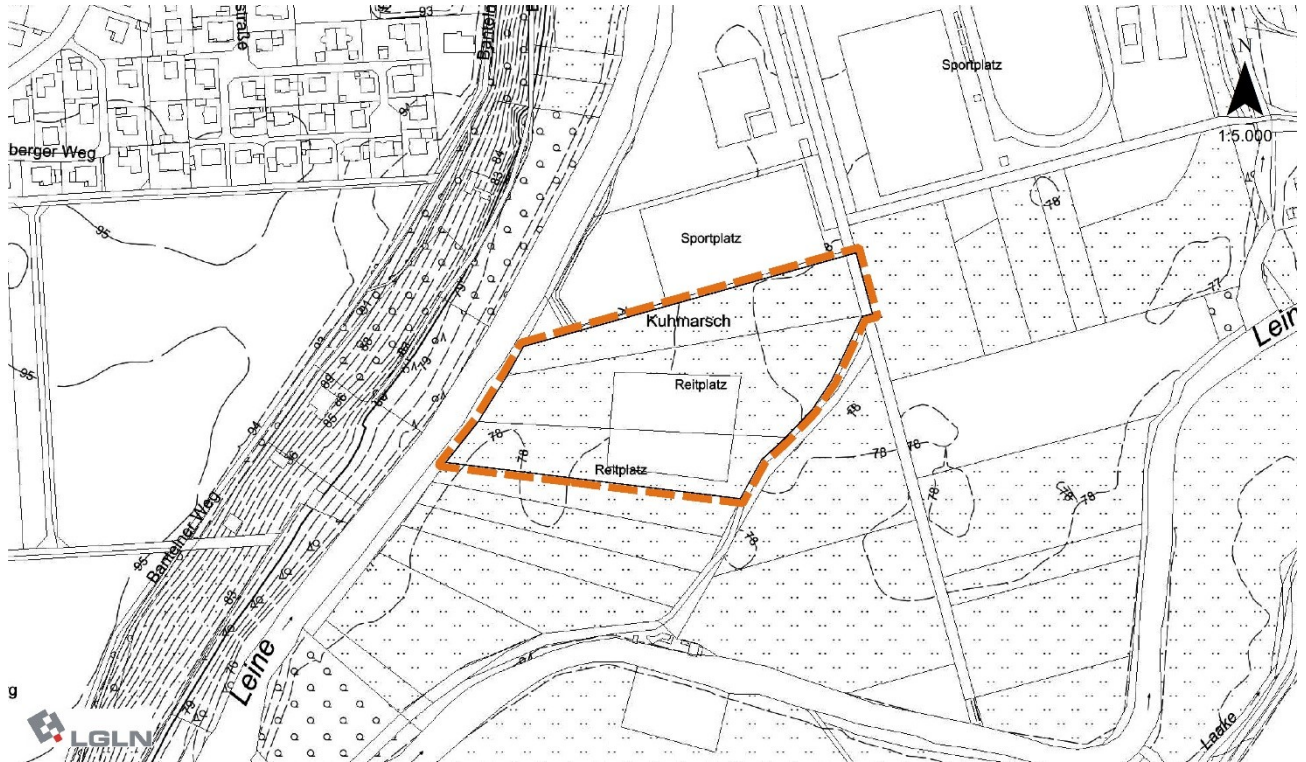


Stadt Gronau (Leine)

Bebauungsplan Nr. 46

„Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“



Begründung

Entwurf

Stand: 04.09.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

584 BP Begründung 2-b.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 46,
„Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“

Projektnummer:

584 BP Begründung 2-b.docx

Kommune:

Stadt Gronau (Leine)
Blanke Straße 16
31028 Gronau (Leine)

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Pehle (Stadtplaner AKNDS)
Annika Beushausen M.Sc.
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass und -erfordernis	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	8
3.4	Gutachten	10
4	Prüfung von Planungsalternativen	10
5	Städtebauliches Konzept	11
6	Festsetzungen	11
6.1	Maß der baulichen Nutzung	11
6.1.1	Grundfläche	11
6.1.2	Höhe baulicher Anlagen	12
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.3	Verkehrsfläche	13
6.3.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13
6.4	Grünfläche	13
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bode, Natur und Landschaft	14
6.5.1	Anpflanzen einer Feldhecke	14
6.5.2	Erhalt von Gehölzen	15
6.6	Sonstige Festsetzungen	15
6.6.1	Geltungsbereich	15
7	Nachrichtliche Übernahme	15
7.1	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet	15
8	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	16
8.1	Lage	16



8.2	Städtebauliche Ordnung	16
8.3	Orts- und Landschaftsbild	16
8.4	Verkehr und Mobilität	17
8.5	Landwirtschaft	17
8.6	Wasserwirtschaft	17
8.7	Immissionsschutz	18
9	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	19
9.1	Zusammenfassung des Umweltberichts	19
9.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
9.3	Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung	20
10	Hinweise	21
10.1	Hinweise Träger öffentlicher Belange	21
11	Städtebauliche Werte, Kosten	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, Maßstab: 1:25.000 (Quelle: OpenStreetMap (und) Mitwirkende, CC-BY-SA)	3
Abbildung 2:	Luftbild des Plangebiets, Maßstab: 1:10.000 (Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)	3
Abbildung 3:	Bestandsplan des Plangebiets (Quelle Kartengrundlage: LGLN; Quelle Zeichnung; PGP)	4
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem RROP 2016 mit 1. Änderung, ohne Maßstab (Quelle: Landkreis Hildesheim)	6
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Gronau, ohne Maßstab (Quelle: Samtgemeinde Leinebergland)	7
Abbildung 6:	Bebauungsplan Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch“, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Landkreis Hildesheim)	9

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	22
-----------	---------------	----

1 Vorbemerkung

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 (2) des Gesetzes vom 23.Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am 28.05.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 24.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“, in Verbindung mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach vorheriger Bekanntmachung am 24.03.2025 vom 31.03.2025 bis einschließlich 05.05.2025 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2025 gemäß § 4 (1) BauGB bis 05.05.2025 beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am _____. dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am _____. vom _____. bis einschließlich _____. durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____._____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis _____._____ beteiligt.

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am _____._____ den Bebauungsplan Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Süden von Gronau (Leine) befinden sich verschiedene Sport- und Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibad, Reitplatz etc.). Auf Bestreben der Vereine soll das Gelände erweitert werden. Zum einen soll das bestehende Reitgelände qualitativ verbessert und zum anderen ein Off-road-Trainingsgelände für Fahrräder (Fahrradparcours) eingerichtet werden. Die Stadt Gronau (Leine) unterstützt diese Bestrebungen.

Das Plangebiet befindet sich nach § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine privilegierte Zulässigkeit ist nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan weist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz aus. Außerdem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Reitplatz ist mit dem Flächennutzungsplan bereits städtebaulich vorbereitet, der geplante Fahrradparcours dagegen nicht. Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher die Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls durchgeführt werden.

Kommunen haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Baurechtssetzung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Gronau (Leine). Im Norden des Plangebiets liegen verschiedene Sport- und Freizeitflächen (Sportsplatz, Reitplatz, Freibad etc.). Östlich, südlich und westlich befinden sich Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie Gehölzstrukturen. Zudem verläuft im Westen die Leine sowie im Süden der Leine-Mühlgraben.

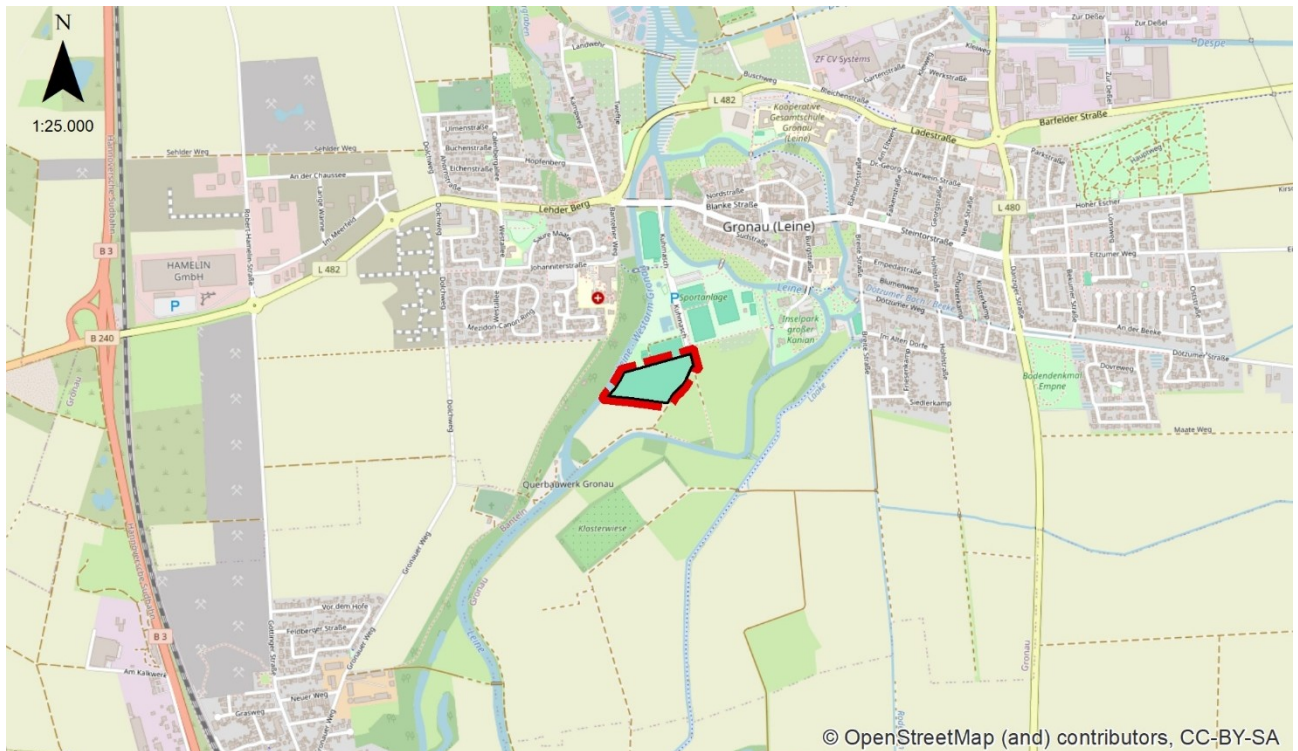


Abbildung 1: Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, Maßstab: 1:25.000 (Quelle: OpenStreetMap (und) Mitwirkende, CC-BY-SA)



Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets, Maßstab: 1:10.000 (Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmach-Süd“ umfasst die Flurstücke 17/1, 19 und 20 sowie teilweise das Flurstück 61/1 (Wirtschaftsweg) der Flur 18, Gemarkung Gronau (Leine).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha (26.000 m²).

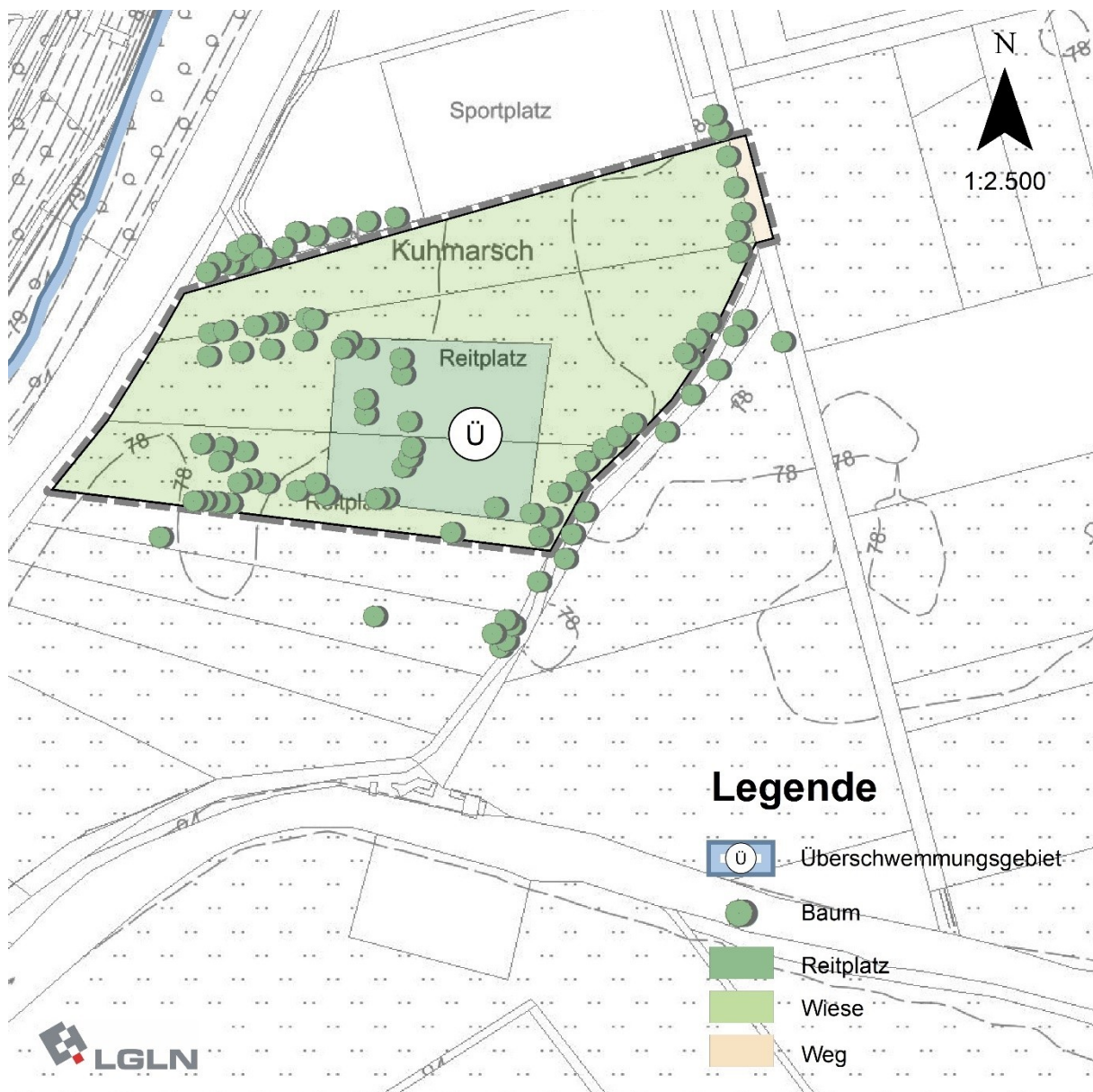


Abbildung 3: Bestandsplan des Plangebiets (Quelle Kartengrundlage: LGLN; Quelle Zeichnung; PGP)

Im Osten ist das Plangebiet durch Feldwege abgegrenzt. Im Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. In Richtung Westen wird das Gelände durch Gehölzstrukturen entlang der Leine begrenzt. Nach Norden folgen Sportanlagen (Sportplatz).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschieden genutzte Grünflächen wie ein Reitgelände. Im Osten und Westen des Plangebiets bestehen Gehölzstrukturen sowie zentral im Plangebiet Baumgruppen. Ein Teil des östlichen Feldweges ist Bestandteil des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt komplett innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (siehe Abbildung 2).

Von Norden nach Süden erstreckt sich das Plangebiet im Mittel auf ca. 120 m und von Osten nach Westen im Mittel auf ca. 210 m. Das Plangebiet liegt auf 77 bzw. 78 m ü. NN.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Gronau (Leine) unterstützt das Vorhaben der Vereine am südlichen Stadtrand von Gronau das Sport- und Freizeitzentrum zu erweitern bzw. qualitativ zu verbessern. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden im Folgenden dargelegt:

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“ zur planungsrechtlichen Sicherung der qualitativen Aufwertung der vorhandenen Reitanlage und für die Errichtung eines Offroad-Trainingsgeländes für Fahrräder.
- Unterstützung der Vereinsarbeit und Jugendarbeit in Gronau (Leine).
- Nutzung der Synergien durch bestehende Strukturen, wie Stellplätze, Umkleiden und Sanitäranlagen nördlich des Plangebiets.
- Im Rahmen einer Umweltprüfung werden Belange von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Neben der Umweltprüfung wird eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Sorge zu tragen.
- Die Versiegelung von Grund und Boden soll auf ein Minimum begrenzt werden.
- Artenschutzrechtliche Belange wurden in einer Potentialeinschätzung beurteilt und finden Niederschlag im Umweltbericht.
- Beachtung der Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet und Berücksichtigung der daraus resultierenden Anforderungen.
- Erschließung über die Straße Kuhmasch.
- In dem Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen alle öffentlichen und privaten Belange miteinbezogen werden. Dabei werden potenziell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche harmonisiert und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemacht.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen werden in den Regionalen

Raumordnungsplänen der Landkreise aufgegriffen und konkretisiert. Das RROP des Landkreises Hildesheim wurde 2016 aufgestellt sowie 2019 mit der 1. Änderung in Teilen überarbeitet.

Die Stadt Gronau an der Leine ist im RROP als Grundzentrum dargestellt. In ca. 15 km Entfernung liegt das nächste Mittelzentrum Alfeld (Leine) und in ca. 20 km das Oberzentrum Hildesheim.

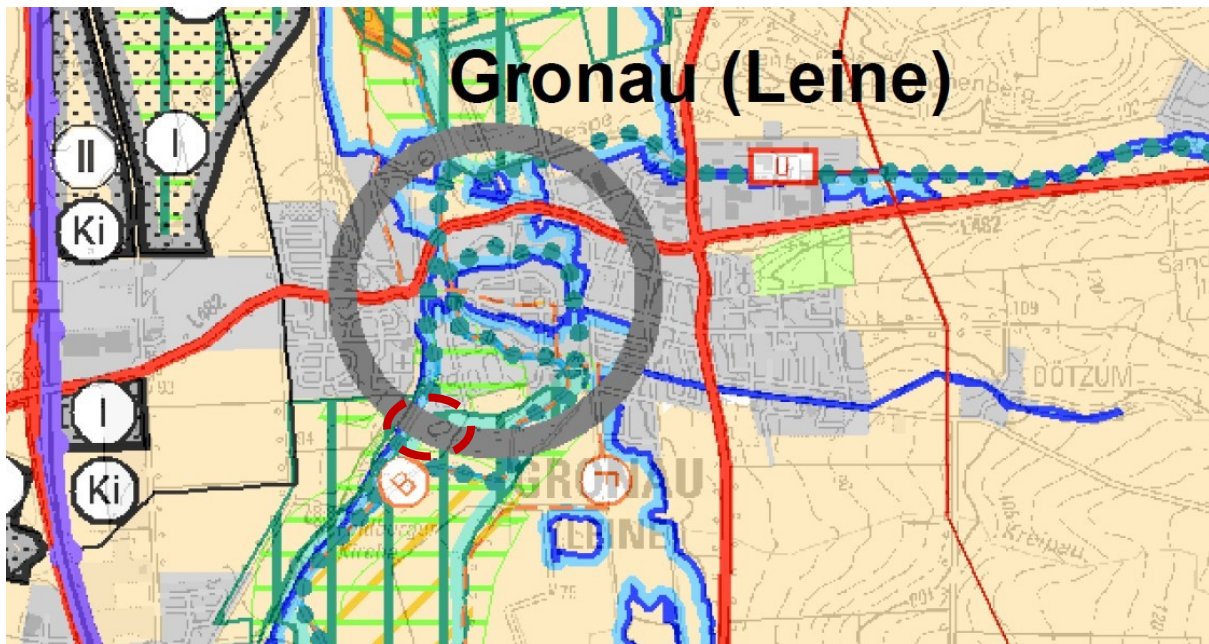


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP 2016 mit 1. Änderung, ohne Maßstab (Quelle: Landkreis Hildesheim)

Das Plangebiet liegt im Süden von Gronau. Ausgewiesen ist es als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials. Zudem wird es als Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Erholung abgebildet. Neben den verschiedenen Vorbehaltsgebieten ist das Plangebiet als Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich ein Vorranggebiet Biotopverbund linienhaft (Leine) nahe des Plangebiets.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz gekennzeichnet. Es gehört zu einem größeren Zusammenhang verschiedener Sportstätten, die in diesem Bereich angeordnet sind. Die Änderung beinhaltet nur die Ergänzung des Bereiches mit der Nutzungsergänzung Fahrradparcours.

Das Gelände ist also der landwirtschaftlichen Nutzung seit geraumer Zeit entzogen. Auf Grund der vorgefundenen Großgehölze wäre auch eine Nutzung für die Landwirtschaft nur eingeschränkt möglich. Die Darstellung ist in diesem Bereich auch nicht eindeutig. Insofern wird dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft keine große Bedeutung beigemessen.

Die jetzige und zukünftige Nutzung korrespondiert mit der Darstellung eines Vorbehaltsgebiet Erholung, da die Sportstätten dieser dienen.

Mit der Erhaltung der Gehölzstrukturen und der Vermeidung von Eingriffen im Nahbereich der Leine werden die Vorbehaltsgebiete „Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“ sowie „Natur und Landschaft“ berücksichtigt.

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebiets verbunden mit der Tatsache, dass das Plangebiet eine vorhandene Nutzung aufwertet bzw. durch eine neue Freiraumnutzung erweitert sowie dem Ziel vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten, werden derzeit keinen negativen Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete erwartet.

Die Erweiterung des Sport- und Freizeitzentrums wirkt sich positiv auf das Vorbehaltsgebiet Erholung aus, da dieses in einem Teilbereich qualitativ verbessert und durch eine neue Freizeitaktivität ergänzt wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Gronau (Leine) stammt aus dem Jahr 2005 und stellt für das ehemalige Gebiet der Samtgemeinde Gronau (Leine) die städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsabsichten dar. Bebauungspläne müssen aus den Inhalten und Darstellungen der übergeordneten Flächennutzungspläne entwickelt werden.

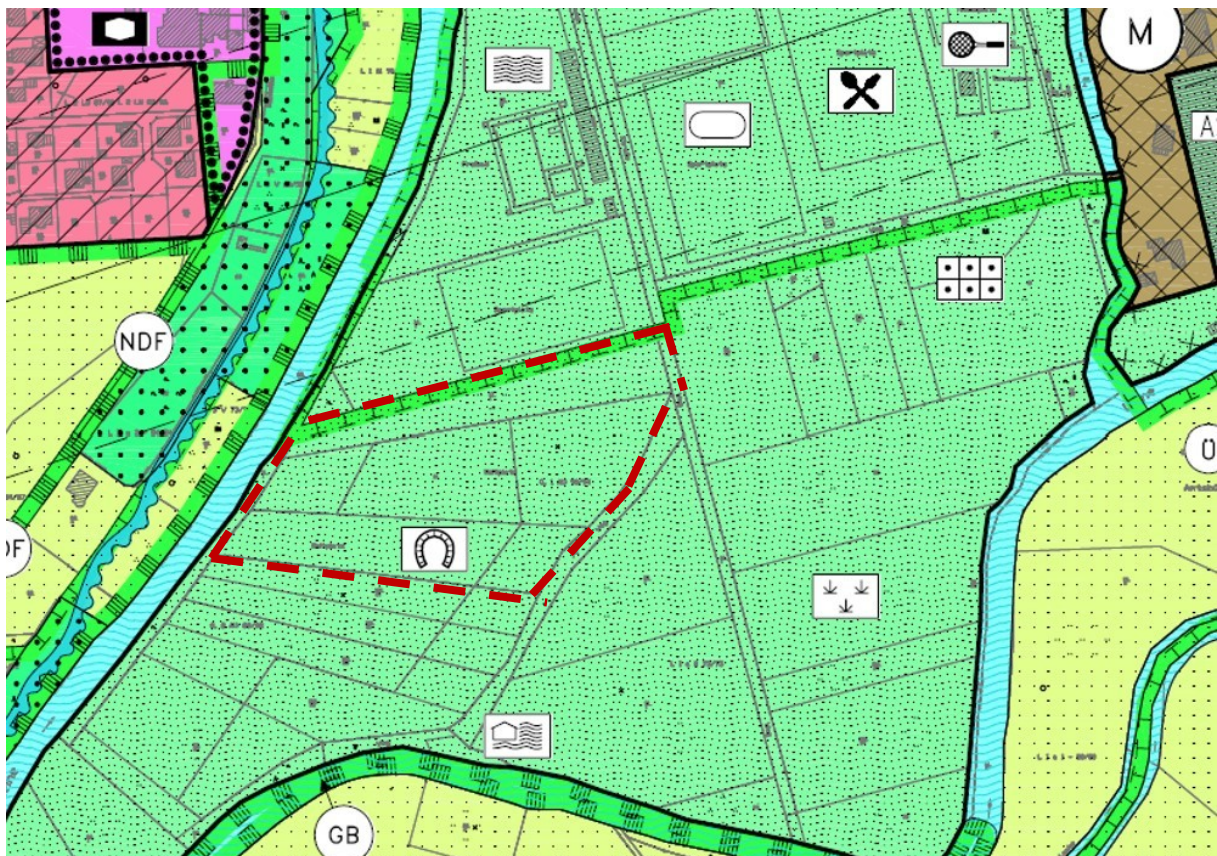


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Gronau, ohne Maßstab (Quelle: Samtgemeinde Leinebergland)

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ dar. Zudem ist in dem Bereich des Plangebiets eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen. Westlich und südlich befinden sich Wasserflächen (Leine). Hinter diesen Flächen liegen Flächen für die Landwirtschaft.

Die Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan wird künftig als Sportanlage dargestellt. Die Zweckbestimmung wird als Fahrradparcours und Reitplatz ergänzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan aus den Inhalten und Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

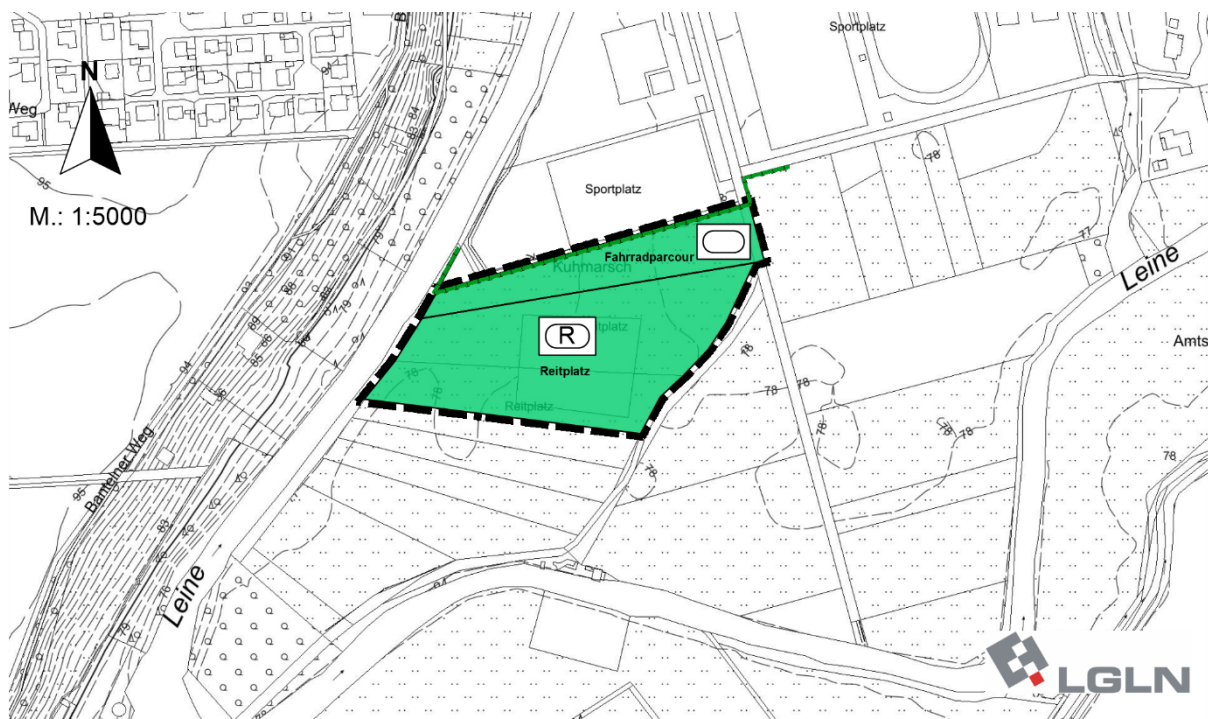


Abbildung 6: Künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch“, aus dem Jahr 1988.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Entwicklungsziel verfolgt für verschiedene Sportstätten planungsrechtliche Sicherheit zu schaffen.

Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bereiche innerhalb der Baugrenzen geregelt (1 bzw. 2 Vollgeschosse). Zudem stellt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen und öffentliche

Bebauungsplanes Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“

Stellplätze sowie Grünflächen dar. Die Grünflächen sind durch verschiedene Zweckbestimmungen (Parkanlage, Sportplatz, Freibad, Tennisplatz und Minigolf) unterteilt. Im Westen des Plangebiet ist zudem eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Am nördlichen Plangebietsrand ist eine Fläche festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten ist. Darüber hinaus wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„In den überbaubaren Flächen sind nur zweckgebundene Bauten zulässig.“

„Die geplanten Gebäude müssen wegen ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet aufgeständert werden.“



Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch“, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Landkreis Hildesheim)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“, wird der vorhandene Bebauungsplan als Sport- und Freizeitzentrum in Richtung Süden mit den Nutzungen Reitplatz und Offroad-Trainingsgelände für Fahrräder erweitert.

3.4 Gutachten

Für die Erstellung des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Unterlagen zusammengeführt. Sie dienen der Erfassung des Bestandes sowie der Analyse der Auswirkungen der Planung.

Unterlage zum Antrag gemäß § 78 WHG¹

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“ in Gronau befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Leine. Daher wurde eine Unterlage zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Hochwasserabfluss und den Retentionsraum erstellt.

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung²

Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wurde im Juli 2026 aufgestellt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Einschätzung sind in den Umweltbericht eingearbeitet.

Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im sogenannten Normalverfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigefügt wird. Mit den Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bzw. eine Zusammenfassung des Umweltberichts ist in Kapitel 9 enthalten.

4 Prüfung von Planungsalternativen

Im Stadtgebiet Gronau sind an verschiedenen Standorten Grünflächen vorhanden. Jedoch stehen diese Flächen nicht für dieses Vorhaben zur Verfügung bzw. die örtlichen Rahmenbedingungen lassen es nicht zu. Die Stadt Gronau (Leine) hat verschiedene räumliche Alternativen geprüft. Neben dem Stadtpark/Stadtwald wurden Außenbereiche rund um die Stadt betrachtet. Der Standort des Plangebiets bietet die Vorteile, dass sich die Nutzung in einen Bereich von Gronau integriert, welcher bereits durch verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen geprägt ist, dementsprechend infrastrukturell erschlossen ist und aus allen Bereichen von Gronau gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar ist. Das Reitgelände des Plangebiets besteht bereits und soll nur qualitativ verbessert werden. Aus diesem Grund ist eine räumliche Alternative für diese Nutzung nicht sinnvoll. Der Flächennutzungsplan sieht für weitere Grünflächen andere Zweckbestimmungen vor, was die Planung auf anderen Grünflächen ausschließt.

Inhaltliche Alternativen sind aufgrund der konkreten Zielstellung der Verbesserung des vorhandenen Reitgeländes und der Errichtung eines Offroad-Trainingsgeländes nicht gegeben.

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung würden an dieser Stelle keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Andererseits wäre die qualitative Verbesserung des

¹ GEUM.tec GmbH; Aufstellung des B-Plans Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“ in Gronau im Überschwemmungsgebiet der Leine Unterlage zum Antrag gemäß § 78 WHG, Hannover Juni 2026

² Corax Göttingen, Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Göttingen August 2026

Reitgeländes sowie die Errichtung eines Offroad-Trainingsgeländes für Fahrräder an dieser Stelle nicht möglich.

5 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht vor ein vorhandenes Reitgelände qualitativ zu verbessern, in dem die Fläche mit einer neuen Zaunanlage versehen wird und ein Container für die Lagerung von Zubehör aufgestellt werden. Die Zäune werden dabei so gestaltet, dass im Hochwasserfall ein Durchfluss gewährleistet ist. Zudem soll eine Schotterfläche errichtet werden, um dort temporäre Sitzgelegenheiten aufzustellen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll ein Offroadtrainingsgelände für Fahrräder errichtet werden. Dafür solle ein Pumptrack mit Erdwellen von bis zu ca. 1,00 m Höhe hergestellt werden. Auch in diesem Gebiet soll ein Container zur Lagerung von Materialien/Zubehör aufgestellt werden.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Straße Kuhmasch, östlich des Plangebiets. Die Container/Sitzgelegenheiten sollen im Osten des Plangebiets untergebracht werden. Vorhanden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets sollen bestehen bleiben. Zudem soll eine Pflanzhecke zwischen den beiden Nutzungen gepflanzt werden.

Bei der Aufstellung der zwei Container, der Zaunanlage und ggf. weiterer baulicher Anlagen soll eine hochwasserangepasste Bauausführung Berücksichtigung finden.

6 Festsetzungen

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird durch die Festsetzung einer Grundfläche und die Höhe baulicher Anlagen definiert.

6.1.1 Grundfläche

Die Grundfläche wird für die beiden Sportanlagenflächen „Fahrradparcours“ und „Reitplatz“ unterschiedlich festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die Flächen für die Aufstellung von aufgeständerten Containern und den angegliederten Sitzflächen. Nicht einzurechnen sind die Anlagen des Reitplatzes und des „Fahrradparcours“. Diese Anlagen sind durch den Bebauungsplan in der Flächenausdehnung nicht definiert.

Für die Grünfläche „Fahrradparcours“ ist die Grundfläche GR mit 60 m² definiert. Dies ermöglicht einen Container mit einer Größe von 12,5 * 2,5 m und einer Sitzfläche von ca. 20 m². Der eigentliche „Fahrradparcours“ besteht aus Abgrabungen, Aufschüttungen und Sandflächen. Diese sind frei auf dem Gelände anzuordnen und nicht mittels einer Grundfläche begrenzt. Dies gilt auch für den „Pumptrack“.

Die Grünfläche „Reitplatz“ beinhaltet eine überbaubare Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von 150 m². Dies umfasst die Errichtung zweier Container, einer Richtertribüne und einer Sitzfläche, alles in aufgeständerter Bauweise. Der eigentliche Reitplatz (Bestand) ist bei der Grundfläche nicht mitzurechnen.

6.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch einen unteren Bezugspunkt definiert.

Unterer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch die Wasserspiegellage eines HQ₁₀₀ plus einem Freibord von 10 cm als unterer Bezugshöhe.

Gemessen wird in der Regel die Unterkante des aufgeständerten Gebäudes. Die Vorhabenträger beabsichtigen Container mit einer Grundfläche von ca. 12,5 mal 2,5 m aufzustellen. Die Unterkante im Sinne der Festsetzung ist also nicht die Konstruktion der Aufständering, sondern die Unterkante der Container. Von hieraus wird der höchste Punkt des Baukörpers gemessen.

Der Freibord ergibt sich aus der Wasserspiegellage des HQ₁₀₀. Dieser kann aus den beigefügten Unterlagen zum Antrag gemäß § 78 WHG (siehe Kapitel 3.4 Gutachten) entnommen werden.

Die Gebäude sind entsprechend aufzuständern. Ziel der Aufständering ist es, den Abfluss bei Hochwasser so wenig wie möglich zu behindern und den Retentionsraumverlust so gering wie möglich zu halten.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der Flächen, die durch Baugrenzen vorgegeben sind, können Gebäude bzw. bauliche Anlagen frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

In den überbaubaren Flächen sind nur zweckgebundene Bauten zulässig. Die geplanten baulichen Anlagen bzw. Container müssen aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet aufgeständert werden.

Bauliche Anlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Bereich jenseits von 150m westlich des Wirtschaftsweges (Flurstück 61/1) ausgeschlossen. Ziel ist es den Bereich in Richtung Leine von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Dies gilt für Anlagen die der Hauptnutzung entsprechen genauso wie für sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO.

6.3 Verkehrsfläche

6.3.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Es ist eine Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Als Straßenverkehrsfläche ist ein Teil des östlichen Wirtschaftswegs zum Anschluss an die Straße Kuhmasch festgesetzt. Die Fläche hat eine Breite von ca. 7,0 m.

Die Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung sichert die Erschließung des Plangebiets sowie die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz.

Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

6.4 Grünfläche

Das Plangebiet ist als Grünfläche „Sportanlagen“ festgesetzt. Die Grünfläche teilt sich in zwei verschiedene Zweckbestimmungen.

Der nördliche Bereich des Plangebiets (Flurstück 17/1, Flur 18, Gemarkung Gronau (Leine)) wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradparcours“ und der südliche Bereich des Plangebiets (Flurstücke 19 und 20, Flur 18, Gemarkung Gronau (Leine)) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche bzw. der festgesetzten Baugrenzen sind nur Anlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung der Grünfläche übereinstimmen. Dementsprechend gilt:

Grünfläche Fahrradparcours

Innerhalb der Grünfläche „Fahrradparcour“ sind Nutzungen von dem Radsport dienenden Anlagen (Offroad-Trainingsgelände) durch das Anlegen von Aufschüttungen, Abgrabungen, dem Einbringen von gesandeten Flächen und einem Pumptrack, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist das Errichten von hochbaulichen Anlagen, die der Nutzung des „Fahrradparcour“ dienen, zulässig.

Grünfläche Reitplatz

Innerhalb der Grünfläche „Reitplatz“ sind Nutzung von dem Reitsport dienenden Anlagen (Reitplatz), die bodengleich angelegt sind, einschließlich von zaunartigen zaunartigen, den Durchfluss bei Hochwasser nicht beschränkenden Umgrenzungen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist das Errichten von hochbaulichen Anlagen, die der Nutzung des Reitsports dienen, zulässig.

Um den Reitplatz als für den Wettbewerb bestimmten Bereich zu definieren, ist es erforderlich den Reitplatz gegenüber dem verbleibenden Gelände abzugrenzen. Hierzu werden Pfosten mit Querlatten verbunden. Dies stellt eine visuelle Abgrenzung dar, die aber im Sinne des Hochwasserabflusses kein Abflusshindernis darstellt. Dies wirkt ähnlich einer Zaunanlage ist aber keine echte Einfriedung von Grundstücksteilen.

Sofern für die Bebauung Retentionsraum verloren geht, - ein entsprechender Nachweis ist bei der Baugenehmigung durch den Vorhabenträger zu führen - so kann durch Modellierung des Geländes im Westen in Richtung Leine dieser kompensiert werden.

Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 15 BauGB.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bode, Natur und Landschaft

6.5.1 Anpflanzen einer Feldhecke

Maßnahme

Auf der mit P gekennzeichneten Fläche ist eine Feldhecke mit Blühstreifen / kräuterreichen Bereichen zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern und Laubbäumen 3. Ordnung als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in zweireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 30 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz zur Entwicklung eines Blühstreifens / kräuterreichen Heckensaumbereiches
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Das Modellieren von Versickerungs- und Verdunstungsmulden ist zulässig

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Plangebietes Norden hin.

Aus diesem Grund soll eine Feldhecke entwickelt werden.

Die Struktur einer Feldhecke erfüllt diese Funktionen auch auf verhältnismäßig engem Raum. Durch entsprechend variables Höhen- und Seitenwachstum kann sich die Gehölzpflanzung zu einer dynamischen und landschaftsprägenden gliedernden Struktur entwickeln.

Eine extensive Pflege der Restflächen trägt dazu bei, die ökologische Funktion auch auf engem Raum zu sichern und die Entwicklung artenreicher Vegetationsbestände zu fördern. Eine sporadische Mahd (maximal einmal pro Jahr) ist daher ausreichend. Je nach Vegetationsentwicklung und zur Unterbindung von invasiven Pflanzenarten können ergänzende Pflegedurchgänge erforderlich werden.

Durch die Entwicklung einer linearen Gehölzstruktur in Kombination mit einem kräuterreichen Saumbereich entsteht ein Lebensraum, der auch bei kleiner Flächengröße insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger etc. von Bedeutung ist. Dieser Aspekt wird verstärkt aufgrund der im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen.



6.5.2 Erhalt von Gehölzen

Maßnahme

Innerhalb der Grünflächen sind einheimische und standortgerechte Baumarten und Sträucher inklusive ihrer unmittelbaren Saumbereiche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Die Gehölze weisen ein typisches Erscheinungsbild auf und bestehen in der Artzusammensetzung überwiegend aus standortheimischen Gehölzen. Sie stellen neben den Funktionen für Landschaftsbild und Kleinklima auch wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar und werden daher als erhaltenswert eingestuft.

6.6 Sonstige Festsetzungen

6.6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd“ umfasst die vollständigen Flurstücke 17/1, 19 und 20 sowie teilweise das Flurstück 61/1 der Flur 18, Gemarkung Gronau (Leine). Das Plangebiet umfasst ca. 2,6 ha.

Maßgebend ist die Zeichnung im Maßstab 1:1.000 des Bebauungsplanes.

7 Nachrichtliche Übernahme

7.1 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Leine im Sinne von § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Darstellung ist übernommen aus dem Kartenserver der Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Die Erfassung erfolgte im Oktober 2011. Es wird auf das Kapitel 8.6 Wasserwirtschaft verwiesen.

8 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

8.1 Lage

Die Stadt Gronau (Leine) liegt im Landkreis Hildesheim in der Samtgemeinde Leinebergland.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt und umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Im Norden grenzen verschiedene Sport- und Freizeitaktivitäten, im Osten und Süden Grünflächen mit Gehölzstrukturen sowie im Westen die Leine an. Gegenüber der freien Landschaft ist das Plangebiet bzw. der Bereich der verschiedenen Sport- und Freizeitaktivitäten durch den Leine-Mühlengraben und die Leine abgegrenzt.

8.2 Städtebauliche Ordnung

Der historische Stadtkern von Gronau (Leine) befindet sich zentral im Siedlungsgefüge. Die Stadt wurde in Richtung Osten und Westen durch Wohngebiete erweitert. Nordöstlich der Innenstadt befindet sich der Gewerbestandort von Gronau. Südlich liegen mit dem Freibad, dem Sportplatz und weiteren Vereinsstandorten die Sport- und Freizeitaktivitäten der Stadt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sport- und Freizeitzentrum Kuhmach-Süd“ und der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird der Standort der Sport- und Freizeitaktivitäten um weitere Aktivitäten erweitert sowie bauleitplanerisch gesichert.

Es werden keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung erwartet.

8.3 Orts- und Landschaftsbild

Da es sich bei der vorliegenden Planung um Grünflächen mit vereinzelt untergeordneten baulichen Anlagen handelt, werden keine Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet.

Das Landschaftsbild der Umgebung ist durch Grünflächen mit verschiedenen Sport- und Freizeitaktivitäten, Gehölzstrukturen sowie die Leine mit ihren Uferbereichen geprägt. In der weiteren Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine vorhandene Sport- und Freizeitanlage durch weitere Nutzungen erweitert. Neben dem bereits vorhandenen Reitplatz soll ein Offroadgelände für Fahrräder in dem Plangebiet untergebracht werden. Dieser Bereich von Gronau ist bereits durch Sport- und Freizeitnutzungen geprägt. Zudem ist der Standort gegenüber der freien Landschaft durch die Leine mit ihren Gehölzstreifen abgegrenzt und somit aus der freien Landschaft nicht einsehbar. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden somit nicht erwartet.

8.4 Verkehr und Mobilität

Über die Straße Kuhmasch ist das Plangebiet an die bestehenden Siedlungsstrukturen (Sport- und Freizeitgelände) im Norden angeschlossen. Die Straße schließt den Bereich von Gronau an das örtliche Verkehrsnetz an. Von dort ist das Plangebiet an die Hauptverkehrsstraße (Bereich Leinetor) von Gronau angeschlossen. Über die Landesstraße L482 ist Gronau an die Bundesstraßen B3 in Richtung Elze (Nord) und Alfeld (Süd) sowie die B240 in Richtung Eime (Westen) angebunden. Entlang der Straße Kuhmasch befinden sich verschiedene öffentliche Stellplätze, die von den Besucher*innen genutzt werden können.

Mit der Errichtung einer weiteren Nutzung wird sich der Verkehr zu bestimmten Zeiten leicht erhöhen. Von negativen Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgegangen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 550 m Entfernung an der Straße Leinetor. Von dort ist das Plangebiet an die Buslinien 661 Bodenburg Bahnhof, 51 Gronau (Leine) Krankenhaus, 67 Alfeld (Leine) Bahnhof/ZOB und Bantel Bahnhof, 66 Gronau (Leine) Schulzentrum und Elze (Leine) Bahnhof, 51 Hildesheim Bahnhof/ZOB sowie weitere Linien angeschlossen.

Die nächsten Bahnhöfe liegen in Banteln (4 km Entfernung) und Elze (7 km Entfernung). Über diese ist das Plangebiet bzw. Gronau durch die Linien RE2 in Richtung Göttingen und Hannover sowie RB77 in Richtung Hildesheim an das regionale Schienennetz angebunden.

Das Plangebiet ist somit gut an die Strukturen des ÖPNV angeschlossen. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

8.5 Landwirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entfallen der Landwirtschaft Flächen. Negative Auswirkungen werden jedoch nicht gesehen. Zum einen handelt es sich um eine kleine Fläche im Gegensatz zu den gesamten landwirtschaftlichen Flächen von Gronau und zum anderen werden die Flächen nicht für den Ackerbau, sondern als Grünfläche und zum Teil gar nicht als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Landwirtschaftliche Wege werden durch die Planung nicht verändert und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. In der Umgebung des Plangebiets liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche zum Teil direkt an das Plangebiet angrenzen. Von diesen können temporär Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche ausgehen. Da es sich um Nutzungen im Außenbereich handelt, die für die Freizeitgestaltung temporär genutzt werden und damit keinem dauerhaften Aufenthalt dienen, werden derzeit keine Konflikte gesehen.

8.6 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Leine. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Baugebiete im Außenbereich in Überschwemmungsgebieten unzulässig. Der § 78 Abs. 2 WHG regelt eine Ausnahme sofern bestimmte Parameter eingehalten werden.

Der Gutachter Dr. Michael Franke vom Büro GEUM.tec GmbH hat in der Unterlage zum Antrag gemäß § 78 WHG vom Juni 2026 dargelegt, welche Auswirkungen mit der konkreten Planung des Fahrradparcours und des Reitplatzes zu erwarten sind. Hierzu wurden die Wassertiefen einer Hochwassers HQ₁₀₀ dargelegt und der Baumaßnahme gegenübergestellt.

Folgende Auflagen sind bei der Beurteilung berücksichtigt worden:

- Hochbauliche Anlagen sind aufzuständern mit einem Freibord von mindestens 10 cm über dem Hochwasserspiegel HQ₁₀₀.
- Das Anlegen von Hügeln und eines Pumptracks (Fahrradparcours) erfolgt durch Abgrabung vor Ort.
- Verlorengegangener Retentionsraum wird erforderlichenfalls durch Wiederherstellung im Westen des Geländes kompensiert.

Außerdem wurde vorausgesetzt, dass keine Lagerung von abschwemmbareren Stoffen auf der Fläche erfolgt und bei anlaufendem Hochwasser frühzeitig die Nutzung eingestellt wird.

In der Analyse des Gutachters werden die Sätze 3 bis 9 des § 78 Abs. 2 WHG beurteilt und festgestellt, dass unter oben gemachten Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot des § 78 WHG in Aussicht gestellt werden kann.

Das Umweltamt des Landkreises Hildesheim hat daher mit Schreiben vom 23. Juni 2026 grundsätzlich der Aufstellung der Bauleitplanung zugestimmt, da keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind.

Für die konkrete Umsetzung der Planung ist die Untere Wasserbehörde weiterhin zu beteiligen bzw. sind entsprechende Anträge gemäß § 78 WHG zu stellen. In diesen Anträgen sind Retentionsraumverlust und -ausgleich darzustellen.

8.7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) ist für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen, die Verordnung anzuwenden.

Demnach sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte gemäß § 2 Immissionsrichtwerte der BImSchV nicht überschritten werden.

Sofern erforderlich, kann die zuständige Behörde Nebenbestimmungen zur Errichtung, der Beschaffenheit und dem Betrieb erlassen. Ebenso kann Sie von diesen absehen, wenn die Geräusche durch Fremdgeräusch überlagert werden (siehe § 5 BImSchV).

Der Reitplatz ist eine Bestandsanlage und wird durch die Planung nur geringfügig verändert. Die wesentlichen Geräuschverursacher sind hier der anfahrend und abfahrende Verkehr. Dieser wird durch die Änderung der Anlage sich unmerklich verändern, so dass keine Immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit dem Hinzutreten des Offroad-Trainingsgelände für den Fahrradparcours ergeben sich neue Emissionen. Da es sich um ein Trainingsgelände handelt sind zunächst nicht mit

Publikumsaufkommen und dem dazugehörigen Verkehr zu rechnen. Die Emissionen beschränken sich auf die mit der Nutzung des Parcours üblichen Fahr-Geräuschen und lautem Sprechen.

Es kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die üblichen Nutzungszeiten unter der Woche sich auf die Nachmittags- und frühen Abendstunden beschränken. Am Wochenende (Samstag und Sonntag) kann eine ganztägige Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Die derzeitige Immissionssituation der umliegenden Wohnbebauung (Entfernung ca. 200 m nordwestlich Honitonstraße) ist geprägt durch die Emissionen von Freibad (überwiegend in den Sommermonaten) und dem Sportareal des TSV Gronau.

Die zu erwartenden Emissionen werden als geringer bewertet als die bereits bestehenden. Die Zunahme bewegt sich voraussichtlich in einem Bereich, der zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der schutzwürdigen Nutzungen im Nordwesten führen können.

9 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbe- lange

9.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Dem Gebiet ist insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen. Als höherwertig sind die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen zu bewerten.

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse von CORAX 2026 wurden keine artenschutzrechtlichen Konflikte festgestellt, sofern die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten werden.

Durch die Planung und die damit einhergehende Versiegelung und Geländemodellierungen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die tatsächlichen Eingriffsbereiche sind kleinflächig, so dass der Grad der Erheblichkeit als gering einzustufen ist.

Klimaausgleichende Gehölzbestände sind im Plangebiet vorhanden und werden durch eine Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert. Die Auswirkungen auf das Klima sind nicht als erheblich einzustufen.

Gleiches gilt für das Landschaftsbild. Die örtliche Situation wird sich nur kleinflächig verändert und landschaftsgliedernde Gehölze bleiben erhalten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet in einem Bereich liegt der bereits primär der Freizeitgestaltung dient.

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Leine. Eine Beurteilung der Retentions- und Abflussverhaltens wurde von Büro GEUM.tec GmbH (2026) durchgeführt. Beim Einhalten bestimmter Auflagen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

In der Analyse der fachlichen Begründung werden die Sätze 3 bis 9 des § 78 Abs. 2 WHG beurteilt und festgestellt, dass unter oben gemachten Voraussetzungen eine Ausnahme-genehmigung vom Verbot des § 78 WHG in Aussicht gestellt werden kann.

Eine plangebietsinterne Kompensation ist möglich.

9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen, dabei ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten.

Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird die anthropogen verursachte Erderwärmung zu verringern. Unter Klimaanpassung sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen.

Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Dazu zählen folgende Maßnahmen im Plangebiet:

- Beschränkung von Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Anpflanzen einer Feldhecke
- Berücksichtigung der Lage im Überschwemmungsgebiet beim Errichten baulicher Anlagen und bei Geländemodellierungen

9.3 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Der tatsächliche Eingriffsbereich beschränkt sich auf eine Gesamtfläche von rund 760 m². Davon sind 210 m² tatsächlich überbaubare Fläche und 550 m² unversiegelte, nichtbegrünte Geländemodellierungen. Dies umfasst, die Aufstellflächen für Container einschließlich Podesten sowie die Fläche des Fahrradparcours.

Bei einer Gesamtflächengröße der Pflanzfläche P von ca. 750 m² wird der Eingriff plangebietsintern kompensiert. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Hinweise

10.1 Hinweise Träger öffentlicher Belange

Landkreis Hildesheim, Denkmalschutz

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden zwei archäologische Fundstellen (Fst. 13 und 1, steinzeitliche Geräte). Zudem ist am gegenüberliegenden Leineufer eine eisenzeitliche Fundstreuung erfasst (Fst. 31). Aufgrund dessen ist im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, weshalb auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der Erd- und bodennahen Abrissarbeiten nach §§ 10 und 13 NDSchG verwiesen wird. Ob und in welchem Umfang eine archäologische Untersuchung erforderlich wird, lässt sich erst im Einzelfall entscheiden.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und 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.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigung

Es besteht im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Vor Baubeginn sollte von den Vorhabenträgern eine Luftbildauswertung vorgenommen werden. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden sich die Vorhabenträger an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

11 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 2,58 ha
Grünfläche	ca. 2,55 ha
- Reitplatz	1,89 ha
- Fahrradparcours	0,66 ha
Verkehrsfläche sonderer Zweckbestimmung	ca. 0,03 ha

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Gronau (Leine) keine Kosten, die über die üblichen Planungs- und Verwaltungskosten hinausgehen.

Gronau, den ____.

Stadt Gronau (Leine)

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)