

BAULEITPLANUNG DER STADT GRONAU (LEINE)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 15 B „Dötzumer Straße – südliche Erweiterung“

1 Ziele des Bebauungsplanes

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke lagen der Planung zugrunde:

- Die Stadt Gronau (Leine) beabsichtigte eine großflächige Baugebietserweiterung an der Dötzumer Straße gen Süden. Damit sollte der Nachfrage nach Wohnbaufläche auf Gronauer Stadtgebiet nachgekommen werden.
- Auf einer Fläche am südöstlichen Stadtrand von Gronau (Leine) sollte auf insgesamt 3,3 ha ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Bislang war die Fläche ackerbaulich genutzt und im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
- Ein Bebauungsplan sollte zur planungsrechtlichen Sicherung und Umsetzung des Bauvorhabens aufgestellt werden.
- Die bauliche Erstnutzung der zu entwickelnden Grundstücke wurde zeitnah angestrebt, vor allem da bereits Interessenten mit einem Bauwunsch an die Stadt herangetreten waren. Zielsetzung der Aufstellung war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.
- Die Wohnbauflächen sollten für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zur Verfügung stehen. Die Bebauung sollte sich an den im Norden anschließenden bestehenden baulichen Strukturen orientieren und sich somit harmonisch einfügen.
- Um eine gute Einbettung in das Landschaftsbild zu erreichen, sollte das Plangebiet nach Osten, Süden und Westen entsprechende Grünstrukturen als Ortsrandeingrünung erhalten.
- Die verkehrliche Erschließung sollte ausgehend vom nördlich anschließenden Wohngebiet und über die Dötzumer Straße erfolgen und nicht mehr benötigte Restflächen neu geordnet werden. Plangebietsintern sollten öffentliche Erschließungsstraßen errichtet werden.
- Für Fußgänger wurde eine gute Durchlässigkeit des Plangebietes angestrebt. Außerdem sollte eine fußläufige Erreichbarkeit der offenen Landschaft ermöglicht werden.
- Im Plangebiet waren noch keine Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme sollten im Zuge der Erschließungsplanung angelegt werden.
- Die Belange von Natur und Landschaft wurden bewertet und flossen in die Erstellung des Bebauungsplanes ein. Sie wurden ausführlich im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dokumentiert.



- In dem Bauleitplanverfahren sollten alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel war es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf nach Flächen für den Wohnungsbau zu decken.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Am südöstlichen Ortsrand von Gronau (Leine) soll im Rahmen der Siedlungsentwicklung ein neues Wohngebiet entstehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Neben dem bis dato unbeplanten Acker wurden nördlich des Plangebiets auch Teile des Bebauungsplanes Nr. 15 „Dötzumer Straße“ überplant. Es handelt sich dabei um Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen, die sich mit der Zeit zu Ruderalflächen entwickelt haben.

Die Ackerfläche, die den Großteil des Plangebiets ausmacht, wies bis auf ertragreichen Boden keine nennenswerte Bedeutung für **Flora und Fauna** auf. Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung durch ein Fachbüro wurde festgestellt, dass sich keine geschützten Tiere innerhalb des Untersuchungsbereichs aufhalten. Zwar werden Arten, wie die Feldlerche gesichtet, es konnte aber ausgeschlossen werden, dass diese Arten das Gebiet als Brutstätte nutzen. Dennoch war mit einer allgemeinen Vergrämung von Offenlandarten zu rechnen. Daher wurden externe Ausgleichflächen für die Feldlerche bereitgestellt. Bei der Einhaltung der Bauzeitenregelung können die Belange von Fauna als unerheblich eingestuft werden.

Der Acker wurde vollständig überplant. Die Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Verkehrsflächen“ führten zu einer Teil- bzw. Vollversiegelung des **Bodens** und somit zu einem Verlust an Bodenpotenzial. In diesen Bereichen war mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Bodenpotenzial zu rechnen.

Auch das **Lokalklima** wird durch die Versiegelung und das Errichten von Wohngebäuden negativ beeinflusst. Die Beeinträchtigung war allerdings als gering einzustufen, da das Gebiet keine Schlüsselfunktion für die Kaltluftentstehung besitzt.

Aus dem bislang durch Freiflächen charakterisierten Bereich wurden landwirtschaftlicher Fläche entnommen und durch Baukörper und Begrünung ersetzt. Dies führt zu einer ästhetischen Veränderung des **Landschaftsbildes**, die besonders in Richtung Süden, Westen und Osten eine Fernwirkung hat.

Durch die Umnutzung hin zu einer Wohnsiedlung steigt die allgemeine **Erholungsfunktion** in dem Bereich. Zwar gehen von der westlich verlaufenden Landesstraße 480 Lärmemissionen aus, die Orientierungswerte der DIN18005 wurden jedoch eingehalten so dass keine Maßnahmen zum Schallschutz nötig wurden.

Im Zusammenhang angrenzender Bebauungspläne sind **archäologische Funde und Befunde** im Umgebungsbereich bekannt. So z. B. die Stadtwüstung Empne (nordwestlich des geplanten Baugebiets) sowie Siedlungsfunde (nordöstlich des geplanten Baugebiets). Diese Funde sind jedoch nicht von der Planung betroffen. Archäologische Funde und Befunde in-

nerhalb des Plangebiets konnten dabei aber nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist eine baubegleitende Untersuchung oder stichpunktartige Voruntersuchungen auf Ausführungsebene angebracht.

Aufgrund der aufgezählten (erheblichen) Beeinträchtigungen für die Umweltbelange werden **Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen** getroffen:

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	Positiv beeinflusste Umweltbelange
P1: Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz • Boden/Bodenwasser/Grundwasser • Lokalklima • Landschaftsbild / Ortsbild • Mensch und Erholungsfunktion • Kultur- und sonstige Sachgüter • Klimaschutz und -anpassung
P2: Straßenraumbegrünung	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz • Boden/Bodenwasser/Grundwasser • Lokalklima • Landschaftsbild / Ortsbild • Mensch und Erholungsfunktion • Klimaschutz und -anpassung
P3: Bepflanzung der Grünanlage	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz • Boden/Bodenwasser/Grundwasser • Lokalklima • Landschaftsbild / Ortsbild • Mensch und Erholungsfunktion • Klimaschutz und -anpassung
M1: Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken	<ul style="list-style-type: none"> • Boden/Bodenwasser/Grundwasser • Lokalklima • Klimaschutz und -anpassung
M2: Gestaltung des Regenrückhaltebereichs	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz • Boden/Bodenwasser/Grundwasser • Lokalklima • Landschaftsbild / Ortsbild • Mensch und Erholungsfunktion • Klimaschutz und -anpassung
M3: Entwicklung eine Strauch-Baum-Hecke mit Blühstreifens	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz • Boden/Bodenwasser/Grundwasser • Lokalklima • Landschaftsbild / Ortsbild

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	Positiv beeinflusste Umweltbelange
	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch und Erholungsfunktion • Klimaschutz und -anpassung

Mit Hilfe der Kompensationsmaßnahmen für Biotoptypen, wie Entwicklung eines Blühstreifens (M3), eine Straßenraumbegrünung (P2) und die Gestaltung eines Regenrückhaltebereichs durch Bäume, konnte ein interner Ausgleich für die Belange von Biotoptypen erfolgen.

Hingegen reichten die Maßnahmen, wie Pflanzung einer Baum-Strauchhecke (M3) und einer Grünflächenbepflanzung (P3), nicht aus, um einen internen Ausgleich für das Schutzgut Boden zu erzielen. Es verbleibt ein **Kompensationsdefizit von 7556 m²**, welches auf externen Flächen ausgeglichen werden musste. Dies geschah durch die Entwicklung eines Biotoptyps mit Wertstufe IV im Bereich der Ausgleichsfläche Nordbach.

Des Weiteren erfolgt eine externe Kompensation für Feldlerchen, indem 2000 m² Blühstreifen entlang des Feldwegs, an der Westgrenze der Ausgleichsfläche Riedemühle, angelegt werden sollten.

3 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung der Vorstudie mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus der Samtgemeinde Leinebergland vom 14.02.2020 bis 14.03.2020 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren (vgl. Kap. 1). Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 21.02.2020. Es sind insgesamt drei Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde nach Bekanntmachung am 28.12.2020 vom 12.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021 durchgeführt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.01.2021 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt. Es sind insgesamt sieben Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Stellungnahmen zu folgender Betroffenheit im Umweltrecht geäußert:



- Landkreises Hildesheim, Denkmalschutz: Hinweise zu bekannten archäologischen Funden in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Archäologische Untersuchungen wurden empfohlen. Untere Bodenschutzbehörde: Hinweis, dass die Belange der Bodenfunktionen nach Bodenschutzrecht zu berücksichtigen und hierbei die Bodenfunktionsbewertung des Landkreises Hildesheim berücksichtigt werden soll. Untere Naturschutzbehörde: Forderung einer Kartierung von Säugetieren und Vögeln der Ackerlandschaft. Gesundheitsamt: Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Lärm sind zu beachten. Kreisentwicklung und Infrastruktur sowie Städtebau: Hinweise zum Flächenverbrauch
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Es besteht keine Erdfallgefahr. Es stehen verschiedene Bodenkarten (u.a. für schutzwürdige Böden und zur Empfindlichkeit von Böden) zur Verfügung. Es sind im Plangebiet Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit vorhanden. Es wurden weitergehende Informationen zum Umgang mit dem Schutzgut Boden gegeben.
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Kampfmittelbeseitigungsdienst Es wurde eine Luftbildauswertung empfohlen. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens flossen bei der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes teilweise mit ein.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme zu folgender Betroffenheit geäußert:

- Eine Privatperson regte an, die festgesetzten Firsthöhen und Dachneigungen zu modifizieren um mehr Flexibilität zu erhalten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, Stellungnahmen zu folgender Betroffenheit im Umweltrecht geäußert:

- Der Landkreis Hildesheim, Untere Bodenschutzbehörde: Hinweise auf den Umgang mit dem Boden. Untere Naturschutzbehörde: Hinweise und Anregungen zur korrekten Bilanzierung nach dem Modell von Breuer sowie Aussagen zu den Ergebnissen des Artschutzbeitrages sowie Forderung einer Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche. Städtebau/Planungsrecht: Anregungen zur Modifizierung von städtebaulichen Festsetzungen und Hinweise zum Boden und Flächenverbrauch.
- Das LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gab Empfehlungen zur Beschaffenheit des Bodens, und zur Erdfallgefährdung.
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Kampfmittelbeseitigungsdienst Es wurde eine Luftbildauswertung empfohlen. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.
- Niedersächsische Landesforsten gaben Hinweise zur Pflanzliste und trafen Gehölzempfehlungen



- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gab Hinweise zu einem Hubschraubertiefflugkorridor.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Hannover gab Hinweise zur Erschließung des Plangebietes.

Die Stellungnahmen führten teilweise zu redaktionellen Änderungen an den Festsetzungsinhalten des Entwurfs des Flächennutzungsplanes.

- Festsetzung einer externen Kompensationsfläche für die Eingriffe in den Boden und einer externen Fläche zur Würdigung der Feldlerche.
- Erhöhung der Grundflächenzahl in den WA1 und WA2 von 0,3 auf 0,4.
- Erhöhung der maximalen Firsthöhe bei den eingeschossigen Gebäuden in den WA1 und WA 2 von 6 m auf 7 m.
- Herausnahme der Festsetzung zur Abstandsregelung von Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- Reduzierung der minimal möglichen Dachneigung von 30° auf 25°.

5 Gründe für die Auswahl des Planes / Alternativen

5.1.1 Räumliche Alternativen

Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnnutzungen in Gronau (Leine), hat sich die Stadt dazu entschlossen, Flächen für diese Art der Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Es konnte nachgewiesen werden, dass adäquate Innenentwicklungspotenziale in der nötigen Anzahl in Gronau (Leine) nicht mehr vorhanden sind.

Die gewählte Fläche war aufgrund ihrer direkten Anschlusslage an Wohnbaugebiete als Standort für eine Weiterentwicklung prädestiniert. Durch die bereits bei früheren Planungen mitberücksichtigte Erschließung kann das geplante Wohngebiet an dafür vorgesehenen Stellen (Wermsdorfer Ring) im nördlich befindlichen Wohngebiet Dötzumer Straße I angeschlossen werden.

Da kein vergleichbar gut geeigneter Alternativstandort zur Verfügung stand und die Planung das Siedlungsgebiet sowohl in der Art als auch im Maß der baulichen Nutzung in sinnvoller Weise ergänzen soll, wurde keine geeignetere räumliche Alternative für die Planungsabsicht gesehen. Angesichts der klaren Zielstellung der Stadt Gronau (Leine), Wohnbauflächen zu schaffen, war die gewählte Fläche als bevorzugter Standort in direkter Nähe zu weiteren Wohngebieten neueren Datums zu bewerten.

5.1.2 Inhaltliche Alternativen

Inhaltliche Alternativen im Plangebiet wären beispielsweise die Ausweisung einer Fläche für Gewerbe oder Industrie. Es stehen jedoch an anderer Stelle im Stadtgebiet von Gronau (Leine) Gewerbe- und Industriegebiete zur Verfügung. Außerdem würde sich gewerbliche oder industrielle Nutzung nicht in die räumliche Umgebung des Plangebietes einfügen. Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung wären wahrscheinlich. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde aufgrund der städtebaulichen Interessen der Stadt und dem konkreten Bedarf nach Einfamilien- und Doppelhäusern, als prioritär geeignete Variante gesehen.

Weitere inhaltliche Alternativen waren hinsichtlich der Erschließung oder des Maßes der baulichen Nutzung sowie der gewünschten Wohnformen und Bebauungsdichten vorstellbar. Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Varianten der Erschließung, wie auch des Maßes der baulichen Nutzung gegeneinander abgewogen. Letztendlich hat sich die vorliegende Vorzugsvariante als geeignet herauskristallisiert.

5.1.3 Nullvariante

Mit dem Aufzeigen der Nullvariante wurde geprüft, welche Folgen der Verzicht der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt gehabt hätte.

Die Stadt Gronau (Leine) ist Grundzentrum innerhalb des Landkreises Hildesheim. Aufgrund des demographischen Wandels bedarf es besonderer Anstrengung einer immer älter werdenden Bevölkerung adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig muss die Stadt dafür Sorge tragen, dass für die junge Bevölkerung Grundstücke bereitgestellt werden können, die ihren Bau- und Wohnungswünschen gerecht werden.

Ohne die Ausweisung von Bauflächen ist der Generationenwechsel in der Bestandsbebauung nicht umzusetzen. Die Stadt muss das Ziel einer gleichmäßigen Entwicklung verfolgen. Zum einen wurde der Bedarf für Familien mit Kindern gesehen, zum anderen bedurfe es angemessenen Wohnraum für die Bevölkerungsgruppen, die aus dem Berufsleben ausgeschieden sind, zu schaffen. Der Wohnraum für zweitgenannte ist jedoch erst mit entsprechender Entwicklungszeit abzudecken. In der Zwischenzeit sollte ganz aktuell für junge Familien Angebote an Wohnbauland geschaffen werden, um ein zusätzliches Abwandern junger Familien aus dem Stadtgebiet zu verhindern.

Bei einem Verzicht auf die Planung hätte das Plangebiet weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestanden und es wäre keine bauliche Entwicklung möglich gewesen. Die Nullvariante hätte somit letztendlich zu einem stärkeren Bevölkerungsrückgang in Gronau geführt.

6 Abwägung

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat eine sachgerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.



Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 für den Bebauungsplan Nr. 15 B „Dötzumer Straße – südliche Erweiterung“ den Satzungsbeschluss gefasst sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Gronau (Leine), den _____.____._____

Stadt Gronau

Der Bürgermeister

Siegel

(Unterschrift)