



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“

**Mit örtlichen Bauvorschriften
Verfahren nach § 13a BauGB
Teil I
Begründung**

**Stadt Gronau (Leine)
Samtgemeinde Leinebergland
Landkreis Hildesheim**

**Urschrift
Stand 13.05.2026**

Projekt: BP 1. Änd Nr. 43. „Am Dolchweg“
Projektnummer: 71008343
Auftraggeber: Samtgemeine Leinebergland
Datum: 13.05.2026
Autor i.V. Alexander Derksen
i.A. Immo Worreschk
i.A. Pia Thoïs

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	6
1.1	Planungserfordernis	6
1.1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
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	12
2.4	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (LRP) 1993	14
2.5	Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)	15
2.6	Geschützte Landschaftsbestandteile / besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG	15
2.7	Flächennutzungsplan	15
2.8	Städtebauliche Satzungen	16
2.9	Sonstige Städtebauliche Entwicklungskonzepte	16
3.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	17
3.1	Städtebauliche Situation	17
3.2	Städtebauliche Konzeption	18
3.3	Alternativenbetrachtung, Entwicklungsflächen und Baulücken im Stadtgebiet	19
3.4	Verkehrliche Situation	20
3.5	Ver- und Entsorgungsleitungen	20
3.6	Bodenverhältnisse	20
3.7	Immissionsschutz	21
4.	Inhalte des Bebauungsplans	24
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	24
4.2	Entwicklungspotenziale nach RROP	25
4.3	Art der baulichen Nutzung	26
4.4	Maß der baulichen Nutzung	27
4.4.1	Grundflächenzahl	27
4.4.2	Zahl der Vollgeschosse / maximale Anzahl von Wohneinheiten	28
4.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	29
4.5.1	Überbaubare Grundstücksflächen	29
4.5.2	Bauweise	29
4.6	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	30
4.7	Verkehrsflächen	31
4.8	Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge	31
4.9	Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen, Energie- und Wärmeversorgung	32
4.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	33

5.	Ver- und Entsorgung	37
5.1	Wasserversorgung	37
5.2	Stromversorgung	37
5.3	Abfallbeseitigung	37
5.4	Abwasserbeseitigung	37
5.5	Oberflächenentwässerung	37
5.6	Brandschutz.....	38
5.7	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	38
5.8	Sonstige grünordnerische Festsetzungen.....	38
5.8.1	Dachbegrünung	38
5.8.2	Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze).....	39
5.8.3	Erhalt und Ersatz von Gehölzen.....	39
5.8.4	Zeitraum	39
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	42
6.1	Dachfarbe und Dacheindeckung	42
6.2	Fassaden.....	42
6.3	Einfriedungen	43
6.4	Private Vorgärten.....	43
6.5	Private Stellplätze	43
7.	Hinweise	44
7.1	Militärische Altlasten / Kampfmittel.....	44
7.2	Archäologische Denkmalpflege	44
7.3	Altlasten	45
7.4	Brand- und Katastrophenschutz.....	45
7.5	Baum- und Vegetationsschutz	45
7.6	Landwirtschaftliche Nutzung	46
7.7	Bodenschutz.....	46
7.8	Nachrichtliche Übernahme	46
8.	Auswirkungen der Planung	48
8.1	Verkehrerschließung	48
8.2	Belange der archäologischen Denkmalpflege / Denkmalpflege	48
8.3	Auswirkungen auf Schutzgüter.....	48
8.3.1	Schutzgut Mensch.....	48
8.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	49
8.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	49
8.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	50
8.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.....	50
8.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	51
8.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	51
8.4	Kosten	51
9.	Umweltbelange	52
9.1	Umweltbericht.....	52
9.2	Klimaschutz	52
9.3	Vorprüfung des Einzelfalls.....	52
9.4	Artenschutzrechtliche Belange	53
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	54

Rechtliche Grundlagen	55
Verfahrensvermerke	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage im Raum (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen o.M.)	7
Abbildung 2: Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage Umweltkarten Niedersachsen)	8
Abbildung 3: Auszug aus der Gefahrenkarte des NLWKN – in Rot: Grenzen der Risikogebiete HQhäufig (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landes-vermessung Niedersachsen)	12
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP des Landkreises Hildesheim von 2016 o.M.	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus der wirksamen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Markierung der Lage des Plangebietes (o.M.)	15
Abbildung 6: Luftbild Geltungsbereich ohne Leitungsschutzbereich im Ursprungsbebauungsplan o.M.	17
Abbildung 7: Plangebiet in Richtung Westen	18
Abbildung 8: Plangebiet in Richtung Süden (östlich angrenzende Wohnsiedlung)	18
Abbildung 9: Anschluss an den Kreisverkehr L482	18
Abbildung 10: Bebauung nördlich des Plangebiets (L482)	18
Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf für die Entwicklung des gesamten Entwicklungsbereiches (o.M.)	19
Abbildung 12: Luftbildauswertung Ergebniskarte (o.M.)	44

Anlagen

Anlage 1: Sweco GmbH (2026): Vorprüfung des Einzelfalls für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“ der Stadt Gronau (Leine). Hannover, Mai 2026.

1. Allgemeines

1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Gronau (Leine) beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Dolchweg". Der in der Rede stehende und seit dem 30.08.2024 rechtsgültige Bebauungsplan sah die Entwicklung von Wohnbauland auf einer Landwirtschaftsfläche unmittelbar westlich des Siedlungskernes von Gronau vor. Anlass der vorliegenden Änderung des kürzlich beschlossenen Bebauungsplanes, ist der starke Mangel an bezahlbarem Wohnraum für einen Großteil der Bevölkerung in der Kommune. Da diese in der von Zuzug geprägten Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg liegt, sollen Möglichkeiten zur verträglichen städtebaulichen Nachverdichtung aktiviert werden.

Da die Vorgabe der Obergrenzenregelung für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern seitens der Regionalplanung des Landkreises Hildesheim für das Grundzentrum Gronau aufgehoben wurde, haben sich neue Gestaltungsmöglichkeiten für die Nachverdichtung und effizientere Nutzung von Wohnraum ergeben. Weitergehend soll die Festsetzung eines Leitungsschutzstreifens aus dem Ursprungsplan aufgehoben werden, der inzwischen nicht mehr relevant ist. Da es sich um die städtebauliche Nachverdichtung eines bereits beplanten Siedlungsbereiches handelt, werden auch keine wesentlichen Außenbereichsflächen überplant, sondern so dem raumplanerischen Gebot der Innenentwicklung entsprochen.

Die Ausarbeitung einer städtebaulichen Konzeption, in der insbesondere die Themen nachhaltige Stadtentwicklung, Klimaschutz und neue Mobilitätsformen von Beginn an mit betrachtet wurden, ist im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes bereits durch die Sweco GmbH erfolgt und wird in seiner Grundkonzeption beibehalten. Jedoch ist für die effektivere Nutzung des bestehenden Raumes eine geringfügige Modifikation der bestehenden Festsetzung, insbesondere mit Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich entlang der Eimer Straße (L484), notwendig. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Gronau in seiner Sitzung am 07.10.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Dolchweg" beschlossen.

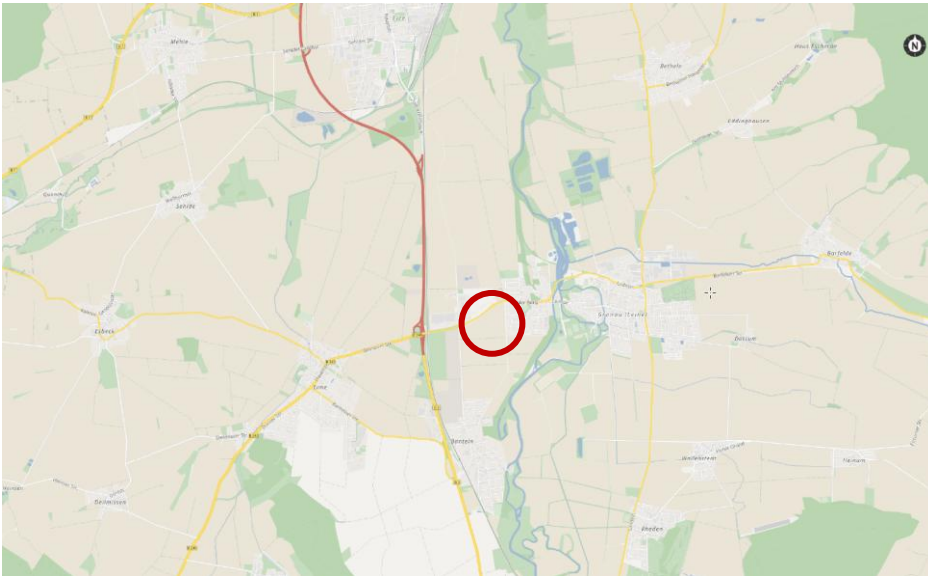


Abbildung 1 Lage im Raum (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen o.M.)

Ziel der Planung ist vor allem die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, sowie die Streichung einer maximalen Obergrenze von 11 Wohneinheiten pro Mehrfamilienwohnhaus. Weitergehend hat die Leitungsbetreiberin einer im Osten entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Gashochdruckleitung den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Leitungsschutzbereich für den Geltungsbereich reduziert. Dieser Umstand soll auch planungsrechtlich festgesetzt werden und so den Anwohner:innen eine bessere Nutzbarkeit ihrer Grundstücke ermöglichen. Die weiteren Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan bleiben erhalten.

Das bereits durch einen Bebauungsplan überlagerte Plangebiet und die direkte Anbindung an bereits bestehende Wohngebiete unterstreichen die Eignung des Standorts für eine Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Im Zusammenhang mit diesem Tatbestand wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 40.344 m² und fällt somit unter die 70.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2. Es wurde eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Prüfkriterien durchgeführt. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können werden im Rahmen des Planverfahren an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Das Plangebiet wird in der im Parallelverfahren zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführten 22. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Anpassung des bestehenden Baurechts in dem dargestellten Teilbereich in Form der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich dient der Deckung des bestehenden Wohnbedarfs in der Stadt Gronau (Leine).

1.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 233/7 teilw., 233/1, 177/1, 177/2, 232 teilw. (Straße), 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 144, 145, 146, 147, 148, 149/1, 150/1, 151/1, 152/1, 153/1, 154/1, 155/1, 156/1, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 139 teilw., 140 teilw., 141 teilw., 142 teilw., 196 teilw., 203 teilw., 204 teilw., 209 teilw., 210 teilw., 215 teilw., 216 teilw., 217 teilw. der Gemarkung Gronau (Leine). Es wird im Norden durch die Landesstraße L482, im Osten durch die Göttinger Straße und im Westen sowie im Süden durch umlaufende Wirtschaftswege begrenzt. Weitergehend werden den Geltungsbereich gen Süden hin künftig Wohnbauflächen sowie Verkehrsflächen begrenzen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa **4,03 ha** und gliedert sich wie folgt:

- ca. 3,7 ha Allgemeine Wohnbaugebiete**
- ca. 0,3 ha Straßenverkehrsflächen**

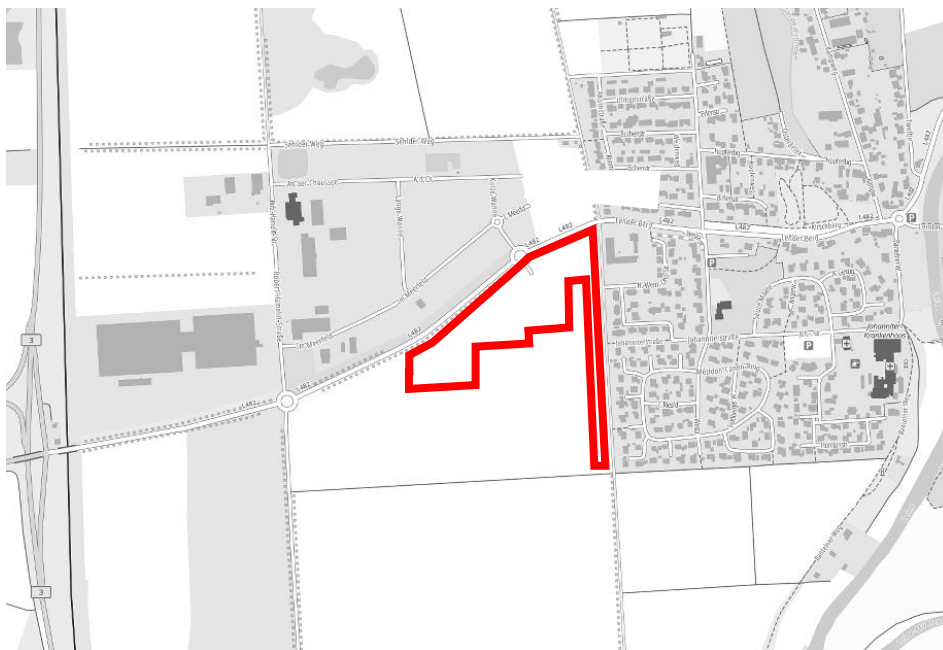


Abbildung 2: Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage Umweltkarten Niedersachsen)

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

2. Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

Der § 1 Abs. 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 aktuell gültige Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, in den Jahren 2008 und 2017 neu bekannt gemacht und zuletzt 2022 geändert. Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

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 ist ein Baustein für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Wohnbauentwicklung der kommenden 10 bis 15 Jahre der Stadt Gronau (Leine). Im Zuge der Entwicklung wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes 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 Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Hildesheim nicht mehr als Fläche für Rohstoffgewinnung vorgesehen, wodurch eine entsprechende städtebauliche Entwicklungsperspektive ermöglicht wurde. Durch die Schaffung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Gronau wird den Auswirkungen des demografischen Wandels entsprochen, indem insbesondere attraktive Wohnangebote für junge Familien (Doppel- und Mehrfamilienwohnhäuser) sowie für altengerechtes und sozialgerechtes Wohnen und Singlehaushalte 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 wurde 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, die sich auch positiv auf die 1. vorliegende Änderung des Ursprungsplanes auswirkt. 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. Wie im Ursprungsbebauungsplan wird im Geltungsbereich der Entwicklungsfläche eine GRZ von 0,5 und 0,4 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 3: Auszug aus der Gefahrenkarte des NLWKN – in Rot: Grenzen der Risikogebiete HQhäufig (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (RROP) 2016

Das wirksame Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim wurde 2016 neu aufgestellt und 2019 geändert. Es wurde aus dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Landes-Raumordnungsprogramm mit seinen Vorgaben entwickelt.

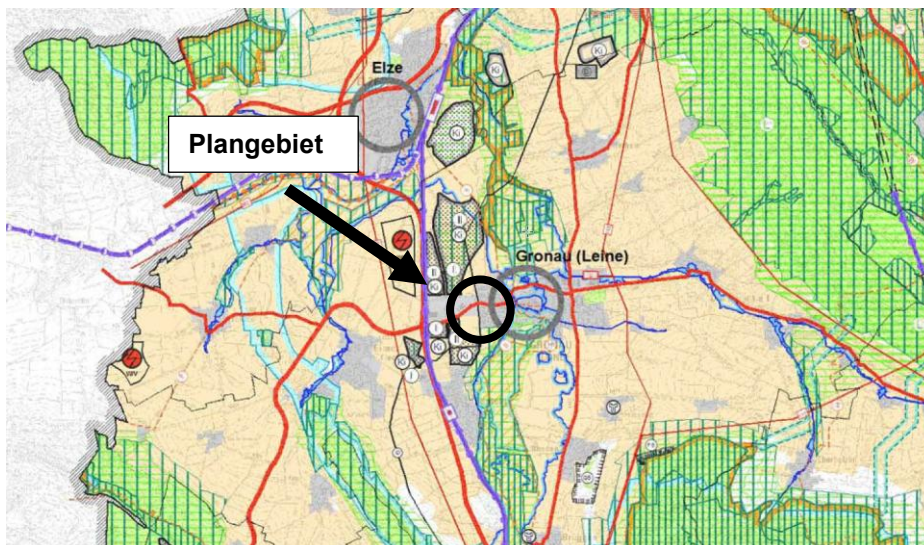


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP des Landkreises Hildesheim von 2016 o.M.

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.

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 im Ursprungsplan vorgesehene 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 werden in der Ursprungsplanung 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 Ursprungsplanvorhaben wurde eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Die Flächenversiegelung wurde auf das geringste mögliche Maß reduziert. Darüber hinaus wurden 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, so dass 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. Die mit der 1. vorliegenden Änderung einhergehenden Ausschöpfung der Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung ermöglichen eine noch effizientere Nutzung der bereits überplanten Böden.

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



Abbildung 5: Ausschnitt aus der wirksamen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Markierung der Lage des Plangebietes (o.M.)

Das Plangebiet wird in der im Parallelverfahren zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführten 22. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.8 Städtebauliche Satzungen

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 43 „Am Dolchweg“, für den vornehmlich allgemeine Wohngebiete eine zwei bis dreigeschossige Bebauung von MFH und DH bei einer GRZ von 0,5 vorgesehen ist. Weitergehend umfasst der Bereich die Erschließungsstraße.

2.9 Sonstige Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Von der Planung werden keine weiteren städtebaulichen Entwicklungskonzepte betroffen.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist vornehmlich als allgemeines Wohngebiet bzw. öffentliche Straßenverkehrsfläche im Ursprungsplan festgesetzt. 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 und der an dieser verlaufenden Grünfläche 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 von einer Planstraße und allgemeinen Wohngebieten begrenzt.

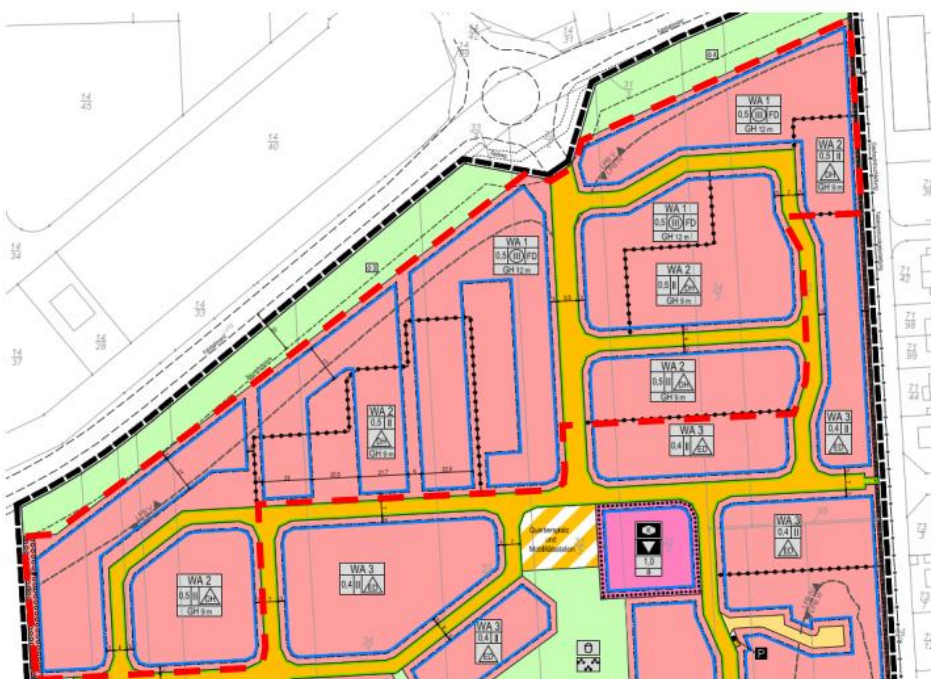


Abbildung 6: Luftbild Geltungsbereich ohne Leitungsschutzbereich im Ursprungsbebauungsplan o.M.



Abbildung 7: Plangebiet in Richtung Westen



Abbildung 8: Plangebiet in Richtung Süden (östlich angrenzende Wohnsiedlung)



Abbildung 9: Anschluss an den Kreisverkehr L482



Abbildung 10: Bebauung nördlich des Plangebiets (L482)

3.2 Städtebauliche Konzeption

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über eine im Ursprungsplan festgesetzte Planstraße, die in Richtung Norden an den bestehenden Kreisverkehr der L482 anschließt (siehe Abb. 9). 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 weiteren Planbereich sieht gemischte Wohnbebauungsstrukturen 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. 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.

Die im nördlichen Bereich geplante städtebauliche Auftaktsituation ergibt sich durch die genannte Erschließung über die L482 im Norden, wo zur Lärmreduktion im Quartier dreigeschossige Geschosswohnungsbauten (plus ein Staffelgeschoss) vorgesehen sind. Durch die vorgesehene Höhenentwicklung von nunmehr 14 m maximal zulässiger Gebäudehöhe sowie der in Richtung Süden abnehmenden Dichte der Bebauungsstrukturen stellt die vorgesehene Entwicklung somit eine maßvolle städtebauliche Arrondierung des Siedlungskörpers dar.



Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf für die Entwicklung des gesamten Entwicklungsbereiches (o.M.)

3.3 Alternativenbetrachtung, Entwicklungsflächen und Baulücken im Stadtgebiet

Innerhalb der Stadt Gronau (Leine) sind keine alternativen Standorte geprüft worden. Dies hängt damit zusammen, dass im Rahmen der Aufstellung des

Ursprungsbebauungsplanes bereits die Verfügbarkeit von Flächen in Gronau, die Verfügbarkeit von Baulücken und weiteren Entwicklungsflächen geprüft und zu dem Ergebnis gekommen wurde, dass der Standort geeignet ist. Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nur die leichte Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen und Aufweitung der Begrenzung für die maximale Zulässigkeit von Wohneinheiten im Bereich an der Landesstraße vorsieht, ergeben sich keine wesentlichen Planungsalternativen. Sollten die so ermöglichten Nachverdichtungspotenziale an anderer Stelle umgesetzt werden, hätte dies die Neuausweisung von weiteren Wohnbauflächen zur Folge, was dem Anspruch an eine flächenschonende Stadtentwicklung widerspricht.

3.4 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 des Gesamtgebietes an den östlich verlaufenden Dolchweg soll nur über Fuß- und Radwege erfolgen. Diese sind im südlichen Bereich des Entwicklungsgebietes 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.

3.5 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 Gashochdruck- und Fernmeldeleitung. Diese wurde aufgrund einer Stellungnahme im Planverfahren zum Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Jedoch hat es seitdem eine Abstimmung zwischen der Stadt und der Leitungsbetreiberin gegeben. Da der Leitungsschutzstreifen jedoch weniger breit ist als der im Ursprungsplan festgesetzte, muss dieser im Plan nicht beachtet werden. Gegenüber der Ursprungsplanung entfällt somit der festgesetzte Schutzstreifen, sodass die Grundstücke im hinteren Bereich für Nebenanlagen bebaubar werden.

3.6 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.

3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten durch Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB erstellt, aus welchem im Ergebnis Festsetzungen für den Ursprungsbebauungsplan abgeleitet wurde. Das vollständige Gutachten ist den Planunterlagen des Ursprungsbebauungsplanes beigelegt und kann dort für die nähere Betrachtung eingesehen werden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens für das Gesamtgebiet werden hier nochmal aufgeführt. Die sich daraus ergebenden textlichen Festsetzungen und Hinweise werden in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

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 4.10 näher erläutert.

Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Durch die vorliegende 1. Änderung werden mit Hinblick auf den Immissionschutz keine wesentlichen Änderung gegenüber der im Ursprungsbebauungsplan beschriebenen Situation erwartet. Es ist aufgrund der Erhöhung der maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten mit einer geringfügigen Erhöhung der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrsimmissionen zu erwarten, diese werden jedoch als nicht wesentlich eingestuft.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung für das gesamte Plangebiet liegt in der Gesamtplanung des Entwicklungsgebietes 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. Durch die vorliegende 1. Änderung, die eine Erweiterung der Schaffung von Wohnraum und der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe zur Nachverdichtung vorsieht, wird dieser Aspekt der Planung bestärkt.

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

Im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von Seiten der Öffentlichkeit Bedenken mit Hinblick auf mögliche negative städtebauliche Auswirkungen der Planung geäußert. Diese werden im Folgenden kurz adressiert.

Abweichung von der bisherigen städtebaulichen Konzeption und niedrigere Höhenbegrenzung bzw. Geschossigkeit in den umliegenden Baugebieten:

Die im ursprünglich festgesetzt Höhenentwicklung entsprach damaligen städtebaulichen Konzeption, jedoch hat sich diese geändert. Grund dafür ist einerseits die Notwendigkeit, Potenziale für die städtebauliche Nachverdichtung zu aktivieren, um dem Wohnraummangel in Gronau zu begegnen. Hierfür sollen städtebauliche Potenziale ausgeschöpft werden, die jedoch in Ihrer Folge keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung haben. Die maßvolle Erhöhung der Gebäudehöhe und der zulässigen Zahl an Wohnungen im vorliegenden Planbereich entspricht diesen Vorgaben und stellt somit nicht einen wesentlichen städtebaulichen Bruch gegenüber der bestehenden Planung dar.

Erhebliche Zunahme der Verschattung und spürbare Beeinträchtigung der Belichtungssituation des östlich gelegenen Baugebietes:

Verschattung / Belichtung: Eine relevante Verschattung der östlich angrenzenden Grundstücke ist aufgrund des Sonnenlaufs (Sonnenaufgang im Osten) nur in engen Zeitfenstern zu erwarten; im Regelfall wirkt sich eine höhere Bebauung vorrangig in Richtung Westen aus. Eine etwaige zusätzliche Verschattung

wäre – wenn überhaupt – zeitlich begrenzt und saisonal (insbesondere um den Hochsommer) und erreicht nach derzeitiger Einschätzung kein Maß, das die Planung insgesamt in Frage stellt.

Bauordnungsrechtliche Sicherung durch Abstandsflächen: Unabhängig von den Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind bei der Bauausführung die Abstandsflächen nach NBauO einzuhalten. Da sich die Abstandsflächentiefe an der Gebäudehöhe orientiert, erhöhen sich mit zunehmender Gebäudehöhe regelmäßig auch die erforderlichen Grenzabstände. Damit werden Belange der Belichtung und des nachbarlichen Abstandsschutzes bauordnungsrechtlich weiterhin abgesichert.

Städtebauliche Vertretbarkeit der Höhenanpassung: Die Erhöhung der Gebäudehöhen fällt insgesamt moderat aus (+2,0 m bzw. +1,0 m). Zudem ist die Anpassung der Gebäudehöhe technisch erforderlich, um die vorgesehenen Geschosse sowie die geplante Anzahl der Wohnungen und die festgesetzten Dacheingrünungen und PV-Anlagen umsetzen zu können.

Die Rückhaltung des Wassers erfordert eine Art Wannen-Ausbildung auf dem Dach in die dann auch die PV-Anlage eingebettet ist. Die Überschreitung belief sich in den Fachplanungen auf ca. 60 bis 80 cm der bisherigen Höhenfestsetzung. Daher ist die Erhöhung der Bebaubarkeit auch hilfreich im Rahmen der geplanten Ausnutzung und Berücksichtigung der Herstellung der Dacheingrünungen und der PV-Anlagen.

Vor diesem Hintergrund und unter Beachtung der einzuhaltenden Abstandsflächen werden die nachbarlichen Belange an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen einschließlich ausreichender Belichtung im Ergebnis nicht in einem Ausmaß beeinträchtigt, das die Beibehaltung der bisherigen Höhenfestsetzungen zwingend erfordert.

In der Gesamtschau dieser Aspekte wird die Planung als städtebaulich verträglich eingestuft.

4.2 Entwicklungspotenziale nach RROP

In der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 43 „Am Dolchweg“ wurde das RROP des Landkreises Hildesheim berücksichtigt, welches im Kapitel 2 „Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ Aussagen über die Entwicklungspotenziale der kleinen Orte im ländlich strukturierten Raum trifft. Für Gronau bedeutete dies eine Eigenentwicklung von 308 Wohneinheiten über einen Zeitraum von 10 Jahren.

Im Zuge der 1. Änderung wird die Obergrenze für die maximale Eigenentwicklung entfallen und damit auch die Festsetzung für die maximalen Wohneinheiten für die Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA1, welche diese im Ursprungsbebauungsplan sichern sollte. Diese Vorgabe der maximalen Obergrenze für die Eigenentwicklung der Regionalplanung des Landkreises Hildesheim ist nicht mehr gültig und wurde mit der Abt. der Raumordnung vom Landkreis Hildesheim erörtert. Die Stadt Gronau (Leine) kann sich demnach als Grundzentrum frei entwickeln, insbesondere an dieser Lage zwischen verkehrlicher Infrastruktur und dem Zentrum.

Die definierten 308 Wohneinheiten können somit überschritten werden. Um mehr Wohneinheiten realisieren zu können, insbesondere da der Markt diese Möglichkeiten bereitstellen möchte, werden die Änderungen vorgenommen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“ werden als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete festgesetzt, welche in unterschiedliche Baufelder (WA 1, 2 und 5) gliedert sind. Hierbei unterscheiden sich die Baufelder nicht von der Art der baulichen Nutzung, sondern lediglich innerhalb des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Bauweise.

Im Randbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes war in den dort verorteten allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 4 ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Da dieses Leitungsrecht nun nicht mehr benötigt wird, wird auch das Leitungsrecht in der vorliegenden 1. Änderung nicht mehr festgesetzt. Um die Logik der Nomenklatur des gesamten Entwicklungsgebiets beizubehalten und gleichzeitig nicht alle im Ursprungsbebauungsplan getätigten Festsetzung für das WA 3 und 4 aufnehmen zu müssen, wird der südlich verlaufende Streifen des ehemaligen Leitungsrechtes als WA 5 festgesetzt.

In allgemeinen Wohngebieten 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 Quartier soll die Möglichkeit für unterschiedliche Nutzungen im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen. Das Ziel des Entwicklungsvorhabens ist primär neue Wohnbauflächen und somit die Errichtung von neuen Wohnungen sicherstellen zu können. Hierbei ist besonders darauf abgezielt worden, ein vielfältiges Angebot zu offerieren. Das betrifft Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder Doppelhäusern. 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.

Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten 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.

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. Die festgesetzte GRZ 0,5 orientiert sich an dem in der BauNVO vorgegebenen Orientierungswert, liegt jedoch für den nördlichen Bereich des Quartiers etwas darüber. Hin zur Landesstraße soll eine etwas dichtere bauliche Struktur ermöglicht werden, welche zum einen flächeneffizient wirkt und zum anderen schallabschirmende Funktionen, ausgehend von der Landesstraße L 482, mittragen soll. Aus diesem Grund ist die gegenüber dem Orientierungswert von 0,4 leicht erhöhte GRZ als städtebaulich verträglich und begründet. Für den Randbereich des allgemeinen Wohngebiet WA 5, in dem im Ursprungsbebauungsplan der nun abgängige Leitungsschutzstreifen festgesetzt war, wird entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

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 Stadtvillen vorgesehen und zulässig, Doppel- und Reihenhäuser sind in diesem Teilbereich unzulässig.

Das Gesamtkonzept 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.

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

Festsetzungen:

- Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete kann die max. GRZ 0,5 und 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

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 zulässige Gebäudehöhe von 14 Metern, um eine einheitliche Kubatur und Höhenentwicklung des nördlichen Bereiches entlang der L482 sicherzustellen. Ergänzend zu der Ursprungsplanung wird somit genug Spielraum gegeben, um eine höhere Flexibilität bei der Ausgestaltung der Gebäudekubaturen zu erreichen. 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 ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich dazu dürfen die Gebäude eine Höhe von 10 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.

Für das WA 2 sind je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig und je Doppelhaushälfte ist 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:
Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

- Im WA 1 sind zwingend 3 (III) Vollgeschosse zu errichten.
- Im WA 2 sind maximal 2 (II) Vollgeschosse zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 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 2 sind je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte 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 der allgemeinen Wohngebiete definiert. Die Festsetzung ist nicht baukörperbezogen, sondern lässt zur Nutzung der Grundstücke einen gewissen Spielraum. Der dem Ursprungsplan vorausgegangene städtebauliche Entwurf hat die Orientierung der Baugrenzen hierbei entscheidend beeinflusst und wird auch in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.

4.5.2 Bauweise

Mit Hinblick auf die Bauweise ist die Gesamtkonzeption für das Plangebiet zu sehen. 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.

Festsetzungen:

- Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 sind Doppel- und Hausgruppen unzulässig.
- Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 sind nur Doppel- und Hausgruppen zulässig gem. der Definition in Festsetzung 4.5 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.

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

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch in diesem Bebauungsplan festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

4.8 Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

Wie in der Ursprungskonzeption wird 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.

Festsetzungen:

- Es ist je Mehrfamilienhaus mindestens 1 Ladestation für E-Autos vorzuhalten.
- Je 5 öffentliche Stellplätze ist mindestens 1 Ladestation für E-Autos vorzuhalten.

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.

Festsetzungen:

- Es Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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).
- Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind auch in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

4.10 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 für den Ursprungsbebauungsplan erstellten Gutachtens zum Immissionsschutz einzelne Festsetzungen abgeleitet, die auch in die vorliegende 1. Änderung übernommen werden. 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. 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.

Festsetzungen:

- Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Passiver Immissionsschutz

- Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanes mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind 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 im Plan 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.
- 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).
- In Bezug auf Verkehrslärmgeräusche durch Straßen- oder Schienenverkehrs-lärm sind bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen in der Nachtzeit, in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 45 dB, 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.
- In Bezug auf Gewerbelärmimmissionen sind bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen in der Nachtzeit, in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 40 dB(A) spezielle Fensterkonstruktionen (Bsp. Hafen-City-Fenster) zu verwenden.
- 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 bzw. zu ergänzen.

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 Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen wird durch unterirdische Rigolen im Straßenraum erfolgen, um eine dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers zu erreichen.

Im Zuge der bereits vor Ort stattgefundenen Baumaßnahmen wurde ein Versickerungsversuch durchgeführt. Im Ergebnis ist die Versickerungsfähigkeit in den unteren Schichten gegeben. Hierzu gab die untere Wasserbehörde im Rahmen der förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme ab. Im Anschluss hat am 22.04.2026 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Unteren Wasserbehörde, der Stadt Gronau (Leine), dem Bauherrn, sowie den Fachplanern der Sweco stattgefunden, um den Sachverhalt und die Ergebnisse des Versickerungsversuches zu erörtern. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Versickerung bzw. Rückhaltung auf jedem Grundstück einzeln nachzuweisen ist. Dies erfolgt auf den nachgelagerten Planungsebenen.

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.

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.

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

Im äußersten Westen des allgemeinen Wohngebietes WA 1, 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 bepflanzen Bereiche Schutz und Habitat für Tiere und Insekten und dienen somit im weitesten Sinne dem Klimaschutz.

Festsetzungen:

- Am westlichen Rand der allgemeinen Wohngebiete WA 1 zum Übergang der privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Randeingrünung in Form einer zweireihigen Hecke mit standortgerechten und heimischen bzw. klimaangepassten Gehölzen (gemäß der Pflanz- und Gehölzliste in der Textlichen Festsetzung Nr. 10.1.1) anzulegen.

5.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

5.8.1 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° 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.).

5.8.2 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze)

Es ist je angefangenen 400 m² 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 m² 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.

5.8.3 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.

5.8.4 Zeitraum

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

Festsetzungen:

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer oder klimaangepasster Laub- oder Obstbaum, entsprechend der untenstehenden Pflanzliste, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- Bei Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 5 angefangenen Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze, entsprechender der Pflanzliste, anzupflanzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 10 m² umfassen, sofern die Baumstandorte in Asphaltflächen liegen.
- Für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen ist folgende Pflanzqualität zu berücksichtigen: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.
- Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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, Renecloden,

Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 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 nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen.

6.2 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 naturbelasse 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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 Private Stellplätze

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

7. Hinweise

7.1 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.

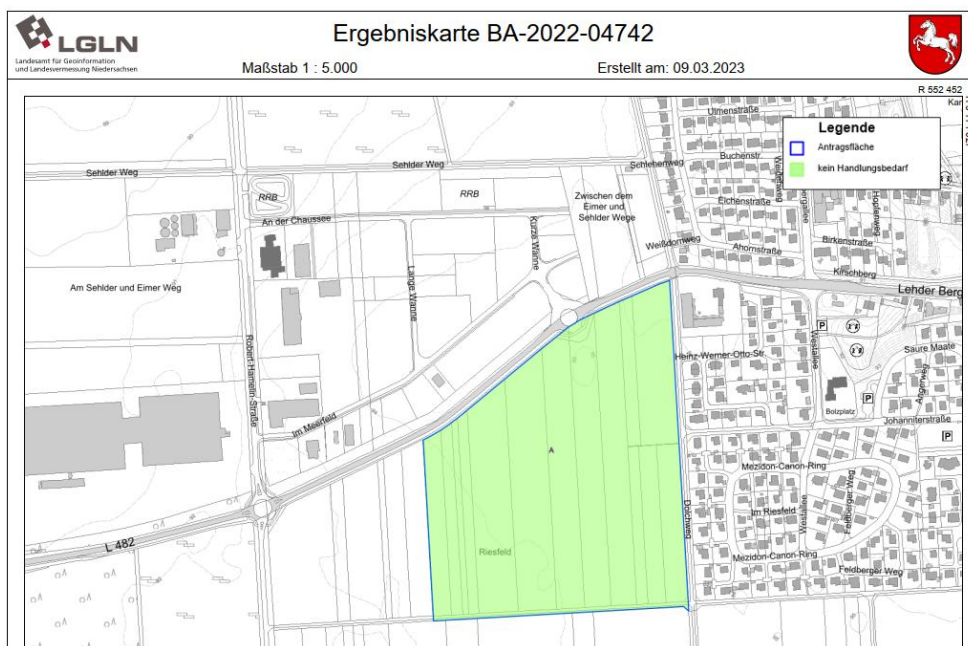


Abbildung 12: Luftbildauswertung Ergebniskarte (o.M.)

7.2 Archäologische Denkmalpflege

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

Zum archäologischen Potential des Plangebiets liegen wenig Erkenntnisse vor. Das Baugebiet Am Dolchweg wurde in Teilen bereits facharchäologisch untersucht, wobei eine Fundstelle noch unklarer Ausdehnung erfasst wurde. Da von der vorliegenden Änderung des B-Plans auch noch nicht untersuchte Flächen betroffen sind, wird weiterhin auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß §§ 10 und 13 NDschG i.V. m. §§ 14 und 35 NDschG verwiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder früh-neuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde)

gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (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.

7.3 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.

7.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Bodenschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets ehemaliger 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. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden muss im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, 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.

7.8 Nachrichtliche Übernahme

Aufgrund weiterer bestehender Gesetze werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB folgende nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Anbauverbotszone gem. NStrG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen gem. § 24 Abs. 1 NStrG längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden 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 gesamten 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.

Die in im Ursprungsplan vorgesehene Verkehrserschließung wird nicht geändert und die entsprechenden Verkehrsflächen in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

8.2 Belange der archäologischen Denkmalpflege / Denkmalpflege

Es handelt sich ursprünglich um eine landwirtschaftlich genutzte 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.

8.3 Auswirkungen auf Schutzgüter

8.3.1 Schutzgut Mensch

Die dem Ursprungsplan entsprechenden Festsetzungen tragen mit einer Höchstgrenze der GRZ von 0,5 und 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete 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.

8.3.2 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 im weiteren Plangebiet vorgesehenen 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde aufgrund der vorhandenen Biotopkomplexe und Habitatstrukturen eine Bestandserfassung der Brutvögel und Feldhamster (COPRIS 2022) durchgeführt. Diese behält auch für die vorliegende 1. Änderung ihre Gültigkeit, insbesondere, da sich keine Änderungen mit Hinblick auf die überbaubaren Flächen ergeben.

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 im Ursprungsbebauungsplan definierte Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen, Ausgleichs- und FCS-Maßnahmen zur Aufwertung externer Standorte für Feldhamster ist das Verfahren zulässig. Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan 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.

8.3.3 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. Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine Erhöhung der Versiegelung zur Folge hat, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Durch die festgesetzte GRZ wird eine moderate bis erhöhte Baudichte erzeugt, die zum einen ermöglicht, dass flächeneffiziente 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 im weiteren Entwicklungsbereich großflächige Grünflächen geplant, Dachbegrünungen, ökologische Eingrünungen und

naturnahe Vorgartengestaltungen sowie Grünachsen festgesetzt, damit in der Gesamtschau 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.

8.3.4 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. Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde bereits die Eignung der Fläche und die Auswirkung der potenziellen Entwicklung evaluiert. Da die vorliegende 1. Änderung keine wesentliche Abweichung von den dort bereits dargelegten Aussagen hat, wird auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

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

8.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan ausführlich behandelt. Da die vorliegende 1. Änderung keine wesentliche Abweichung von den dort bereits dargelegten Aussagen hat, wird auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet. Durch die vorgesehene geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erhöht sich den Schattenwurf minimal, jedoch ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Emissionen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt.

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.

Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohnungen im Plangebiet und die Erhöhung der baulichen Dichte ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Einwohnerzahl und dementsprechend des Verkehrsvorkommen zu rechnen. Jedoch werden die damit einhergehenden Auswirkungen nicht als wesentlich gegenüber dem im Ursprungsplan vorgesehenen Zustand bewertet.

Außerdem werden im Gesamtgebiet Carsharing-Angebote, ÖPNV-Haltestellen und Fahrradinfrastrukturen unterstützt, um eine alternative zum motorisierten Individualverkehr zu bieten.

8.3.6 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, der sich jedoch gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht erhöht.

Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke erfolgt durch geeignete Maßnahmen vor Ort.

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.

8.3.7 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. Jedoch wurde mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes für den gesamten Bereich Planungsrecht für die Entwicklung von Wohnbauland geschaffen. Mit der vorliegenden 1. Änderung ist vornehmlich vorgesehen, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bereich unmittelbar und mittelbar an der Landesstraße zu erhöhen und mehr Flexibilität in der Entwicklung von Wohnungen im Plangebiet zu geben. Die im Ursprungsplan definierte Grundkonzeption der Planung wird jedoch vollumfänglich beibehalten. Aus diesem Grund sind durch die vorliegende 1. Änderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

8.4 Kosten

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

9. Umweltbelange

9.1 Umweltbericht

Da die Änderung des Bebauungsplanes sich entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung qualifiziert, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Durch die Schaffung von maßvollen Möglichkeiten der Nachverdichtung sind der Planung sind keine wesentlich anderen Auswirkungen mit Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten, als die bereits durch den Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes beleuchteten.

9.2 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 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.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Möglichkeiten zu einer maßvollen Nachverdichtung in einem bereits beplanten Bereich. Aus diesem Grund gibt es keine wesentliche Abweichung der Betroffenheit der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zur Ursprungsplanung. Daher werden die Grundzüge aus dem Ursprungsbebauungsplan hier noch einmal dargestellt:

Im Sinne des Klimaschutzes wurde 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 wurde im weiteren Entwicklungsgebiet ein zentraler Quartiersplatz mit Mobilitätsstation festgesetzt, worin sich Angebote zur Mobilität wiederfinden, sei es das mögliche Carsharing, die Bushaltestelle oder ggfs. Leihräder.

9.3 Vorprüfung des Einzelfalls

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten als die im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplan abgearbeiteten. Das bereits durch

einen rechtskräftigen Bebauungsplan überlagerte Plangebiet und die direkte Anbindung an bereits bestehende Wohngebiete führen dazu, dass der Bebauungsplan sich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB qualifiziert.

Im Zusammenhang mit diesem Tatbestand wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 40.344 m² und fällt somit unter die 70.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2. Es wurde eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Prüfkriterien durchgeführt. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können werden im Rahmen des Planverfahren an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Anlage 1 beigelegt.

9.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Dolchweg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Durch die Schaffung von maßvollen Möglichkeiten der Nachverdichtung sind der Planung sind keine wesentlich anderen Auswirkungen mit Hinblick auf die Belange des Umwelt- und Artenschutzes zu erwarten, als die bereits durch den Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes beleuchteten.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Dolchweg" verfolgt das Ziel Potenziale für die städtebauliche Nachverdichtung zu aktivieren. Dies soll 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 erfolgen.

Der Bedarf nach Wohnraum ist weiterhin groß und das Gesamtentwicklungsprojekt stellt eine große Chance für die Stadt Gronau an der Leine dar, die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt durch Neubauvorhaben zu sättigen. Die Ermöglichung weiterer Nachverdichtungsmöglichkeiten im bereits planungsrechtlich vorbereiteten Gebiet ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie der Eigen- und Innenentwicklung.

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.

Durch die Planung werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht und der in der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan keine wesentlichen Umweltbelange berührt oder eingeschränkt. Da die Kompensation für den Ursprungsplan erfolgt ist und die Planung mit keiner Neuversiegelung von Flächen oder Eingriffen in Natur- und Landschaft einher geht, muss für die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellte 1. Änderung nichts kompensiert werden. Dies wird durch die im Rahmen des Planverfahrens erstellte Vorprüfung des Einzelfalls deutlich.

Gegenüber der Ursprungsplanung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 14 m sowie die Obergrenzen Beschränkungen für Wohnungen im WA1 aufgehoben, sodass hier eine effizientere Flächennutzung für kleinere Wohnungen und ein Staffelgeschoss notwendig werden. Die geringfügige Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im WA1 auf 10 m ermöglicht ebenfalls weitere Spielräume. Durch das Entfallen des im WA 5 festgesetzten Geh- Fahr und Leitungsrechtes ergeben sich dort Potenziale, dass die Eigentümer Nebenanlagen maßvoll in ihren Gärten ergänzen können.

In der Gesamtschau werden durch die Planung Potenziale der Nachverdichtung in einem bereits beplanten Siedlungsbereich in Gronau ausgeschöpft, ohne dabei die Natur- und Landschaft dadurch beeinträchtigt werden.

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 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, (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): vom 03. April 2021, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): vom 03. April 2021, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKOMVG): im 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323). NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNatSchG) vom 19. Februar 2010, geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSchG): vom 19. Februar 2010, geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (NWG) vom 19. Februar 2010, geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5). NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 Klimaschutz-VerbesserungsG vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 Klimaschutz-VerbesserungsG vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

NIEDERSÄCHSISCHES STRAßENGESETZ (NSTRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juni 2022 (Nds. GVBl. s.420).

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“, der sich aus der Planzeichnung sowie den textlichen und bauörtlichen Festsetzungen zusammensetzt. Die Begründung ist dem Planwerk beigelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“ und die Begründung wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den


 (i.V. A. Derksen)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg“ wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom..... bis einschließlich im Internet veröffentlicht und ist durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: Öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

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

Gronau (Leine), den ____.

 (Der Bürgermeister)