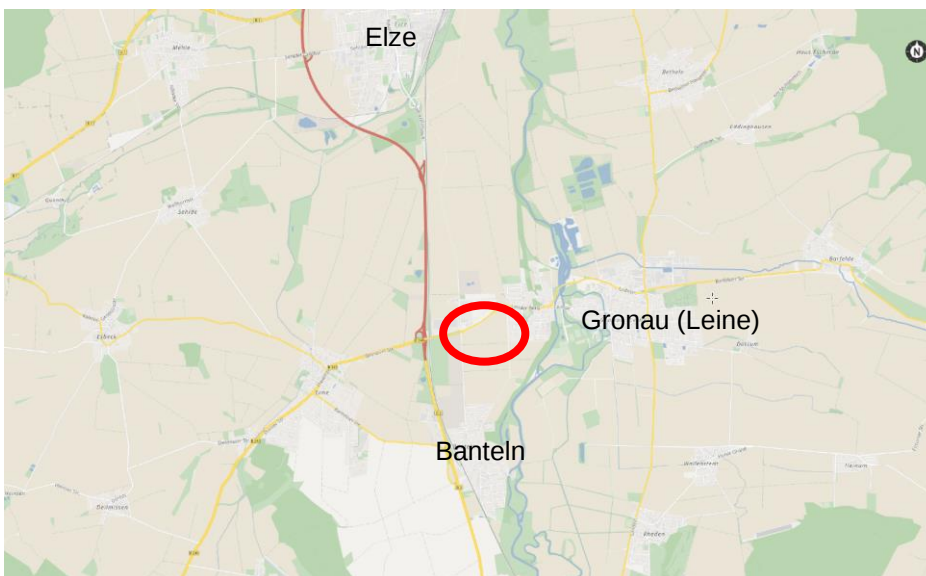


Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen o.M.)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird derzeit nicht durch einen Bebauungsplan erfasst, der Beurteilungsrahmen bestimmt sich dementsprechend derzeit nach § 35 BauGB. Die geplante Erweiterungsabsicht wird hierdurch nicht mehr gedeckt.

Das bestehende Siedlungsgefüge Gronaus soll durch die Entwicklung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ergänzt und werden. Das Plangebiet schließt im Osten unmittelbar an den Siedlungskörper westlich der Leine, das Wohnquartier Westallee/Johanniterstraße, an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Landesstraße L482 begrenzt, die in ca. 600 m Entfernung in Richtung Westen die Bundesstraße B3 sowie eine parallel verlaufende Bahntrasse kreuzt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Göttinger Str. begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, der den Übergang in die offene Kulturlandschaft der landwirtschaftlichen Flächen zwischen Gronau und Banteln bildet.

Die städtebauliche Konzeption für den Geltungsbereich sieht gemischte Wohnbauungsstrukturen in einer gegliederten Höhenentwicklung zur offenen Kulturlandschaft mit Mehrfamilien-, Reihen, Doppel- und Einfamilienhäusern und einem bis maximal drei Geschossen vor. Die Erschließung erfolgt durch die Anbindung einer neuen Planstraße an einen bestehenden Kreisverkehr der L482. Zudem sind ein zentraler Quartiersplatz mit ergänzenden, zentralen Infrastrukturen, eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Einrichtungen und Spielplätze in zentraler Lage sowie umlaufende und innere, quartiersbezogene Grünstrukturen vorgesehen.

Da die Flächen derzeit nach § 35 BauGB, damit als planungsrechtlicher Außenbereich zu beurteilen und nur für privilegierte Vorhaben zulässig sind, ist zur Ermöglichung der beschriebenen Entwicklung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erfasst die Flurstücke 23/3, 24/3, 25, 28/1, 29/1, 31/4, 32/3, 33/4, 34/1, 35/1, 36/1, 37/1, 38/1, 39/1 und 95 der Gemarkung Gronau (Leine). Es wird im Norden durch die Landesstraße L482, im Osten durch die Göttinger Straße und im Osten sowie im Süden durch umlaufende Wirtschaftswege erschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa **14,2 ha** und gliedert sich wie folgt:

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| <b>ca. 11 ha</b>  | <b>Allgemeine Wohnbaugebiete</b>    |
| <b>ca. 0,2 ha</b> | <b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> |
| <b>ca. 1,7 ha</b> | <b>Straßenverkehrsflächen</b>       |
| <b>ca. 1,3 ha</b> | <b>Öffentliche Grünflächen</b>      |

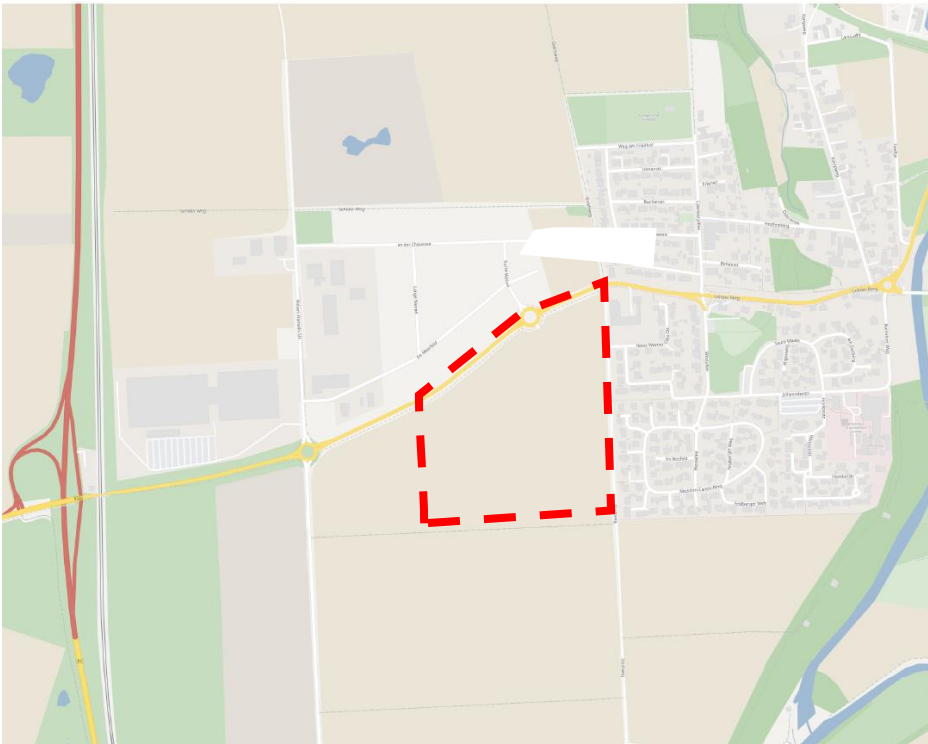


Abb. 2: Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage Umweltkarten Niedersachsen)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Abgrenzung der Planurkunde entnommen werden.

## 2. Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

Der § 1 (4) BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen als Ebene der Landesplanung sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreis Hildesheim als Ebene der Regionalplanung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wurde 2008 novelliert. In den Jahren 2012 und 2017 wurden Änderungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen wirksam.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LROP weist Gronau Vorranggebiete für den Biotopverbund entlang der Leine sowie westlich angrenzende Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung auf. Zudem sind die Trasse der Bundesstraße B3 als Hauptverkehrsstraße und die parallel verlaufende Bahntrasse als Haupteisenbahnstrecke dargestellt. Darüber hinaus werden keine zeichnerischen Darstellungen erfasst.

Gemäß den Grundsatzvorgaben des LROP soll insbesondere eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Des Weiteren sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung. Die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse und der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität durch Sicherung und Entwicklung eines zeitgemäßen Angebotes an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit ist ebenso als Grundsatz formuliert.

#### Bewertung:

*Die vorliegende Planung sieht die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Wohnbauentwicklung der kommenden 10 bis 15 Jahre der Stadt Gronau (Leine) vor. Im Zuge der Entwicklung werden landwirtschaftliche, direkt an das bestehende Siedlungsgefüge angrenzende Flächen in Anspruch genommen, um eine arrondierende Weiterentwicklung des Siedlungskörpers von Gronau sicherstellen zu können. Das Plangebiet ist durch die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim nicht mehr als Fläche für Rohstoffgewinnung vorgesehen, wodurch eine entsprechende städtebauliche Entwicklungsperspektive ermöglicht wird. Durch die Schaffung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Gronau wird den Auswirkungen des demografischen Wandels entsprochen, indem insbesondere attraktive Wohnangebote für junge Familien (in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern) sowie für altengerechtes und sozialgerechtes Wohnen und Singlehaushalte (in Form von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) vorgehalten werden. Der hierdurch ermöglichte Zuzug von zusätzlichen Einwohnern als potenzielle, zusätzliche Kunden trägt zudem zur langfristigen Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen des Einzelhandels bei. Weiterhin wird durch die Schaffung einer neuen Gemeinbedarfsfläche für sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen ein konkreter Beitrag zur Stärkung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge geleistet. Dasselbe gilt für vorgesehenen Mobilitätsangebote, die insbesondere eine nachhaltige Weiterentwicklung und Ergänzung des ÖPNV vorsehen.*

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.**

## 2.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

### **Hochwasserrisikomanagement**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

### Bewertung:

Gemäß der Hochwassergefahren- und Risikokartierungen des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

befindet sich das Plangebiet außerhalb der Überflutungsfläche sowie der Überschwemmungsgebiete der Leine.

### **Klimawandel und -anpassung**

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

#### Bewertung:

Die Bodenverhältnisse lassen im Plangebiet eine natürliche Versickerung grundsätzlich zu. Die GRZ befindet sich im überwiegenden Teilbereich im Rahmen der Orientierungswerte der BauNVO von 0,4, sodass eine Versiegelung auf ein für die Entwicklung eines ansprechenden Wohnquartiers notwendiges Maß begrenzt wird und somit Freiflächen auf den Grundstücken gesichert werden, wo eine Versickerung möglich ist. Außerdem wird im nördlichen Teilbereich der Entwicklungsfläche eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um eine möglichst effiziente und flächensparende Baulandentwicklung zu betreiben.

### **Grenzüberschreitende Koordinierung**

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

#### Bewertung:

Das Gebiet befindet sich weder in unmittelbarer Nachbarschaft zur Leine oder sonstigen Fließgewässern noch in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze oder einer kommunalen Grenze, so dass weder Hochwasserschutzanlagen in direkter Nachbarschaft vorgesehen sind noch diese in ihrer Entwicklung weiterführend abzustimmen sind.

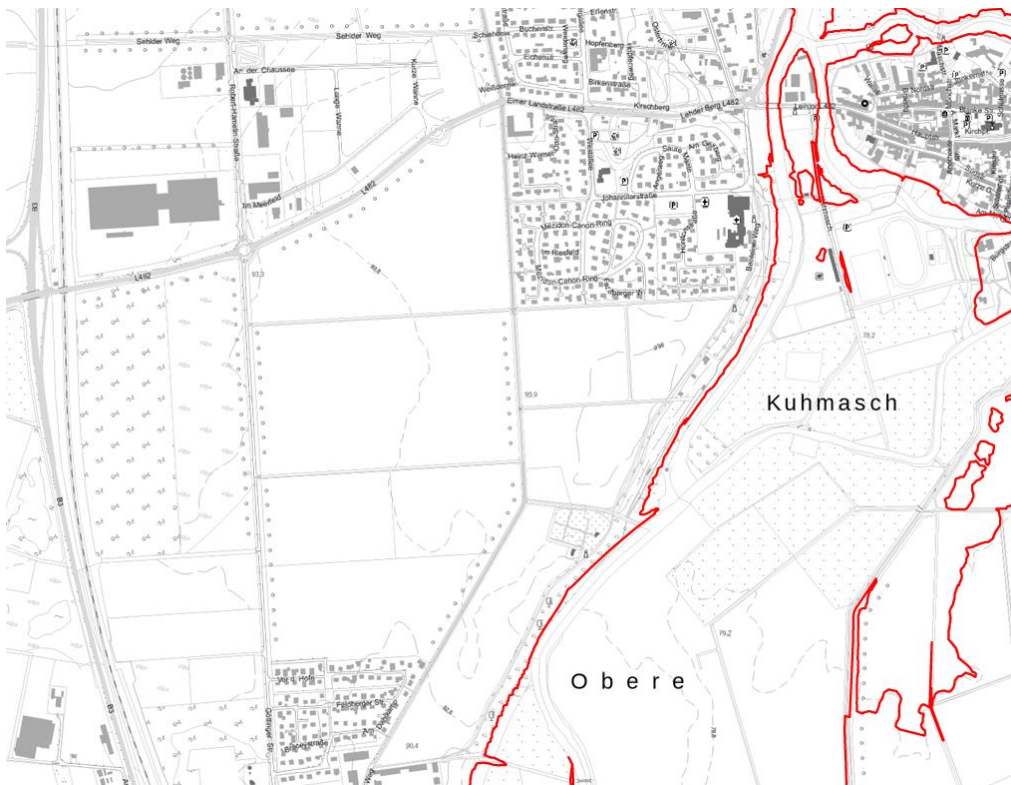


Abbildung 1 Auszug aus der Gefahrenkarte des NLWKN – in Rot: Grenzen der Risikogebiete  
HQhäufig (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Land-  
des-vermessung Niedersachsen)

## 2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (RROP) 2016

Das wirksame Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim wurde 2016 neu aufgestellt. Es wurde aus dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Landes-Raumordnungsprogramm mit seinen Vorgaben entwickelt.

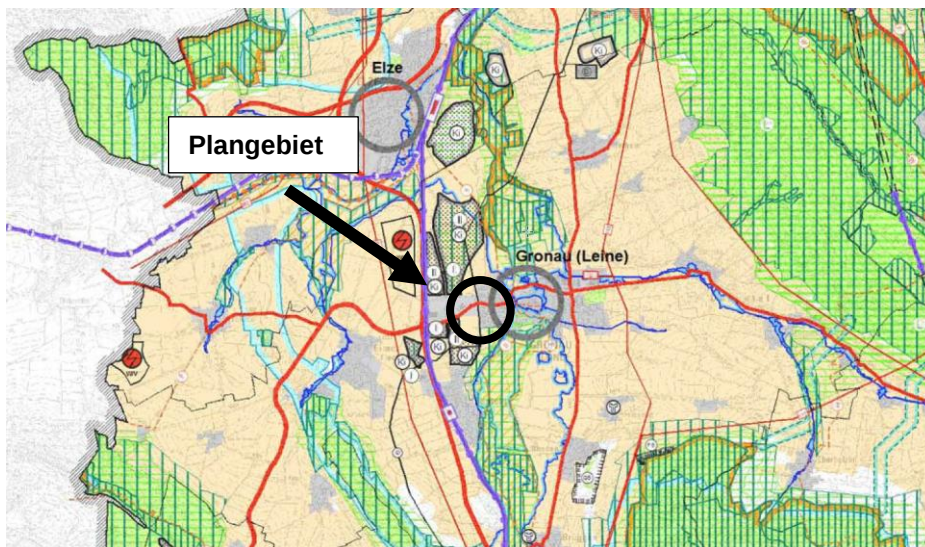


Abb. 3: Auszug aus dem RROP des Landkreises Hildesheim von 2016 o.M.

Der Stadt Gronau wird im RROP die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Das Plangebiet selbst ist nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt und wird von der L482 als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ tangiert. Westlich des Plangebiets, im Bereich zwischen dem Siedlungskörper Gronaus und der Trasse der B3, schließen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung (Kies und Kiessand) an. Der Bereich entlang der Leine östlich des Plangebiets ist als Vorbehaltsgebiet Erholung sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt.

### Kapitel 2 Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

#### Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

##### 02 Siedlungsentwicklung

Für die Eigenentwicklung (Satz 2 – 5) der Orte des Landkreises Hildesheim werden Kriterien für die weitergehende Siedlungsentwicklung identifiziert. Diese beinhalten unter anderem die Einbindung in den ÖPNV, Betreuungseinrichtungen für Kinder sowie Grundschulen, den Lebensmitteleinzelhandel sowie die ärztliche Grundversorgung. Weiterhin wird auf das Flächensparen (Satz 6 – 8) als planerischen Grundsatz verwiesen.

Bewertung:

*Die Planung entspricht den Vorgaben des RROP insofern, dass eine an das bestehende Siedlungsgefüge Gronaus angrenzende, infrastrukturell bereits erschlossene und angebundene Fläche entwickelt wird. Ziel der Entwicklung ist dabei insbesondere die Stärkung Gronaus als Grundzentrum (und insbesondere seiner Wohnfunktion) durch die Schaffung von neuen Wohnangeboten sowie Daseinsvorsorgeeinrichtungen.*

Kapitel 3 Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Kapitel 3.1 Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

Insbesondere im Umfeld der dichter besiedelten Bereiche sollen im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung Freiräume mit besonderen klimatischen Funktionen (z.B. Frischluftleitbahnen, klimatische Ausgleichsräume, Gebiete für den Kaltluftabfluss) gesichert werden.

Kapitel 4 Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

Kapitel 4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

Kapitel 4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrrad

Die Städte und Gemeinden sind angehalten, insbesondere innerörtlichen ihre Planungen und Maßnahmen verstärkt auf den Fuß- und Radverkehr auszurichten. Dazu gehören einerseits direkte und attraktive Wegeführungen und sichere Querungsmöglichkeiten sowie andererseits auch stand- und diebstahlsichere Abstellanlagen.

Bewertung:

*Durch die planungsrechtliche Sicherung von Grünstrukturen sowie die Fokussierung der Planungen auf emissionsarme bzw. -freie und geteilte Mobilität der übergeordneten Gesamtaufgabe des Klimaschutzes sowie der Anpassung an den Klimawandel in hohem Maße entsprochen.*

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Hildesheim (RROP) 2016 sind nicht zu erkennen.**

## 2.4 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (LRP) 1993

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Hildesheim ist das Plangebiet in der Leine-Talung (Gronauer Talung) als Bestandteil des Naturraums Kalenberger Lossbörde gelegen. Hier gilt es gemäß des Zielkonzeptes (Kap. 4), das Naturgut Boden zu sichern, vor Überbauung zu schützen und so landwirtschaftlich zu nutzen, dass die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt. Zudem sollen die landschaftsgliedernden Elemente wie Obstbaumreihen an Straßen und Wegen, Großbäume an Gemarkungsgrenzen, Brücken und Straßen sowie Gewässern gesichert und vermehrt werden. In der Biotoptypenkarte ist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutztes Biotop (Acker) klassifiziert. In der Kartierung der wichtigen Bereiche sowie im Maßnahmen- und Entwicklungsplan werden für das Plangebiet keine besonderen Aussagen getroffen.

### Bewertung:

*Durch das Vorhaben wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Die Flächenversiegelung wird auf das geringste mögliche Maß reduziert. Darüber hinaus werden Gehölzstrukturen zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft angelegt, die der Landschaftsgliederung dienen und auch langfristig den Ortsrand von Gronau ausbilden werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens ist das für den Raum vorgesehene Ziel des LRP des Schutzes des Naturguts Boden vor Überbauung beeinträchtigt und nicht mehr umsetzbar. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die heranzuziehende Fläche eine ortsarrondierende Funktion erweist und verkehrlich günstig liegt, sodass der aufkommende Verkehr, der durch das neue Wohngebiet selbst ausgelöst wird, schadlos bedient werden kann. Dadurch werden vor allem keine umliegenden Wohnnutzungen tangiert. Darüber hinaus ist die schiere Verfügbarkeit von Flächen und der Willen zur Bereitstellung dieser ein elementarer Aspekt zur Entwicklung.*

## 2.5 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen. Auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen keine Schutzgebiete und auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft auf (MU 2020). Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

## 2.6 Geschützte Landschaftsbestandteile / besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile beziehungsweise besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG zu verzeichnen. Darüber hinaus sind auch keine dieser geschützten Bereiche in der naheliegenden Umgebung festzustellen.

## 2.7 Flächennutzungsplan

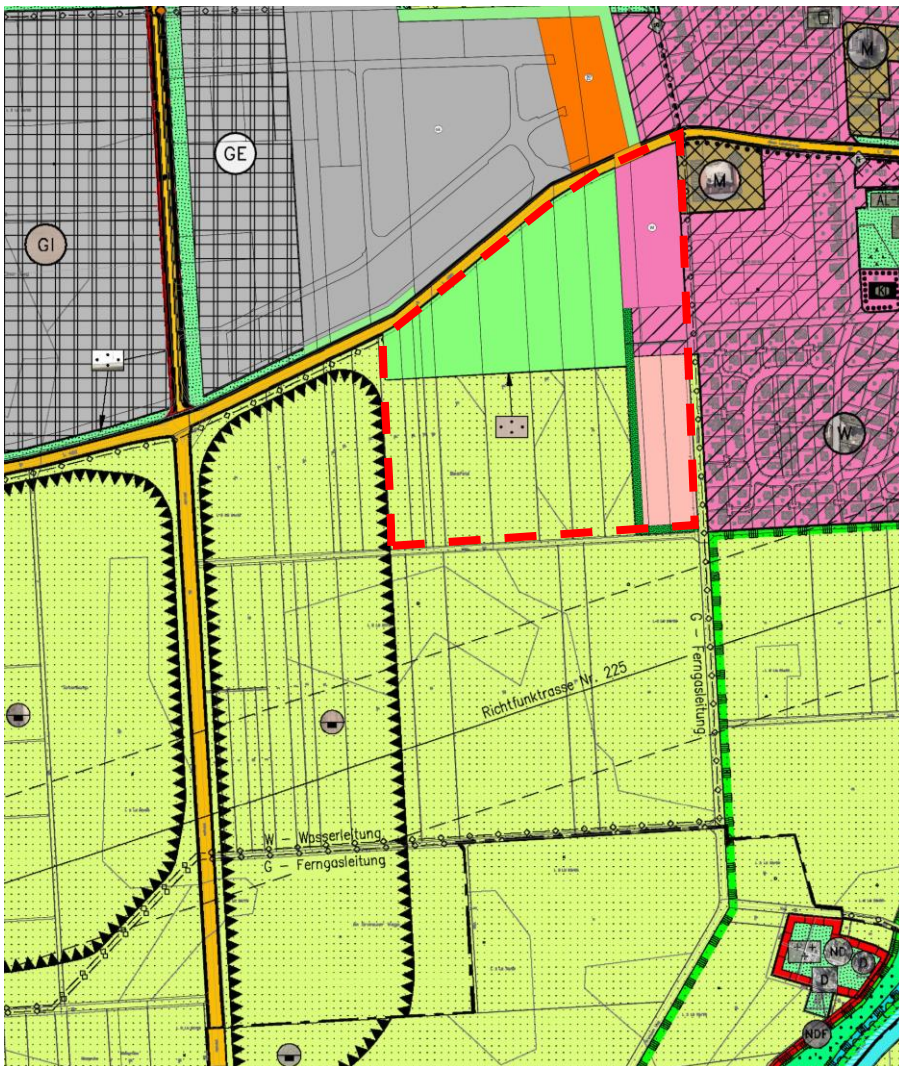


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Markierung der Lage des Plangebietes (o.M.).

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Osten des Plangebiets ist ein Teilbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Mit den vorgesehenen

Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des FNP ist somit erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine konkretisierte Planung zu Gunsten der Entwicklung eines Wohnquartiers mit ergänzender sozialer Infrastruktur sowie quartiersbezogenen Grünflächen vor. Aufgrund des konkreten Planungsziels werden auf der vorliegenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets lässt sich die städtebauliche Neuentwicklung durch entsprechend differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen konkretisierend steuern.

Die vorliegende Planung lässt sich entsprechend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die Plankonzeption des wirksamen Flächennutzungsplans wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht unterwandert, sondern entsprechend der gegebenen Bedarfe einer neuen Nutzungsperspektive zugeführt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird entsprechend nicht beeinträchtigt.

## 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Osten schließt das Plangebiet unmittelbar an den Siedlungskörper Gronaus westlich der Leine, das Wohnquartier Westallee/Johanniterstraße, an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Landesstraße L482 begrenzt, die die in ca. 600 m Entfernung in Richtung Westen die Bundesstraße B3 sowie eine parallel verlaufende Bahntrasse kreuzt. Nördlich der L482 schließen sich wiederum gewerbliche Entwicklungsflächen an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Göttinger Str. begrenzt, an die sich wiederum im Westen aktuell unbebaute Brachflächen anschließen. Im Süden wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, der den Übergang in die offene Kulturlandschaft der landwirtschaftlichen Flächen zwischen Gronau und Banteln bildet.



Abb. 5: Luftbild Geltungsbereich o.M.



Abb. 6: Plangebiet in Richtung Westen



Abb. 7: Plangebiet in Richtung Süden (östlich angrenzende Wohnsiedlung)



Abb. 8: Anschluss an den Kreisverkehr L482



Abb. 9: Bebauung nördlich des Plangebiets (L482)

## 3.2 Städtebauliche Konzeption

Die Haupteinschließung des Plangebiets soll über eine neue Planstraße erfolgen, die in Richtung Norden an den bestehenden Kreisverkehr der L482 anschließt (siehe Abb. 8). Abgehend von dieser Planstraße ist eine innere Ringschließung vorgesehen, von der wiederum private Anger zur Anbindung der einzelnen Wohnlagen abgehen. Die städtebauliche Konzeption für den Geltungsbereich sieht gemischte Wohnbauungsstrukturen mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Doppelhäusern mit maximal drei Geschossen im Norden des Plangebiets vor. Im Süden bilden aufgelockerte, zweigeschossige Einfamilienhausstrukturen einen Übergang in die angrenzende offene Kulturlandschaft. Den städtebaulichen Übergang zwischen den beiden genannten Teilquartieren wiederum bildet gemischte, zweigeschossige Strukturen aus Reihen- und Doppel- sowie ggf. Einfamilienhäusern. Die Erschließung erfolgt durch die Anbindung einer neuen Planstraße an einen bestehenden Kreisverkehr der L482. An einem zentralen Quartiersplatz sind ergänzende, zentrale Angebote (z.B. in Form einer neuen Bushaltestelle, einer Packstation, eines Carsharing-Angebots sowie von E-Ladesäulen) sowie eine Gemeinbedarfsfläche und einem Spielplatz in zentraler Lage vorgesehen. Nach Norden soll das Quartier durch Grünstrukturen in der Anbauverbotszone der L482 ergänzt werden, zudem ist ein zentraler innerer Grünzug im Süden des Plangebiets vorgesehen.

Insgesamt sieht die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit städtebaulich differenzierten Wohnbaukörpern und Grünstrukturen vor, die das Quartier umgeben, nach außen hin begrenzen und einen Übergang in die umgebende Kulturlandschaft darstellen. Eine städtebauliche Auftaktsituation ergibt sich durch die genannte Erschließung über die L482 im Norden, wo zur Lärmreduktion im Quartier dreigeschossige Geschosswohnungsbauten vorgesehen sind. Durch die vorgesehene Höhenentwicklung sowie der in Richtung Süden abnehmenden Dichte der Bebauungsstrukturen stellt die vorgesehene Entwicklung somit eine maßvolle städtebauliche Arrondierung des Siedlungskörpers dar.



Abb. 10: Städtebaulicher Entwurf für die Entwicklung des Plangebiets (o.M.)

### 3.3 Alternativenbetrachtung

Innerhalb der Stadt Gronau (Leine) sind keine alternativen Standorte geprüft worden. Dies hängt damit zusammen, dass innerhalb der Stadt keine weiteren Flächen in der Größendimension zur Verfügung stehen. Die heranzuziehende Fläche sollte im Optimalfall eine ortsarrondierende Funktion erweisen und müssen verkehrlich günstig liegen. Darüber hinaus ist die schiere Verfügbarkeit von Flächen und den Willen zur Bereitstellung dieser ein elementarer Aspekt zur Entwicklung. Die vorliegende Fläche ist geeignet und verfügbar, sodass sich eine weitere Suche nach Alternativen als obsolet darstellt.

Die Stadt Gronau (Leine) sieht von einer kleinteiligen Entwicklung, die sich sukzessiv in den Außenbereich entwickelt ab. Aus diesem Grunde wird die Zielsetzung verfolgt, ein größeres Baugebiet, mit dem Ziel den Bedarf der nächsten 10 Jahre zu decken, zu entwickeln. Die Baulandentwicklung ist der Stadt Gronau (Leine) insbesondere durch die Überschwemmungsgebiete und Naturschutzbelange stark eingeschränkt.

Weitere Beweggründe für die Standortwahl ist die Lage der Potentialfläche zwischen den beiden „Hauptorten“ der Mitgliedsgemeinden Stadt Gronau (Leine) und des Flecken Eime. In beiden „Hauptorten“ besteht eine gute Anbindung an die kommunale Infrastruktur (Schulen, Verwaltung, Mehrzweckhalle etc.). Weiterhin liegt die Fläche zwischen zwei Nahversorgungsschwerpunkten. In Eime hat man sowohl den NP-Markt als auch Netto zur Nahversorgung. In der Stadt Gronau (Leine) wird gegenwärtig auf dem ehemaligen Realschulgelände ein neuer EDEKA-Markt geplant, weiterhin besteht das „Versorgungszentrum“ rund um die Ladestraße und das zweite kleinteilige inhabergeführte Einzelhandelszentrum in der Innenstadt.

Das geplante Baugebiet „Am Dolchweg“ ist verkehrlich gut erschlossen. Insbesondere Pendelnde können über die B3 auf kurzem Wege in die Nachbarkommunen oder zu den überregionalen Verkehrswegen gelangen. Auch innerhalb der Samtgemeinde ist das perspektivische Baugebiet gut gelegen und angeschlossen. Weiterhin wurde bereits im Zuge der Herstellung des Kreisverkehrs eine weitere Erschließung für eine Gemeindestraße vorgesehen. Darüber hinaus stellt das neue Baugebiet im Sinne „der Nachverdichtung“ der ÖPNV-Anschlüsse (Bushaltestellen) eine optimale Ergänzung und Weiterentwicklung des Netzes sowie zum Bahnhofpunkt Banteln dar. Der Standort ermöglicht somit auch einen leichteren Umstieg vom MIV auf den ÖPNV und trägt somit zur Mobilitätswende bei.

### 3.4 Baulücken im Stadtgebiet

Die Stadt besitzt eine Übersicht, in der Baulücken im Innenbereich von Gronau (Leine) aufgenommen und nachgehalten werden. Im Zuge der Auswertung dieser Zusammenstellung wird deutlich, dass nur wenige Baulücken für Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung stehen. Eine nachhaltige Entwicklung und die Schaffung von neuem Wohnraum in den notwendigen Größenordnungen ist somit nicht möglich und ein Vergleich mit der neuen Entwicklungsfläche lässt sich nicht ziehen. Hinzu kommt, dass die Baulücken zu großen Teilen in

Privatbesitz sind und somit für Entwicklungsoptionen nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen, da die Eigentümer und Eigentümerinnen einer entsprechenden Entwicklung immer zustimmen und verkaufsbereit sein müssen. Einige Nachverdichtungspotenziale sind aus stadtplanerischen Gesichtspunkten für eine Nachverdichtung heranzuziehen, was das Umfeld der Fläche und somit auch die Grundstückseigentümer\*innen selbst ggf. anders einschätzen.

Für eine langfristige und nachhaltige stadtplanerische Entwicklung, in der für die nächsten Jahre attraktiver und erforderlicher Wohnraum in Gronau (Leine) zur Verfügung gestellt werden kann, sind die Baulücken weiterhin zu betrachten, sie können aber nur einen sehr geringen und nicht steuerbaren Beitrag leisten.

## 3.5 Entwicklungsflächen im Stadtgebiet

Unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan noch verfügbaren und dargestellten „Reserveflächen“, lässt sich folgendes ableiten:

Im südlichen Stadtgebiet im Umfeld der Dötzumer Straße wurde bereits eine arrondierende wohnbauliche Entwicklung und eine Abrundung des Siedlungsgebietes vorgenommen. Weitere Bereiche können aufgrund vorhandener Rahmenbedingungen nicht weiter im südlichen Bereich entwickelt werden. So unter anderem zwischen dem Wermsdorfer Ring und der Holstraße, wo sich ein Denkmal befindet. Westlich der Breiten Straße ist ebenfalls keine Entwicklung mehr möglich, da sich dort ein geschütztes Biotop und das Überschwemmungsgebiet befindet.

Im westlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan westlich des Dolchweges noch wohnbauliche Entwicklungsflächen dar, die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in die neuen Entwicklungsbereiche integriert werden wird.

Nördlich der Stadt Gronau (Leine) soll an der Straße aus pietätsgründen keine Entwicklung stattfinden, da sich dort ein Friedhof befindet. An der Straße „Am Kampweg“ befindet sich ein Überschwemmungsgebiet und lässt daher keine Entwicklungsmöglichkeiten zu. Weitere Flächen im nördlichen Bereich stehen somit nicht zur Verfügung.

Im Osten befindet sich der Stadtwald, welcher sich von der L482 in den Süden zieht. Weiterhin befindet sich im Osten die 110kV-Leitung, von der Abstand zu halten ist und somit eine Entwicklung ebenfalls eingeschränkt ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Stadt die vorhandenen Entwicklungsoptionen ausgelotet hat und festzustellen ist, dass entsprechende Potenzialflächen in Gronau nicht vorhanden sind.

## 3.6 Verkehrliche Situation

Die äußere Hauptanbindung des Plangebiets soll über die nördlich angrenzende Landesstraße L482 und den dort bereits bestehenden Kreisverkehr erfolgen. Diese Zufahrt ist so dimensioniert, dass die Möglichkeit besteht Busverkehr zu führen und die Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug möglich ist. Ein Anschluss an den östlich verlaufenden Dolchweg soll nur über Fuß- und Radwege erfolgen. Diese sind im südlichen Bereich des Plangebiets und auf

Höhe der Johanniterstraße vorgesehen. Letzterer Anschluss soll ebenfalls als Notdurchfahrt vorgesehen werden, die bei Behinderung der Hauptzufahrt eine Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Eine Hauptzufahrt über den Dolchweg ist langfristig zu vermeiden, da die Belastbarkeit dieser Erschließungsstraße nicht gegeben ist und dieser als langfristig als Fahrradstraße ausgewiesen werden soll.

## 3.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

An der Landesstraße verlaufen Leitungen, die für das Plangebiet genutzt werden könnten.

Es werden Dachbegrünungen für den Bebauungsplan festgesetzt, was dazu führt, dass mehr Retentionsraum geschaffen werden kann. Zusätzlich könnten in die Wegeflächen ggfs. Rigolen oder Stauraumkanäle eingeführt werden, um nötige Rückhalteflächen zu generieren.

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich unterhalb des Dolchweges eine 110-kV-Hochspannungs-, Gashochdruck- und Fernmeldeleitung. Hier ist eine Leitungsschutzstreifenbreite von 6,00 m auf jeder Seite zu beachten und von Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

## 3.8 Bodenverhältnisse

Die Böden im Plangebiet werden gemäß dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver, Datenabfrage am 27.06.23) dem Bodentyp „Mittlere Parabraunerde“ zugeordnet und weist eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Das Schutzgut Boden hat aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit zwar eine besondere Schutzfunktion, ist aber nicht in die Kategorie der Böden mit besonderer Bedeutung einzustufen. Zu den Böden mit besonderer Bedeutung zählen gemäß (NLÖ 2001) nur Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte (u.a. sehr nährstoffarme Böden, sehr nasse Böden, sehr trockene Böden), naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte, nicht oder wenig entwässerte Hoch- und Niedermoorböden), Böden mit kulturhistorischer Bedeutung (z.B. Plaggenesche, Wölbäcker), Böden mit naturhistorischer und geowissenschaftlicher Bedeutung und sonstige seltene Böden (landesweit oder im Naturraum / Bodengroßlandschaft mit einem Anteil unter 1% als Orientierungswert).

Laut LBEG können im Untergrund des Plangebiets lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des

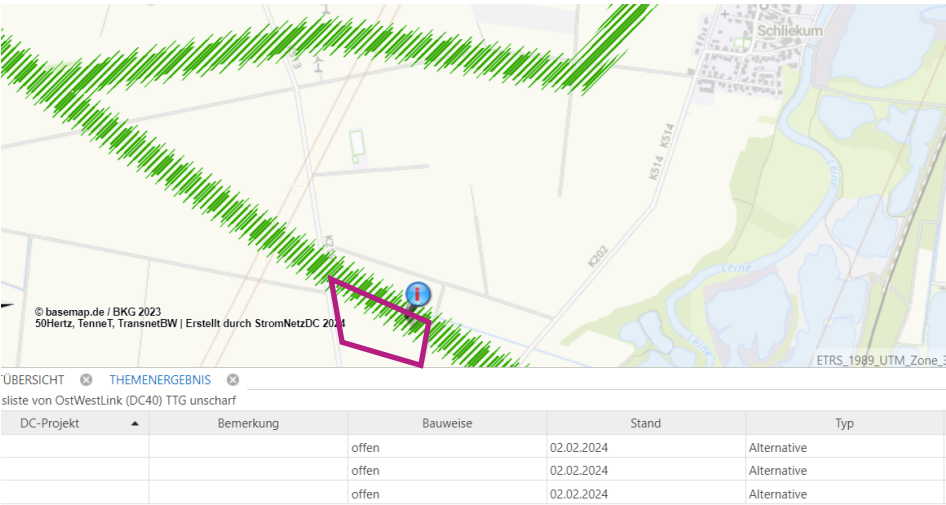
Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig, sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

### 3.9 Stromtrasse – OstWestLink Feldhamsterkompensationsfläche

Im Rahmen des Netzausbaus dient die Planung und Errichtung des OstWest-Links künftig dem Transport von grünem Strom, gewonnen aus der Windenergie, von der Küste Niedersachsen nach Sachsen. Er sorgt damit für eine sichere, stabile und nachhaltige Stromversorgung. Der Entwurf des nördlichen Trassenverlaufes wird im StromNetzDC WebGis-Viewer als Vorzugsvariante bezeichnet, während der Entwurf des südlichen Trassenverlaufes als Alternative beschrieben wird.

Die Alternativroute weist eine Überlagerung mit der im Projekt anvisierten Kompensationsfläche für den Feldhamster auf. Auf dieser Fläche sind bereits bestehende Feldhamsterpopulationen nachgewiesen und unterliegen damit ohnehin einem Schutz, der durch das vorgetragene Vorhaben planerisch zu würdigen ist. Hierbei kann jedoch festgestellt werden, dass es sich lediglich um die Alternativroute und nicht um die Vorzugsroute handelt. Des Weiteren muss darauf hingewiesen werden, dass es sich um einen groben Routenverlauf handelt, der einen breiten Korridor aufzeigt. Dieser Korridor wird im Rahmen der Feintrassierung und der ökologischen Trassenbegleitung so ausgelegt, dass möglichst geringe Problemstellungen hervorgerufen werden, sodass selbst im Fall der Entscheidung auf die Alternativroute nicht sicher wäre, ob der gekennzeichnete Raum von der Trasse tangiert werden würde.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen, kann an der Fläche zur Kompensation und Aufwertung der bestehenden Feldhamsterpopulation festgehalten werden. Diese ist im Nachgang und nach Rechtskraft von anderen Planverfahren und Planungen entsprechend zu würdigen.



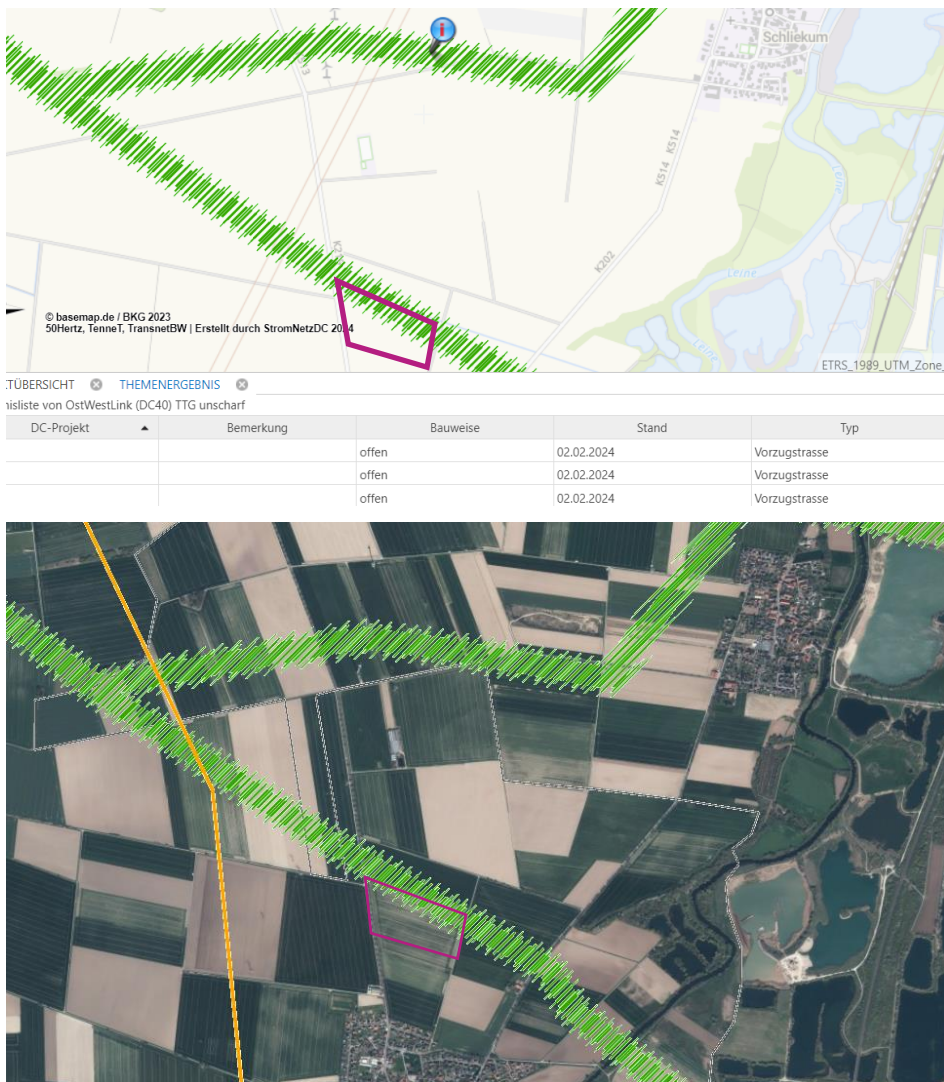


Abb. 11: Trassenverläufe Vorzugstrasse und Alternativtrasse – Kompensationsfläche Feldhamster  
(Quelle: StromNetzDC WebGis-Viewer 2024)

## 3.10 Immissionsschutz

Aus dem schalltechnische Gutachten vom 05.03.2024 und aktualisiert am 23.07.2024 erstellt durch Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB sind im Ergebnis Festsetzungen für den B-Plan abzuleiten. Das vollständige Gutachten ist den Planunterlagen beigelegt.

Es gibt drei Hauptimmissionsorte, die auf das Plangebiet wirken:

- Der Straßenlärm der nördlich verlaufenden L 482
- Der Schienenlärm der im Westen verlaufenden Güterschienen
- Der Gewerbelärm des nördlich gelegenen Gewerbegebietes

### Straßenverkehrslärm

Für den Straßenverkehrslärm der L482 wird der Orientierungswert von 58 dB(A) tagsüber unterschritten. In der Nachtzeit zeigt sich eine etwas ungünstigere Geräuschsituation als am Tag, da sich die Emissionspegel der maßgebenden Straßen tags und nachts (im Gegensatz zu den Orientierungswerten) um weniger als 10 dB(A) unterscheiden. Am nördlichen Rand der geplanten Wohnbauflächen (Obergeschoss mit Schlaf- und Kinderzimmern) ergeben sich Beurteilungspegel von 53 bis 56 dB(A) an den Straßen zugewandten Fassaden, so dass der Orientierungswert um bis zu 11 dB(A) überschritten werden kann. Lärm abgewandt liegt die Belastung hier bei 45 bis 52 dB(A). Aufgrund der Überlagerung der Immissionen unterschiedlicher Straßenzüge kann nur an etwa 70 % der Wohngebäude in der Nacht der Orientierungswert eingehalten werden. Unter Verweis auf die Beurteilung von Schienenverkehrslärm muss jedoch im gesamten Planungsgebiet ein entsprechender baulicher (passiver) Schallschutz festgesetzt werden.

### Schienenlärm

Tagsüber wird auch durch den Schienenlärm der Orientierungswert um 1-10 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit ist die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr aufgrund des hohen Güterzugverkehrs sogar höher als am Tag. Aufgrund dieser Tatsache ergibt sich nachts eine deutlich schlechtere Geräuschsituation. Berechnungen zeigen, dass im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von 45 dB(A) bis zu 54 dB(A) am westlichen Plangebietsrand zu erwarten sind. Dadurch kann der Orientierungswert um bis zu 9 dB(A) überschritten werden.

Auch hier sind umfänglich bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet erforderlich. Diese Maßnahmen müssen neben einer ausreichenden Schalldämmung auch den Einbau schallgedämmter Lüftungen oder Lüftungssystemen beinhalten. Es ist vorbehaltlich eines Einzelnachweises auch erforderlich, die Schienen abgewandte Ostfassaden zu berücksichtigen.

### Gewerbelärm

Auf rund 90% der Plangebietsfläche liegt eine mögliche Geräuschbelastung von „Gewerbelärm“ bei etwa 48-55 dB(A). Dies bedeutet, dass auf etwa ein Drittel des Plangebiets der Orientierungswert sicher eingehalten bzw. unterschritten wird. Nur am nördlichen Rand des Plangebiets werden Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) errechnet, was bedeutet, dass der Orientierungswert um 2 dB(A) überschritten werden könnte.

Betroffen sind hier nur die nördlichen und westlichen Fassaden der mehrgeschossigen Wohnhäuser sowie zwei Reihenhausriegel. Da die meisten Außenwohnbereiche hier nach Süden ausgerichtet sind, ist davon auszugehen, dass ein Immissionskonflikt am Tag weitgehend ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Straßenverkehrslärmbelastung

höher ist als eine mögliche Gewerbelärmbelastung. Es ist üblich, dass bei einer störenden Außenlärmbelastung tagsüber die Fenster zeitweilig geschlossen gehalten werden.

Die Geräuschsituation in der Nacht ist deutlich ungünstiger als am Tag, da sich die zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel tagsüber und nachts um weniger als 10 dB(A) unterscheiden.

Es werden aufgrund der "Eigenabschirmung" durch die nördlich geplanten Mehrfamilienhäuser wiederum auf etwa 50 % der Plangebietsfläche Beurteilungspegel von 38 bis 40 dB(A) erwartet, wodurch der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten wird. Allerdings ergeben sich im Bereich der ersten Baureihe Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) und an einigen Fassaden sogar von 44-46 dB(A). Selbst unter der Annahme, dass für die "lauteste Nachtstunde" geringere Beurteilungspegel maßgebend sein könnten, ist die mögliche Orientierungswertüberschreitung erheblich, sodass passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese können in unterschiedlicher Form umgesetzt werden.

Für das Plangebiet müssen zum einen Lärmpegelbereiche, aber auch Maßnahmen für den passiven Lärmschutz umgesetzt werden. Diese werden in Kapitel 4.11 näher erläutert.

## 4. Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet liegt darin, einen möglichst nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden und somit eine möglichst dichte, aber dennoch aufgelockerte Bebauungsstruktur zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die Verknüpfung zur bestehenden baulichen Struktur und die Flexibilität in Bezug auf eventuelle Erweiterungen mitberücksichtigt.

Die Großzahl der Wohneinheiten werden vor allem über dichtere Bebauungsstrukturen wie z.B. Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im nördlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der L 482 nachgewiesen. Dies sichert ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Wohnangebot in Gronau. Ebenso könnten durch die höheren Strukturen entlang der L 482 der Verkehrslärm überwiegend aus dem Plangebiet abgehalten werden.

Im Süden geht der Städtebau in eine aufgelockerte Struktur mit Einfamilienhäusern über, die das Plangebiet im Westen und Süden verträglich zum Landschaftsraum und im Osten an den Bestand angrenzt. Durch private Erschließungsstraßen zu den Wohnlagen und somit der Bildung von „Innenhöfen“, entstehen sogenannte „Quartiere im Quartier“.

Der ruhende Verkehr wird straßenbegleitend und auf privaten Straßenflächen wohnungsnah untergebracht. Ein zentraler Quartiersplatz sichert eine Bündelung möglicher nachhaltiger Mobilitätsangebote (u.a. Bushaltestelle).

Eine weitere Zielsetzung ist es, eine möglichst ausgeprägte Grünstruktur zu etablieren, die neben ihrer Naherholungsfunktion dazu beiträgt Kühlungsfunktionen zu sichern und darüber hinaus die Regenwasserrückhaltung unterstützt.

Die Orientierung der Gemeinbedarfsfläche ist so vorgesehen, dass diese zentral und erreichbar im Quartier am Quartiersplatz verortet ist.

### 4.2 Entwicklungspotenziale nach RROP

Das RROP des Landkreises Hildesheim trifft im Kapitel 2 „Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ Aussagen über die Entwicklungspotenziale der kleinen Orte des ländlich strukturierten Raums über eine Eigenentwicklung.

Es definiert drei Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner\*innen für die Eigenentwicklung. Die aktuelle Einwohnerzahl von Gronau beläuft sich auf 5.139, womit Gronau pro Jahr eine Eigenentwicklung von 15,42 Wohneinheiten zu steht.

Im RROP ist ebenso geregelt, dass bei Vorweisen von mindestens vier der 5 besonderen infrastruktureller Eigenschaften (Schule, Kindergarten, ÖPNV-Bahnhaltepunkt und Arztsitz am Ort) die Anzahl der Wohneinheiten verdoppelt

werden kann. In Gronau sind die Nachweise erfüllt. Das bedeutet für Gronau eine mögliche Verdopplung von 15,42 auf 30.84 Wohneinheiten.

Für Gronau bedeutet dies demnach eine Eigenentwicklung von 308 Wohneinheiten über einen Zeitraum von 10 Jahren.

| Berechnung Wohneinheiten                                                |            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| Einwohner*innen Gronau (Leine)                                          | 5.139      |
| 3 Wohneinheiten / 1.000 EW / Jahr                                       | 15,42      |
| Verdopplung durch Vorweisen bestimmter infrastruktureller Eigenschaften | 30,84      |
| <b>Anzahl der Wohneinheiten (10 Jahre)</b>                              | <b>308</b> |

### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“ ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches sich in unterschiedliche Baufelder (WA 1 - 4) gliedert. Hierbei unterscheiden sich die Baufelder nicht von der Art der baulichen Nutzung, sondern lediglich innerhalb des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Bauweise.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das neue Quartier soll die Möglichkeit für unterschiedliche Nutzungen im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen. Das Ziel des Bebauungsplanes ist primär neue Wohnbauflächen und somit die Errichtung von neuen Wohnungen sicherstellen zu können. Hierbei ist besonders darauf abgezielt worden, möglichst vielfältige Angebot zu offerieren. Das betrifft Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder Stadtvillen sowie das Angebot an Reihen-, Doppel- und auch Einfamilienhäusern. Das Quartier und die angebotenen Wohn- und Gebäudetypen sollen einen Beitrag zum Mietmarkt sowie zur Eigentumsbildung leisten.

Die Errichtung von Tankstellen soll im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sein. Dagegen sprechen die Ziele ein ansprechendes und hochwertiges Wohnquartier entwickeln zu wollen. Des Weiteren soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Möglichkeit gegeben sein, nichtstörende Betriebe anzusiedeln, seien es Arztpraxen, Steuerberatungskanzleien oder nicht störende Handwerksbetriebe. Die Liste ist nicht abschließend und eine entsprechende Nutzung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und zugelassen.

Des Weiteren ist im nördlichen zentralen Bereich des Quartiers, östlich des Quartiersplatzes und der Mobilitätsstation, eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Diese kann insbesondere für die Betreuung der Kinder im entstehenden Quartier vorgesehen werden, aber auch für jede andere soziale und kulturelle Einrichtung.

#### **Festsetzungen:**

- **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- **Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**  
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind für soziale und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

## **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.4.1 Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für das WA 3 und WA 4 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 - 0,5 bewegt sich im Rahmen, der von der BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte bzw. liegt für den nördlichen Bereich des Quartiers, in dem die Mehrfamilienhäuser liegen etwas darüber. Aufgrund der Anpassung der Lage der Bebauung an die Landschaft, soll in Richtung Süden als Übergang zur freien Landschaft eine leicht geringere GRZ von 0,4 vorgegeben sein. Im Norden hingegen soll eine etwas dichtere Struktur ermöglicht werden, welche zum einen flächeneffizient wirkt und zum anderen schallabschirmende Funktionen, ausgehend von der Landesstraße L 482, mittragen soll.

Die Sicherung eines ansprechenden Quartiers kann bei gleichzeitiger Schonung des Schutzgutes Bodens gefördert werden. Die Unterschiede zwischen den verschiedenen Baufeldern resultiert aus den baulichen Grundsätzen für die Flächen bzw. deren unmittelbare Umgebung, auf die durch die Festsetzung der GRZ reagiert wird. Im WA 1 sind insbesondere Mehrfamilienhäuser oder Stadtviellen vorgesehen und zulässig, Doppel- und Reihenhäuser sind in diesem Teilbereich unzulässig.

Der räumliche Entwurf sieht vor, die Fläche des Plangebietes möglichst effizient nutzen zu können und somit dichtere Bebauungsstrukturen wie Reihenhäuser in Kombination mit Mehrfamilienhäusern als eine Art Block auszubilden.

Dadurch sind im WA 2 Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, welche für eine notwendige Nutzung der Grundstücke entsprechende GRZ von 0,5 benötigen. Die Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ ist mit der Erreichung der nötigen städtebaulichen Dichte zu begründen.

Im WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welchen mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 hinreichend Flächenkapazitäten ermöglicht werden entsprechende Einfamilien- und Doppelhäuser zu errichten.

Im WA 4 ist ebenfalls eine GRZ von 0,4 vorgesehen, es sind jedoch ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen, um einen entsprechende und ortsadäquate Angebotsmischung herzustellen.

Innerhalb des Wohngebietes kann die festgesetzte GRZ von 0,4 und 0,5 durch Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten auf den Grundstücken erhöht werden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf für soziale und kulturelle Zweck dienende Gebäude soll im Rahmen einer nachhaltigen Flächenplanung und Bodennutzung die Möglichkeit geschaffen werden, durch eine entsprechende GRZ von 1,0 auf die künftigen Bedarfe reagieren zu können. Damit wird der Sicherung der künftigen Daseinsvorsorge ausreichend Spielraum gelassen eine adäquate Ausnutzung des Grundstückes zu erzielen. Es ist keineswegs verpflichtend die GRZ auszunutzen, es ist als Opportunität zu begreifen.

#### **Festsetzungen:**

- Für das Allgemeine Wohngebiet **WA 1 und WA 2** ist eine GRZ von **0,5** festgesetzt.
- Für das Allgemeine Wohngebiet **WA 3 und WA 4** ist eine GRZ von **0,4** festgesetzt.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes kann die jeweilige max. GRZ von 0,4 und 0,5 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von **1,0** festgesetzt. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in Bezug auf die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

#### **4.4.2 Zahl der Vollgeschosse / maximale Anzahl von Wohneinheiten**

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie von Gebäudehöhen geregelt. Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung einer zwingend dreigeschossigen Bebauung für das WA 1. Begründet ist dies, um Lärmschutzaspekten zu genügen und Abschirmeffekte für den rückwärtigen Bereich des Quartiers zu generieren. Ergänzt wird dies durch eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern, um eine einheitliche Kubatur und Höhenentwicklung des

nördlichen Bereiches entlang der L482 sicherzustellen. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten überschritten werden, um beispielsweise PV-Anlagen auf den Dächern und damit eine nachhaltige Energieerzeugung im Quartier umsetzen zu können.

Für das WA 2 – WA 4 ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich dazu dürfen die Gebäude eine Höhe von 9 Metern nicht überschreiten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass sich die Gebäude harmonisch in die ländliche Umgebung einfügen, gleichzeitig jedoch noch ausreichend effizient hergestellt werden können und das bestehende Siedlungsgefüge ortsangepasst weiterentwickelt.

Weiterhin sind für das WA 1 je Wohngebäude maximal 11 Wohneinheiten zulässig, um sicherzustellen, dass die vorgegebenen Entwicklungspotenziale hervorgehend aus dem RROP nicht überschritten werden und es zu unerwünschten Fehlentwicklungen für den Teilbereich kommen kann.

Für das WA 2 – WA 4 sind je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig und je Doppelhaushälfte und Reihenhaus sind ebenfalls maximal 1 Wohneinheit zulässig. Die Festsetzungen dienen der Zieleinhaltung hervorgehend aus den o.g. Entwicklungspotenzialen aus dem RROP, die für die Stadt Gronau (Leine) Entwicklungsobergrenzen formulieren.

#### **Festsetzungen:**

- Im WA 1 sind zwingend 3 Vollgeschosse zu errichten.
- Im WA 2 bis WA 4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 ist eine maximale Gebäudehöhe von 9 m zulässig.
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen oder PV-Anlagen. Für diese Anlagen ist eine maximale Überschreitung der Gebäudehöhe von 1 m zulässig und bei Mehrfamilienhäusern eine maximale Überschreitung von 3 m zulässig.
- Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die das Grundstück erschließende, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Straßenverkehrsfläche.
- Maximale Anzahl von Wohneinheiten:
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal 11 Wohneinheiten zulässig.
- Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 4 sind je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

## 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### 4.5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes definiert. Die Festsetzung ist nicht baukörperbezogen, sondern lässt zur Nutzung der Grundstücke einen gewissen Spielraum. Der vorausgegangene städtebauliche Entwurf hat die Orientierung der Baugrenzen hierbei entscheidend beeinflusst.

### 4.5.2 Bauweise

Es werden unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Gebäudetypen getroffen, zum einen werden in bestimmten Bereichen Einzelhäuser festgesetzt, um einen Übergang in die Landschaft zu ermöglichen sowie um der Bestandsbebauung in Teilen ein ähnliches Gegenüber zu schaffen. Es werden Einzel- und Doppelhäuser im zentralen Bereich des Quartiers als Übergang festgesetzt, um nicht ein reines Einfamilienhausgebiet darzustellen und auch Doppelhäuser im Baugebiet anbieten zu können. Weiterhin sind auch Hausgruppen im weiteren Verlauf in Richtung Norden festgesetzt, die sich zu den Mehrfamilienhäusern des Baugebietes orientieren, um hier eine Staffelung der Baukörper zu erreichen und zudem, die Möglichkeit einer gemeinsamen nachhaltigen energetischen Wärmeversorgung zu ermöglichen. Hierbei ist das Ziel, die dichteren Bauformen zu bündeln, um Anreize zu schaffen, entsprechende Versorgungsmöglichkeiten zu etablieren und zu fördern. Die Definition der Hausgruppen mit einer abweichenden Bauweise mit der Mindestlänge von 25 Metern bis maximal 60 Metern ermöglicht eine dichtere Bauweise und bedingt somit beispielsweise auch die Bebauung durch Reihenhäuser. Im Norden des Gebietes (WA 1) sind Doppel- und Hausgruppen unzulässig, sodass hier entsprechend Mehrfamilienhäuser und im rückwärtigen Bereich beispielsweise auch Stadtvillen entstehen sollen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer in Form von Flachdächern, Satteldächer, Zeltdächer, Pultdächer oder Tonnendächer zulässig. Flachdächer ermöglichen unter anderem die Ausgestaltung von Gründächern zur Retention von Niederschlagswasser sowie technische Aufbauten zur Energieerzeugung. Letztes kann auch auf den übrigen zulässigen Dachformen umgesetzt werden. Ferner ermöglichen diese Dachformen die optische Orientierung am Bestand und ermöglicht eine Harmonisierung des Stadtbildes. Tonnendächer ermöglichen zusätzlich eine Niedrigenergiebauweise mit angemessener Raumhöhe.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Gebäude in abweichender Bauweise zulässig und damit Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m. Damit soll gewährleistet werden, dass beispielsweise Kindergärten oder andere sozialen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude bedarfsgerecht ausgestaltet werden können, um damit den funktionalen Anforderungen zu entsprechen. Die Gebäude für Kindergärten können beispielsweise als Winkelgebäude geplant werden, wodurch die Kinder in den Freiflächen adäquat vom Personal beaufsichtigt werden können und das Gebäude gleichzeitig als Abgrenzung

wirkt. Hierbei können dadurch leicht Gebäudelängen resultieren, welche die 50 m überschreiten.

#### **Festsetzungen:**

- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 sind Doppel- und Hausgruppen unzulässig.
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sind nur Doppel- und Hausgruppen zulässig
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.
  
- Hausgruppen: Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, mit der entsprechenden Kennzeichnung (Hausgruppen) sind in abweichender Bauweise nur Hausgruppen mit Längen von mindestens 25 m und maximal 60 m zulässig.
  
- Dachformen: Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer als Flachdächer, Satteldächer, Zeltdächer, Pultdächer oder Tonnendächer auszugestalten. Dabei sind Dachneigungen bis maximal 45 Grad zulässig. Unzulässig sind einseitige Pultdächer.
  
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Gebäude in abweichende Bauweise zulässig und damit Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

## 4.6 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Im Plangebiet können Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen auszuführen. Die Festsetzung soll die bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke und Entwicklungsbereiche sicherstellen, sodass auch Garagen oder andere benötigte Nebenanlagen beispielsweise auf der Grundstücksgrenze bzw. zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen errichtet werden können, solange diese die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllen. Hierbei ist für Nebenanlagen, Garagen und Carports ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt nicht für die Stellplätze, um diese von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus anfahrbar zu gestalten.

Ausgenommen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um an dieser Stelle eine ausreichende Bepflanzung, die von Bebauung freigehalten ist, zum Siedlungsrand als Übergang in die Landschaft zu ermöglichen.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind Stellplätze so anzuordnen, dass sie einzeln anfahrbar sind. Dadurch wird eine Belastung der öffentlichen Straßen durch parkende Autos verhindert und eine effiziente Auslastung der Parkplatzflächen ermöglicht.

Des Weiteren sind die Stellplätze zur geringeren Versiegelung der Fläche mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Pflasterungen mit Fugen, Rasengittersteine etc.).

#### **Festsetzungen:**

- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen von mindestens 1,50 m einzuhalten.
- Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) zu befestigen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind die Stellplätze so anzuordnen, dass sie einzeln anfahrbar sind und nicht hintereinander angeordnet werden.
- Auf der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen.

## **4.7 Verkehrsflächen**

Um die Abholung der Mülltonnen zu gewährleisten zu können werden zentrale Mülltonnenabstellflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um diese außerhalb der Abholzeiten als Besucherplatz nutzen zu können, werden diese Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die konkrete Regelung der Standzeiten ist über eine Beschilderung durch die Kommune zu erbringen.

**Festsetzungen:**

- Es sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Besucherparkplatz und Müllabstellfläche festgesetzt. Die Flächen sind in der Zeit der Mülltonnen-Aufstellung und der Abfallabholzeiten freizuhalten. Außerhalb dieser Zeiträume ist die Nutzung dieser Flächen als Besucherparkplatz zulässig. Eine Beschilderung entsprechenden Regelungen ist durch die Kommune zu erbringen

## 4.8 Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

Es ist vorgesehen, dass je Mehrfamilienhaus mindestens 1 Ladestation für E-Autos vorzuhalten ist und je 5 öffentlichen Stellplätzen ebenfalls mindestens 1 Ladestation für E-Autos vorzuhalten ist. Diese Festsetzung dient der nachhaltigen Entwicklung des Quartiers und soll im Vorgriff ein Mindestmaß an Ladeinfrastruktur integrieren. Aufgrund der Entwicklung am Automobilmarkt und der stetig steigenden Zahl an elektrisch betriebenen Fahrzeugen ist eine entsprechende Ladeinfrastruktur bei einer Wohnbauentwicklung in diesem Umfang mit zu berücksichtigen.

## 4.9 Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen, Energie- und Wärmeversorgung

### Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Wenn auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert werden, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind auch in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet selbst keine Gasleitungen mehr verlegt werden, ist es von überragender Bedeutung die erneuerbaren Energien zur Stromerzeugung und im Zweifel auch zur Wärmeerzeugung zu nutzen. Daher wird es nötig, Photovoltaik- bzw. Solarthermieranlagen zwingend festzusetzen. Um die finanziellen Belastungen dabei einzugrenzen sind Mindestflächengrößen dargestellt, also die genannten 50 % der nutzbaren Dachflächen.

Die Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes soll durch erneuerbare und zukunftsfähige Energie sichergestellt werden. Daher wird die Nutzung fossiler Energieträger im Plangebiet ausgeschlossen. Zur nachhaltigen Wärme- und Energiegewinnung wird seitens der Stadt zusammen mit den künftigen Energieversorgern die Etablierung eines kalten Nahwärmenetzes vorbereitet. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass die einzelnen Bauherren oder Investoren an eine nachhaltige und klimaschonende Wärmeversorgung anschließen können. Die Vorteile eines kalten Nahwärmenetzes umfassen unter anderem die Energieeffizienz durch die Einbindung von erneuerbaren Energien wie Geothermie, Solarthermie und Abwärme, die Reduzierung von thermischen Verlusten während des Energietransportes sowie die Flexibilität durch die Nutzung zu Heiz- als auch für Kühlzwecken.

#### **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Unterhalb des Dolchweges verläuft eine Gashochdruck- und Fernmeldeleitung. Um die sicherzustellenden Schutzstreifen einzuhalten, wird eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche am östlichen Rand des Plangebiets festgesetzt.

## **4.10 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz und Mobilitätsstation**

Die zentral gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Quartiersplatz und Mobilitätsstation festgesetzt und ausgestaltet. Wie innerhalb des städtebaulichen Entwurfes dargestellt, ist eine ÖPNV-Haltestelle vorgesehen. Des Weiteren sieht der städtebauliche Entwurf hier die Möglichkeiten vor eine Paketstation, E-Car-Sharing-Station sowie eine überdachte Fahrradstation zu errichten. Die Quartiersmitte wäre damit für vielfältige Anwendungen und Nutzungen ausgestattet und soll darauf hinwirken eine nachhaltige Mobilitätsstruktur im Quartier zu etablieren.

## **4.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

### **Energie- und Wärmeversorgung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Nutzung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig. Diese Festsetzung unterstützt das Planungsziel eine zukunftsfähige und möglichst klimaschonende Form der Energie- und Wärmeversorgung zu verfolgen.

Eine positive Erklärung des Netzbetreibers, das Gebiet mit einem kalten Nahwärmenetz zu versorgen, liegt vor. Mit den künftigen Versorgern soll, wie im Kapitel 4.9 beschrieben, in Vorleistung gegangen werden, um eine entsprechende Versorgung sicherzustellen. Die diesbezüglichen Mehraufwendungen im

Vergleich zu einer anderen Wärmeversorgung hat der Plangeber im Planverfahren ermittelt und hält sie im Vergleich zu den ohnehin zu erwartenden Bau- und Erschließungskosten für das jeweilige Baugrundstück für zumutbar. Ferner wurde eine Untersuchung durchgeführt, die bestätigt hat, dass eine Wärme- und Energieversorgung aus Erdwärme durch oberflächennahe Geothermie im Plangebiet sinnvoll möglich ist.

Um dabei jedoch die Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebiets nicht unnötig einzuschränken, hat der Plangeber unabhängig davon, ob und unter welchen Voraussetzungen dies insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes nach der insofern noch nicht eindeutig geklärten Rechtslage möglich wäre, darauf verzichtet, neben dem Ausschluss von fossilen Brennstoffen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB auch Festsetzungen zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB) festzusetzen.

### **Immissionsschutz**

Aus den Ergebnissen des Gutachtens zum Immissionsschutz sind in einzelne Festsetzungen abzuleiten. Aufgrund der von der westlich gelegenen Güterbahnstrecke freigesetzten Lärmimmissionen müssen im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanes mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind demnach die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Lärmpegelbereiche.

Entsprechend der Planzeichendarstellung ist am nördlichen Plangebietsrand der Lärmpegelbereich V zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen. Straßen abgewandt sowie auf den übrigen Bauflächen ist der Lärmpegelbereich IV zu beachten. Im südöstlichen Bereich oder durch Einzelnachweise für einzelne Fassaden kann der Lärmpegelbereich III herangezogen werden. Hinweis: Gemäß den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) darf bei offener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden (Einzelnachweis).

Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen, in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB, sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn Grundrissgestaltungen so umgesetzt werden, dass Fenster schutzbedürftiger

Räume dem Lärm abgewandt angeordnet werden oder spezielle Fensterkonstruktionen (Bsp. Hafen-City-Fenster) genutzt werden.

Von den Festsetzungen zum Lärmschutz kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch die Überlandwerke Leinetal als lokalen Versorgungsträger.

### 5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Überlandwerke Leinetal sichergestellt.

### 5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim.

### 5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation der Stadt Gronau (Leine). Der Anschluss an das Abwassernetz aus dem Gebiet ist neu zu errichten.

### 5.5 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes versickert bzw. gedrosselt abgeführt. Es sind Dachbegrünungen vorgesehen, um das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und in reduzierter Geschwindigkeit abzuführen. Die Bodenverhältnisse lassen eine natürliche Versickerung grundsätzlich zu.

Dezentrale Rückhalteeinrichtungen können dennoch im Bedarfsfall eingesetzt werden. Die Formen der dezentralen Rückhaltung sind hier bei vielfältig und betreffen die zuvor erwähnten Dachbegrünungen, Teich bzw. Beckenanlagen sowie Mulden innerhalb von Freiflächen, die zur Rückhaltung von Oberflächenwasser dienen sollen. Die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen wird durch unterirdische Rigolen im Straßenraum erfolgen, um eine dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers zu erreichen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird direkt auf den Grundstücken selbst versickern.

### 5.6 Brandschutz

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird gemäß den Vorgaben der Richtwerttabellen des Arbeitsblatts W 405 (1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)) sichergestellt.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

### 6.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen planungsrechtlich festgesetzt. Im Norden des Plangebietes liegt die öffentliche Grünfläche (Ö3 und Ö4) begleitend zur Landesstraße L 482 und bietet auf der einen Seite eine grünräumliche Fassung des Quartiers und zum anderen werden Möglichkeiten zur Errichtung von Fuß- und Radwegen straßenbegleitend vorgehalten. Innerhalb der beiden Grünflächen, die in der Anbauverbotszone (20 m) entlang der L 482 liegen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Es dürfen demnach beispielsweise keine Regenrückhaltebecken oder Lärmschutzwälle errichtet werden.

Zentral im Plangebiet befinden sich die öffentlichen Grünflächen (Ö1 und Ö2) mit Parkcharakter, welche außerdem als Grünverbindungsachsen innerhalb des Quartiers funktionieren. Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist als zentrale Grünfläche im Herzen des Quartiers vorgesehen, worin Spielplatzflächen und Wegeverbindungen in Richtung Nord – Süd vorgehalten werden. Die Fläche soll als Verbindungsstück, Erholungs- und Begegnungsraum in einer autofreien Zone wirken. Außerdem wirkt sich die Grünfläche positiv auf das örtliche Mikroklima aus, da durch etwaige Bepflanzungen, Kühlungseffekte resultieren, welche der Entwicklung von Hitzeinseln entgegenwirken können. Ebenso sind die Grünflächen Ö1 und Ö2 als Flächen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Sammeln und Versickern von Oberflächenwasser heranzuziehen. Die ungehinderte Luftzirkulation durch die unbebaute Grünfläche Ö1 und Ö2 trägt ebenfalls zur verbesserten Widerstandsfähigkeit gegenüber Hitzeinseln bei.

Über die öffentliche Grünfläche Ö2 ist es auf der einen Seite möglich in Richtung Norden in den zentralen Grünraum und auf der anderen Seite, nach Süden in die freie Landschaft zu gelangen. Dieser Grünraum verfolgt damit ebenfalls wichtige Verbindungsfunktionen. Dabei sind die Wege innerhalb der Grünflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, um die Versickerungsfunktion der Grünflächen aufrechtzuerhalten.

Zusätzlich sind in der öffentlichen Grünfläche Ö2 Anlagen zur Wasserver- und -entsorgung bis zur einer Fläche von maximal 35 m<sup>2</sup> zulässig. Hier soll eine Pumpstation für die Abwasserentsorgung möglich gemacht werden. Bei der Lage in der öffentlichen Grünfläche Ö2 handelt es sich um den tiefsten Geländepunkt im Plangebiet, sodass eine Abwasserentsorgung hier am effizientesten umzusetzen ist.

Die öffentliche Grünfläche Ö5 ist als Beitrag für die Artenvielfalt als Wildblumenwiese auszugestalten.

## 6.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleich im Plangebiet erfolgt nach BREUER (2006). Flächen innerhalb des Plangebiets können somit nicht zur Kompensation herangezogen werden. Daher ist für die Kompensation der 66.894 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens eine deutliche Verbesserung der Böden oder Wiederherstellung von Böden auf 66.894 m<sup>2</sup> externer Flächen herzustellen. Dazu können bestehende Ackerflächen aus der intensiven Nutzung genommen und gem. BREUER (2006) zu Biotoptypen der Wertstufen V und IV (gem. BIERHALS et al. 2004), Ruderalfluren oder Brachflächen entwickelt werden. Als konkrete Kompensationsflächen werden die Flurstücken 16, 24 und 25 in der Fl.-Nr. 6 der Gemarkung Brüggen, Stadt Gronau (Leine) herangezogen, auf der mesophiles Grünland zu entwickeln ist. Der Planung werden 66.894 m<sup>2</sup> zugeordnet. Durch die kombinierte Anlage von Feldlerchenflächen von einem Hektar auf dem Flurstück Nr. 24, verbleibt ein Überschuss von 8.808 m<sup>2</sup>.

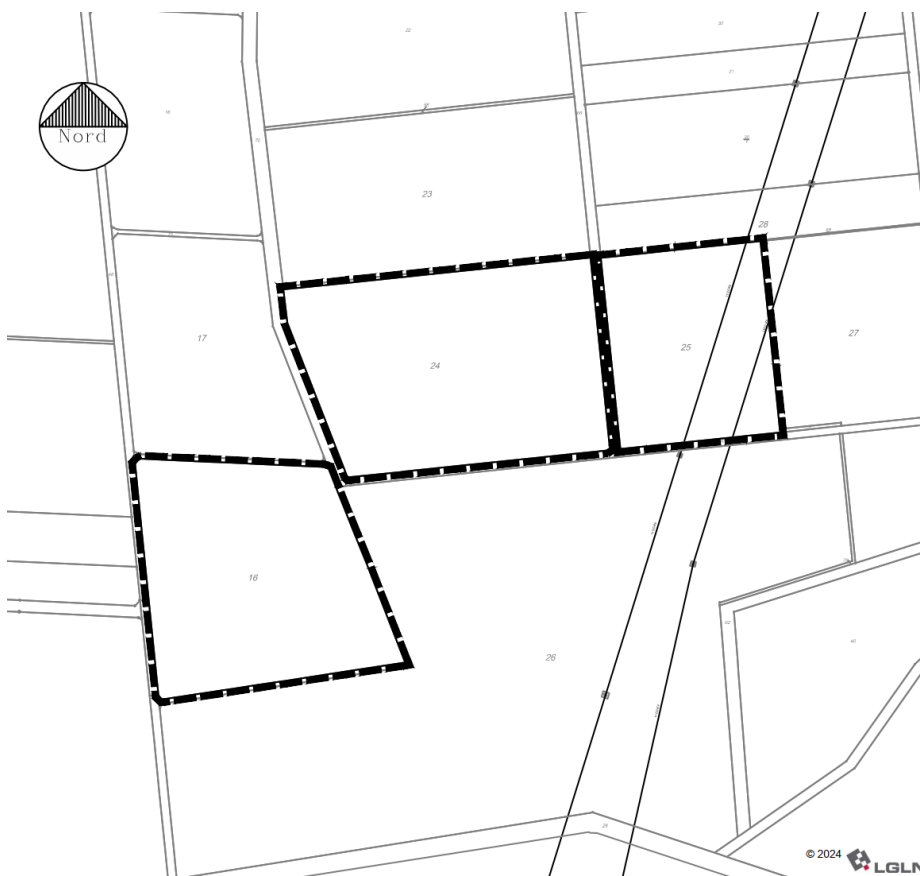


Abb. 12: Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche (o.M.)

## 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im äußersten Westen und Süden der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind im Randbereich auf den privaten Grundstücksflächen Randeingrünungen in Form einer zweireihigen Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölzarten der Gehölzliste geeignet. Die im B-Plan festgesetzte Gehölz- und Pflanzliste entspricht den Vorgaben der Stadt Gronau (Leine).

Die unter den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Randeingrünung kann gewährleisten, dass zum einen ein klarer Übergang zwischen bebauter Umgebung und freier Landschaft entsteht und zudem bieten die bepflanzten Bereiche Schutz und Habitat für Tiere und Insekten und dienen somit im weitesten Sinne dem Klimaschutz.

### Gehölzliste:

#### Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

##### Großkronige Laubbäume

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn          |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn           |
| Alnus glutinosa     | Roterle             |
| Betula pendula      | Hängebirke          |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche            |
| Prunus avium        | Vogelkirsche        |
| Populus tremula     | Zitterpappel        |
| Quercus cerris      | Zerr-Eiche          |
| Quercus petraea     | Traubeneiche        |
| Quercus robur       | Stieleiche          |
| Tilia cordata       | Winterlinde         |
| Ulmus laevis        | Flatterulme         |
| Ulmus „Rebona“      | Ulme Sorte „Rebona“ |

##### Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Acer campestre                  | Feldahorn           |
| Acer opalus                     | Italienischer Ahorn |
| Alnus x spaethii                | Purpur-Erle         |
| Carpinus betulus                | Hainbuche           |
| Fraxinus ornus                  | Blumen-Esche        |
| Gleditsia triacanthos „Skyline“ | Lederhülsenbaum     |
| Prunus padus                    | Traubenkirsche      |
| Sorbus aucuparia                | Vogelbeere          |
| Sorbus torminalis               | Elsbeere            |
| Tilia americana „Redmond“       | Amerikanische Linde |
| Ulmus „Lobel“                   | Ulme Sorte „Lobel“  |

##### Sträucher

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
|-----------------|---------------------|

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen     |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel         |
| Corylus avellana   | Haselnuss          |
| Rosa canina        | Hundsrose          |
| Ligustrum vulgare  | Liguster           |
| Prunus spinosa     | Schlehe            |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder |
| Crataegus monogyna | Weißdorn           |

#### Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

##### Äpfel

Krügers Dickstiel  
Danziger Kantapfel  
Kaiser Wilhelm  
Baumanns Renette  
Goldparmäne  
Kasseler Renette  
Adersleber Calvill  
Finkenwerder Herbstprinz  
Halberstädter Jungfernapfel  
Schöner von Nordhausen  
Biesterfeld Renette  
Schwöbersche Renette  
Sulinger Grünling  
Bremer Doorapfel

##### Birnen

Bosc's Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin v. Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Köstliche von Char-  
neux  
Pastorenbirne  
Rote Dechantsbirne

##### Kirschen

Dolleseppler  
Schneiders späte  
Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

##### Pflaumen, Reneclosen,

##### Mirabellen

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Quillins Reneclose  
Wangenheimer

##### Walnuss

Diverse Sorten

## 6.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

### 6.4.1 Dachbegrünung

Im Rahmen der nachhaltigen Bauweise sollen zur verbesserten Zurückhaltung von Niederschlägen sowie zur Verbesserung der Kühlungsfunktion, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von  $< 15^\circ$  der obersten Geschosse von Gebäuden sind dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv begrünt werden. Dies bringt klimatische Vorteile mit sich, da sich begrünte Dachflächen im Sommer nicht so stark aufheizen, wie jene die nicht begrünt sind. Außerdem gehen von begrünten Dachflächen Kühlungseffekte durch die Kondensation von Wasser aus, sodass diese mehrfach positiv auf das Mikroklima im Quartier wirken. Die Substratschichten speichern Wasser und halten dies gemäß den Zielen einer nachhaltigen Schwammstadt zurück, sodass hier bei Starkregenereignissen Retentionseffekte auftreten,

welche die vorhandenen Infrastrukturen entlastet können. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine binäre Lösung möglich, indem die Dachflächen begrünt werden und zudem die PV-Anlage aufgeständert auf die Dachfläche aufgebracht wird. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Gebäudeausrüstung etc.).

#### 6.4.2 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze)

Es ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet mindestens ein standortgerechter, einheimischer bzw. klimaangepasster Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Dies zielt auf eine resiliente und klimaschonende Durchgrünung des Plangebietes und Wohnquartiers ab. Dasselbe gilt bei Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, wo je 5 angefangenen Stellplätzen ein entsprechender Laubbaum anzupflanzen ist. Sofern die Bäume in Asphaltflächen gepflanzt werden, müssen die einzelnen Baumscheiben eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> aufweisen, um eine ausreichende Bewässerung und Durchlüftung des Wurzelwerkes sicherzustellen.

Die Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, sodass es nicht nach einer anfänglichen Be- und Durchgrünung sukzessive ausdünnen könnte.

#### 6.4.3 Erhalt und Ersatz von Gehölzen

Die unter den grünordnerischen Festsetzungen betroffenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Eingrünung von Dauer ist und nicht durch ggfs. Abgänge sukzessive ausdünn und damit Ihre Funktion als Habitat und als gestalterisches Element verliert.

#### 6.4.4 Zeitraum

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des jeweiligen Wohngebäudes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den Eigentümer durchzuführen.

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Dachfarbe und Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer der Gebäude als Flachdächern herzustellen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die vorgesehenen verdichteten Baustrukturen (Mehrfamilienhäuser) die Dachflächen in Form von begrünten Dachflächen ausgestalten und damit einen Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser leisten können. Mit Hilfe der Festsetzung von Flachdächern für diesen Bereich in Verbindung mit der Festsetzung der Begrünung von Flachdächern, kann der Eingriff in Grund und Boden, hinsichtlich der Versickerung, auf den Dachflächen gemindert werden und damit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten. Gleiches gilt für eine Dachbegrünung der Nebenanlagen.

Ein besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die angrenzende ländliche Umgebung, der Durchgründung des Geltungsbereichs und dem Beitrag zum Kleinklima sowie zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auch Gründächer zulässig. Konkret sind daher nur Dachziegel (auch Dachschindeln) oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz sowie deren Zwischentöne zulässig.

Den künftigen Bauherren wird so Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Hochglänzende Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung sowie auf das gesamte Ortsbild. Daher sind glänzend engobierte sowie glasierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen.

### 7.2 Fassaden

Die Fassaden sind mindestens zu 60% in Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Beton oder Metallpaneelen und -blechen herzustellen, im Giebelbereich kann von dem vorgenannten abgewichen werden. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot über braun bis anthrazit zulässig. Putzoberflächen sind zusätzlich in weiß mit Abtönungen zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassenen Farben zulässig. Metallpaneele sind in der Farbe anthrazit zulässig. An der übrigen Fassadenfläche und bei Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Abstellräume, Schallschutzwand) sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Auch hier gilt es wie bei der Dachgestaltung den Bauherren eine ausreichende Gestaltungsmöglichkeit innerhalb eines gewissen Rahmens vorzugeben, um ein einheitliches Stadtbild zu erlangen.

Für die Fassadengestaltung werden die genannten Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebiets optisch an die umgebende Wohnbebauung und das gegenüberliegende Gewerbe anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und ein Mindestmaß ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung erhält das geplante Wohngebiet das Bild eines in sich geschlossenen Quartiers und passt sich gleichzeitig durch die abgestimmten Materialien an die angrenzende Wohnbebauung an.

## 7.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Gehölzhecken standortgerechter Arten, Holzzäunen, Metall- und Gabionenzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Integration von Kunststoffelementen ist unzulässig.

Für die Durchlässigkeit kleiner Tiere und Kriechtiere ist ein Abstand der Einfriedung zum Boden von mindestens 0,15 m einzuhalten.

## 7.4 Private Vorgärten

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig. § 9 Abs.2 NBauO sieht bereits vor, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Mindestens 50 % der privaten Freifläche (Einfahrten, Wege und Vorgärten) zwischen Wohngebäude und der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu durchgrünen.

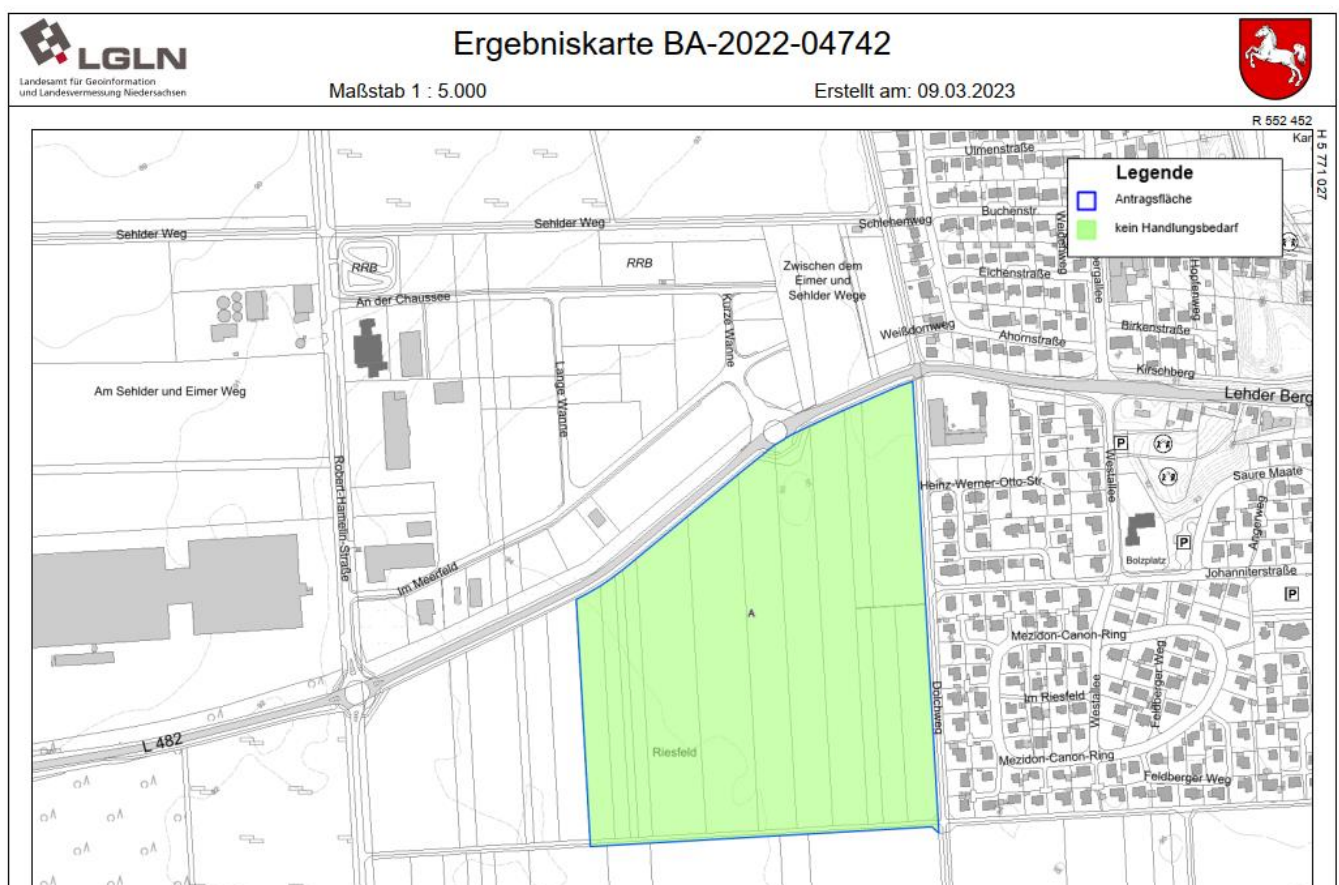
## 7.5 Private Stellplätze

Bei privaten Stellplatzanlagen ist je 8 angefangenen Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum (siehe Gehölzliste) anzupflanzen.

## 8. Hinweise

### 8.1 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Eine Sondierung wurde nicht durchgeführt und die Fläche wurde nicht geräumt, ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.



### 8.2 Archäologische Denkmalpflege

Begleitend zu den Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird eine archäologische Baubegleitung durchgeführt.

Zum archäologischen Potential des Plangebiets liegen wenig Erkenntnisse vor. Jedoch sind in der unmittelbaren Umgebung mehrere Fundstellen bekannt.

Daher ist für Erdarbeiten, die eine erstmalige bauliche Nutzung von Flächen im Plangebiet vorbereiten, eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. §§ 12-14 NDSchG einzuholen.

Sollten bei der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese grundsätzlich gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie, Referat A2 – Regionalreferat Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## 8.3 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Sollten in der Erde weitere Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Gronau (Leine) anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

## 8.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405“. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

## 8.5 Baum- und Vegetationsschutz

Während der Bauphase ist der Schutz der angrenzenden Einzelbäume im Kronentraufbereich und der Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und R SBB zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz zu beachten: Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und zur Wiederverwendung geschützt werden. Die im Plangebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. mit funktionstüchtigen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.

## 8.6 Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit der Einwirkung von vorübergehend belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

## 8.7 Bodenschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets auf landwirtschaftlich genutzter Fläche gibt es zu beachtende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Der vorhandene Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind die DIN-Normen DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten sowie DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial anzuwenden.

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, muss der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotsszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden muss im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den neu errichteten Kreisverkehr an der L 482 in Richtung Süden. Von hieraus erfolgen im Wesentlichen zwei öffentliche Ringerschließungen, eine kleinere im Nordosten und eine größere im Süden des Plangebietes. Als Noterschließung ist ein Durchlass planungsrechtlich ermöglicht worden, der nach Osten hin in den Dolchweg führt, aber grundsätzlich nur für Notfälle befahrbar sein soll.

Insbesondere die Einfamilienhausbereiche im südlichen Bereich des Plangebietes werden über private Stichstraßen erschlossen, wodurch eine Art Hofcharakter erzeugt wird. Die Erschließungsmethode hat sich im östlich angrenzenden Wohngebiet bereits bewährt und wird im neuen Quartier teilweise fortgeführt.

Durch die verkehrliche Anbindung für Fuß- und Radfahrer durch die Wege innerhalb der Grünfläche sowie entlang der L 482 erhöht sich die Qualität der Verkehrsanbindungen und der Vernetzung für Fuß- und Radfahrer stark.

Eine Notfalldurchfahrt z.B. bei einer Behinderung der Einfahrt über die L482 und des Kreisverkehrs ist durch einen Anschluss an den Dolchweg über das Siedlungsgebietes Gronaus gewährleistet.

### 9.2 Belange der archäologischen Denkmalpflege / Denkmalpflege

Es handelt sich um eine gegenwärtig genutzte landwirtschaftliche Fläche. Aufgrund von bekannten archäologischen Funden unbekannter Ausdehnung im Umfeld des Plangebietes ist zwingend mit archäologischen Funden und Befunden im Plangebiet zu rechnen. Für Erdarbeiten, die eine erstmalige bauliche Nutzung von Flächen im Plangebiet vorbereiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. §§ 12-14 NDSchG einzuholen. Sollten entsprechende Funde bei der Entwicklung des Gebietes gemacht werden ist die zuständige Behörde unverzüglich zu informieren. Hierfür sind entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

### 9.3 Auswirkungen auf Schutzgüter

#### 9.3.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen im Bebauungsplan tragen mit einer Höchstgrenze der GRZ von 0,5 für Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes sowie einer GRZ von 0,4 dazu bei, dass ein flächeneffizienter Eingriff vorgesehen ist, wodurch Grund und Boden anderer Stelle unberührt bleiben kann. Es wird eine gezielte städtebauliche Erweiterung des Siedlungskörpers in ähnlicher und begrenzter Dichte ermöglicht, welche jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch mit sich führen.

Die Festsetzungen bezüglich der baulichen Dichte ermöglichen weiterhin eine effiziente Nutzung von Grund und Boden, ohne dabei als Fremdkörper zur bestehenden städtebaulichen Situation zu erscheinen. Diese wird durch das geplante Vorhaben viel mehr ergänzt und fortgeführt.

Die mit möglichen, neuen Bauten einhergehende Bautätigkeit führt generell zu temporären Geräuschen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen. Während der Bauzeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen.

### 9.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Fläche war vor der Planung intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird künftig der Wohnnutzung zugeführt. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und den geplanten Grünflächen i.V.m. den grünordnerischen Festsetzungen erhöht sich die räumliche Qualität für Tiere und durch die Pflanzfestsetzungen kann im Zuge des Bebauungsplanes eine erhöhte Artenvielfalt erzeugt werden.

Es wurde aufgrund der vorhandenen Biotopkomplexe und Habitatstrukturen eine Bestandserfassung der Brutvögel und Feldhamster (COPRIS 2022) durchgeführt.

Die Bestandserfassung hat ergeben, dass durch die Planung der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) und für den Feldhamster (*Cricetus cricetus*) berührt werden. Durch die Durchführung von Vergrämnungsmaßnahmen, Ausgleichs- und FCS-Maßnahmen zur Aufwertung externer Standorte für Feldhamster ist das Verfahren zulässig. Detaillierte Ausführungen sind dem Kapitel 10.3 und dem anliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorgefunden worden. Des Weiteren ist im Plangebiet kein Lebensraumtyp gemäß FFH-Richtlinie vertreten. Auch Pflanzenarten gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) sind hier nicht festgestellt worden.

Durch die Planung kann sich die Artenvielfalt ggfs. durch grünordnerische Festsetzungen (Baumpflanzungen, Eingrünungen) verbessern. Des Weiteren sollen Hecken und Strauchstrukturen gepflanzt werden und können damit die Situation für Pflanzen und Tiere verbessern.

### 9.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die geplanten Baumaßnahmen finden in einem Bereich statt, der bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde. Es findet eine neue Versiegelung statt, bisher gab es an der Stelle keine baulichen Veränderungen. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen zur Entwicklung von Wohnbauland, erfolgen durch den gesteigerten Versiegelungsgrad mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Durch die festgesetzte GRZ wird eine moderate bis erhöhte Baudichte erzeugt, die zum einen ermöglicht, dass effiziente Gebäude errichtet werden können diese zum anderen auch einen geeigneten Spielraum haben. Dort wo die Wohngebäude errichtet werden, ist die Bodenfunktion zwangsläufig reduziert und wird somit erheblich beeinträchtigt. Um den Eingriff in das Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten, sind großflächige Grünflächen geplant, Dachbegrünungen, ökologische Eingrünungen und naturnahe Vorgartengestaltungen sowie Grünachsen festgesetzt, damit hier so viele Bodenfunktionen als möglich erhalten und begünstigt werden können.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, dann sind diese der Stadt sowie dem Landkreis Hildesheim unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### 9.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche wird durch Neuversiegelungen und Planungen auf landwirtschaftlicher Fläche beeinträchtigt – für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung jedoch nicht immer zu vermeiden. Es gilt den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten<sup>1</sup>. Wie bereits im Kapitel 3 beschrieben, sind Flächen im Stadtgebiet in der Größenordnung, die für die Deckung des Wohnraumbedarfes in Gronau notwendig sind, nicht gegeben. Für eine Entwicklung auf einer Fläche, die bisher nicht versiegelte Bodenoberfläche in Anspruch nimmt, sollte im Optimalfall eine ortsarrondierende Fläche herangezogen werden, die verkehrlich günstig liegt. Plangebiet entspricht diesen Anforderung und zeigt durch die geplante dichte Stadtstruktur eine möglichst effiziente Nutzung des Schutzgut Fläche auf.

Wie bereits im Kapitel 9.3.3 beschrieben, begünstigt die Konzentration der Siedlungsfläche an bereits vorhandene Infrastrukturen die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung verdichteter Wohnbereiche, wie Mehrfamilienhäuser, die dem Bedarf an Wohnraum entsprechen. Weiterhin wird der Ausdehnung der Bebauung auf neue noch zu erschließende Flächen verhindert und insgesamt ein zukünftiger Flächenverbrauch reduziert. Dass die Fläche durch das Planvorhaben nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung steht, stellt im Verhältnis zum Anteil der als Acker genutzten Flächen in Niedersachsen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Ebenso wird die Versiegelung durch Festsetzungen von wasserdurchlässigen Erschließungswegen und Grünflächen möglichst geringgehalten. Insgesamt trägt die Entwicklung der Baumaßnahme zu einer zukunftsgerichteten und verträglichen Entwicklung Gronaus bei.

Insgesamt entstehen für das Schutzgut Fläche voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen bzgl. der Lage des Plangebietes.

<sup>1</sup> § 1a Abs. 2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...]“

### 9.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Aus kleinklimatischer Sicht stellen die Grünflächen Kaltluftbildner dar. Im Verhältnis zur gesamten unmittelbar umliegenden Freifläche stellt die geplante Bebauung einen kleinen Anteil dar. Die Bedeutung der Fläche im Sinne der Frischluftzufuhr wird dennoch gemindert.

Die lufthygienische Situation wird von den Schadstoffimmissionen und – Emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Im Umfeld grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie weitere Wohnbauflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Von der Wohnnutzung sind keine Emissionen zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Flächennutzung im Plangebiet werden die Emissionsverhältnisse hauptsächlich vom Kfz-Verkehr sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt.

Im Zuge der Baumaßnahme kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Baumaterialien. Diese temporären Belastungen werden als gering für das Schutzgut Klima / Luft bewertet.

Das Gebiet weist eine moderate Baudichte auf, außerdem werden zur Vermeidung einer Aufheizung des Gebietes Baum- und Heckenpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich vorgegeben. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit dem zu erwartenden mittleren Versiegelungsgrads ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

Bei der Ansiedlung von etwa 300 Wohneinheiten wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Hierdurch sind Abgas- und Staubbelastungen die Folge. In Anbetracht der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden jedoch keine Beeinträchtigungen erwartet. Außerdem werden Carsharing-Angebote, ÖPNV-Haltestellen und Fahrradinfrastrukturen unterstützt, um eine alternative zum motorisierten Individualverkehr zu bieten.

### 9.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Weiterhin sind keine besonderen Grundwasserbedingungen bekannt.

Baubedingt besteht für das Grundwasser eine Gefährdung, wenn durch Baukörper oder Baugruben in grundwasserführende Schichten eingegriffen wird. Es wird jedoch nur von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen.

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist auch beim Schutzgut Wasser die Höhe des Versiegelungsgrades maßgebend, da eine verringerte Sickerleistung des Bodens die Grundwasserneubildung negativ beeinflussen könnte. Unter Berücksichtigung der angesetzten GRZ von 0,5 und 0,4 ist von einem mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Jede Versiegelung verstärkt die negativen Effekte für die Grundwasserneubildung. Aufgrund der im Vergleich zum Plangebiet geringen überbaubaren Fläche werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als mittel erheblich eingestuft. Die Oberflächenentwässerung ist aufgrund der guten und sickertfähigen Beschaffenheit des

Bodens voraussichtlich geeignet, um auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten sind durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich. Insgesamt werden keine bis nur geringe schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erzeugt.

### 9.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Gemäß Landschaftsrahmenplan (1993) wird der Landschaftsraum Gronauer Talung von Äckern dominiert, die sowohl in kleinere als auch größere Schlägen gegliedert sind. Im Bereich Gronau sind Grünlandflächen innerhalb des ehemaligen NSG „Gronauer Masch“ vorhanden, während die Fließgewässer Leine im Osten des Plangebietes und der Eddinghausener Bach im Norden der Stadt Gronau die Eigenart des Landschaftsraums Gronauer Talung prägen. Der Eingriffsbereich selbst ist durch Ackerflächen geprägt.

Durch die planungsrechtliche Entwicklung eines Wohnquartiers westlich der Stadt Gronau (Leine), wird eine Weiterentwicklung der Bestandsbebauung und Stadtstruktur vorangetrieben, wodurch keine weitere oder der Landschaft schädliche bauliche Entwicklung eingeleitet wird. Durch die Planung in westlicher Richtung können bauliche Anlagen hinzutreten, sodass der Ortsrand klar ausgebildet wird. Zudem sind Pflanzungen hin zur freien Landschaft festgesetzt, die das Gebiet eingrünen und somit eine deutliche Trennung von Plangebiet hin zur freien Landschaft begünstigen. Es wird somit im Rahmen der Entwicklung des Wohnquartiers i.V.m. den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung zur landwirtschaftlichen Fläche und der offenen Landschaft ein klarer Übergang geschaffen. Die räumliche Kante wird somit hergestellt, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in diesem Bereich kann als moderat bewertet werden.

Das Plangebiet zwischen den Ortsteilen Gronau und Banteln stellt jedoch einen kleinräumigen, für Landwirtschaft genutzten Bereich dar. Durch die Nutzung als Wohnbebauung werden die landwirtschaftlichen, offenen Freiflächen zurückgedrängt und das Landschaftsbild verändert. Entsprechend sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten, die aufgrund der intensiven Nutzung verknüpft mit dem vorherrschenden Biotoptypen und Kultur- und sonstigen Sachgütern als nicht erheblich zu werten sind.

## 9.4 Kosten

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Auftraggeberin, die Sparkassen-Volksbank-Entwicklungsgesellschaft mbH, getragen.

# 10. Umweltbelange

## 10.1 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Sinne des Klimaschutzes wurden im Plangebiet festgelegt, dass Dachflächen zu begrünen sind und gleichzeitig auch für die solare Energiegewinnung überbaut werden können. Weiterhin werde freiräumliche Strukturen zur verlangsamten Oberflächenentwässerung eingerichtet und Baumpflanzungen vorgenommen sowie Schottergärten ausgeschlossen, um eine nachhaltige und klimangepasste Planung zu ermöglichen.

Es werden zukunftsfähige langfristige Planungen verfolgt, indem verschiedene Möglichkeiten der Energieversorgung im Rahmen der Erarbeitung eines Energiekonzeptes ausgearbeitet werden. Es werden keine fossilen Energieträger im Gebiet geplant, sodass eine nachhaltige und zukunftsorientierte Quartiersplanung vorgenommen wird, welche die Belange des Wandels in der Energiewirtschaft und des Klimawandels honoriert. Im Sinne der Flächensparsamkeit wird ein zentraler Quartiersplatz mit Mobilitätsstation festgesetzt, worin sich Angebote zur Mobilität wiederfinden, sei es das mögliche Carsharing, die Bushaltestelle oder ggfs. Leihräder.

Der zentrale Grünzug bietet Flächen zum Erholen, zur Durchquerung mit dem Rad oder zu Fuß, er dient zur Frischluftzirkulation und bietet Flächen zur Versickerung und wird durch eine adäquate Bepflanzung ebenfalls als Habitat für Kleinsttiere dienen können. Die öffentlichen Grünflächen können auch für die Installation von Erdwärmesonden für die Energiegewinnung im Plangebiet vorgehalten werden. Die Zeitenwende findet sich in dem Bebauungsplan und dem skizzierten städtebaulichen Entwurf wieder, sodass den Aspekten des Klimaschutzes deutlich Folge geleistet wurde.

## 10.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung erfolgt im Plangebiet nach BREUER (2006). Flächen innerhalb des Plangebiets können somit nicht zur Kompensation herangezogen werden. Daher ist für die Kompensation der 66.894 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens eine deutliche Verbesserung der Böden oder Wiederherstellung von Böden auf 66.894 m<sup>2</sup> externer Flächen herzustellen. Dazu können bestehende Ackerflächen aus der intensiven Nutzung genommen und gem. BREUER (2006) zu Bio- toptypen der Wertstufen V und IV (gem. BIERHALS et al. 2004), Ruderalfluren oder Brachflächen entwickelt werden. Als konkrete Kompensationsflächen werden die Flurstücke 16, 24, 25 und 28 in der Fl.-Nr. 6 der Gemarkung Brüggen, Stadt Gronau (Leine) als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

## 10.3 Artenschutzrechtliche Belange

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim wurde aufgrund der vorhandenen Biotopkomplexe und Habitatstrukturen eine Bestandserfassung der Brutvögel und Feldhamster (COPRIS 2022) durchgeführt. Diese umfasst die weiteren Bereiche des Vorhabengebietes.

Innerhalb des Untersuchungsraums wurden 39 Vogelarten nachgewiesen, davon 28 Brutvogelarten und 11 weitere als Nahrungsgäste, deren Brutrevier/Brutplatz außerhalb des UG anzunehmen ist. Neun der Brutvögel sind auf der Roten Liste aufgeführt. Dazu gehören Rebhuhn, Feldlerche, Baumpieper, Haussperling, Feldsperling, Stieglitz, Bluthänfling, Goldammer und Wachtel. Innerhalb des Plangebietes sind die Feldlerche und die Wachtel als Brutvögel nachgewiesen worden (KRAMER-ROWOLD et al. 2022). Beide Arten sind keine Traditionsbrüter und somit nicht auf eine bestimmte Fläche angewiesen.

Die Betrachtung möglicher, sich aus der durchgeführten Planung ergebender Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter hat ergeben, dass durch die Planung der Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) berührt werden kann. Um ein Ansiedeln und Brüten der Art auf dem Baufeld und im unmittelbaren Wirkungsbereich des Baufeldes zu verhindern, ist die Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen notwendig. Für die mobile Art stehen im Umfeld des Vorhabengebietes ausreichend Ausweichflächen zur Verfügung, die sie besiedeln kann. Um den insgesamt eher ungünstigen Erhaltungszustand der Feldlerche im Naturraum zu verbessern, sind zusätzlich Feldlerchenflächen anzulegen. Diese dienen der Verbesserung des Bruterfolges und damit der lokalen Förderung der Population.

Weiterhin wird durch das Vorkommen einer Feldhamsterpopulation (*Cricetus cricetus*) der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG berührt, die im folgenden Kapitel nochmal weiter beleuchtet werden.

Weitere Ausführungen sind dem anliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

### 10.3.1 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme - Feldlerche

Zur Vermeidung der Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG, in das die Tötung von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche, ist im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit) das Baufeld zu räumen und als Schwarzbrache einzurichten. Durch Grubbern im Turnus von 14 Tagen ist die Schwarzbrache bis zum Baubeginn zu erhalten.

Zur Förderung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Feldlerche sind zudem Feldlerchenflächen einzurichten (Kap. 4.4.1 des Umweltberichts). Die Quantifizierung sollte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Dazu ist für das betroffene Revier auf einer Fläche von mind. 1 Hektar eine Feldlerchenfläche anzulegen. Pro Hektar sind mind. 3 Fehlstellen (max. 10 Lercheninseln/ha) durch Aussetzen / Anheben der Sämaschine herzustellen. Die Fehlstellen sollen eine Breite von 3 m und eine Länge von ca. 7 m mit

einem Flächenumfang von ca. 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Anlage der Feldlerchenfläche soll dabei im nördlichen Bereich des Flurstücks 24 in der Fl.-Nr. 6 der Gemarkung Brüggen, Stadt Gronau (Leine) erfolgen.

### 10.3.2 Thematische Auseinandersetzung und Maßnahmen für den Feldhamster

Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) ist nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Im Plangebiet wird die Agrarumwelt- und Klimamaßnahme „AN 5 – naturschutzgerechte Bewirtschaftung zum Schutz von Feldhamstern“ umgesetzt. Entsprechend wurde im April und August 2022 eine Feldhamsterkartierung durchgeführt, wobei das Feldhamstervorkommen bestätigt werden konnte.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird der artenschutzrechtliche Tatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG berührt, in das die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Arten fällt.

Gem. der ökologischen Untersuchung in Bezug auf das Feldhamstervorkommen wurden Individuen innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Die lokale Population ist von anderen möglichen Habitaten isoliert, wodurch der genetische Austausch verhindert wird, was einen erheblichen Gefährdungsfaktor für die Population darstellt.

Aufgrund vorhandener Siedlungs- und verkehrsinfrastruktureller, sowie natürlicher Begrenzungen (Fließgewässer „Leine“ im Südosten) sind etwaige Vergrämuungsmaßnahmen nicht umsetzbar. Etwaige Ableitungsflächen sind in ihrer Dimension nicht ausreichend (KRAMER-ROWOLD 2022).

Der Erhalt der ökologischen Funktion der Vorhabenfläche als Lebensraum für den Feldhamster durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im näheren Umfeld des Vorhaben-gebietes ist aufgrund der fehlenden Zuwanderungsmöglichkeiten neuer Individuen zur Förderung des Genflusses nicht zielführend. Die Population ist langfristig nicht überlebensfähig.

Innerhalb des faunistischen Gutachtens vorgeschlagene Umsiedlungsmaßnahmen sind aufgrund des Konfliktpotenzials und geringen Erfolgsaussicht der Maßnahme ebenfalls als ungeeignet eingeordnet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Hildesheim ist alternativ dazu eine FCS-Maßnahme (measures to ensure a favorable conservation status) durchzuführen (FCS\_04). Diese stellen Maßnahmen dar, die in erster Linie der allgemeinen Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes einer Population dienen, wenn der räumlich-funktionale Zusammenhang zum Eingriffsort nicht zu realisieren ist (§ 45 Abs. 7 BNatSchG). Damit sollen im Umsetzungsareal vorhandene Feldhamsterpopulationen gefördert und der Erhaltungszustand der Artgruppe nachhaltig gestärkt werden.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes des Feldhamsters ist auf dem Flurstück 29, Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Jeinsen in der Stadt Pattensen die Aufwertung der Fläche als Lebensraum für die Art durchgeführt werden. Dies ist im gleichen Umfang des zerstörten Lebensraums zu erfolgen und muss vor bzw. spätestens zum Zeitpunkt der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte Wirkung zeigen. Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt in Kap. 4.4.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

Zusätzlich sind im Vorfeld der Baumaßnahmen auf der Eingriffsfläche selbst Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, um den direkten artenschutzrechtlichen Tatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, der Tötung von Individuen, zu verhindern. Somit sollen die auf der Vorhabenfläche vorhandenen Individuen zunächst auf die südlich des Eingriffsbereichs gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen verdrängt werden (VA\_01). Dazu ist im Bereich der Eingriffsfläche eine Schwarzbrache anzulegen. Die Vergrämnungsmaßnahme ist zwischen Oktober und April, während der Winterruhe der Tiere, umzusetzen.

# 11. Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 (4) BauGB unter Verweis auf § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dienen insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplans Gegenstand sind.

**Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt. Es wird hierauf verwiesen. Formalrechtlich ist er jedoch Teil der Begründung zum Bebauungsplan.**

## 11.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planungen zum Bebauungsplan verfolgen das Ziel zur planungsrechtlichen Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit einer größtmöglichen nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Klimawandels und der Energieversorgung sowie der Sicherung und Schaffung von natürlichen Räumen bei gleichzeitiger Schonung des Bodens durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen.

Der Bedarf nach Wohnraum ist weiterhin groß und die Fläche stellt wie in der Begründung beschrieben, ein enormes Potenzial des geordneten und organischen Wachstums für die Stadt Gronau (Leine) dar. Außerdem ist die Fläche bereits teilweise in der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt, sodass das Baugebiet grundsätzlich für die Entwicklung vorgesehen wurde. Durch den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren wird der Bedarf an Wohnbauflächen und zu errichtenden Wohnungen etwas gesättigt, sodass eine verbesserte Wohnraumversorgung für die Allgemeinheit die Folge ist. Des Weiteren sollen in diesem Bereich bezahlbare Wohnungen entstehen inklusive einer Mischung an Wohnformen, die weiterhin verträglich mit dem gebauten Umfeld sind, dies betrifft insbesondere Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser.

Es treten Eingriffe in Natur und Landschaft ein, die zusätzlichen Eingriffe werden entsprechend der Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Insgesamt fügt sich die Planung gut in den Bestand ein und vervollständigt die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet.

Die Gegenüberstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Kompensationsnotwendigkeit werden im Umweltbericht erläutert. Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Maßnahmen, wie die Eingrünung des Plangebietes zum Landschaftsraum, ein zentraler Grünzug und die Sicherung und der Erhalt und Neupflanzungen einer Heckenstruktur vorgesehen, um den Eingriff teilweise bereits im Planbereich selbst geringer zu halten.

Für das Landschaftsbild ist durch die Nutzung einer Ackerfläche als Wohnbebauung Veränderungen zu erwarten, da landwirtschaftliche Freiflächen zurückgedrängt werden. Diese sind jedoch aufgrund der intensiven Nutzung verknüpft mit dem vorherrschenden Biotoptypen und Kultur- und sonstigen Sachgütern als moderat zu betrachten: Die bestehende Wohnraumkante rückt etwas weiter in den Westen und die Eingrünung des Baugebietes weiterhin beibehalten wird.

Ferner werden Eingriffe in das Schutzgut Tiere erwartet. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurden die Feldlerche und der Feldhamster auf der Planungsfläche kartiert. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche und Vermeidungsmaßnahmen sowie eine FCS-Maßnahme für den Feldhamster umgesetzt.

# Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BAGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2022: in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), geändert durch Verordnung vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): vom 03. April 2021, Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKOMVG): vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds., GVBl. S. 451)

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert Art. 10 des Gesetzes v. 10. Dezember 2020 (Nds. GVBl. S. 477)

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

# Quellen

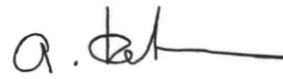
- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): Verbreitungskarten mit den Verbreitungsgebieten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie
- DGHT - DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR HERPETOLOGIE UND TERRARIENKUNDE E.V. (2018): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands. Arbeitsgemeinschaft Feldherpetologie & Artenschutz der DGHT, URL: <http://www.feldherpetologie.de/atlas/> (Zugriff 06.12.2018)
- DRACHENFELS, O. V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH. Richtlinie, Stand März 2021. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, S. 1-336, Hannover
- GARVE, ECKHARD (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen.
- GELLERMANN & SCHREIBER (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7.
- NIEDERSÄCHSISCHE MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2022): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022
- NLWKN (2011): Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Teile 1-3 – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. – Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

# Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“, der sich aus der Planzeichnung sowie den textlichen und bauörtlichen Festsetzungen zusammensetzt. Die Begründung und der Umweltbericht werden dem Planwerk beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Am Dolchweg“, die Begründung sowie der Umweltbericht dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den 30.08.2024



(i.V. A. Derksen)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“ hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.07.2023 bis einschließlich 31.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“ hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.06.2024 bis einschließlich 05.07.2024 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 43 „Am Dolchweg“ in seiner Sitzung am 28.08.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau (Leine), den 30.08.2024

---

(Der Bürgermeister)