

FLECKEN SALZHEMMENDORF LANDKREIS HAMELN-PYRMONT

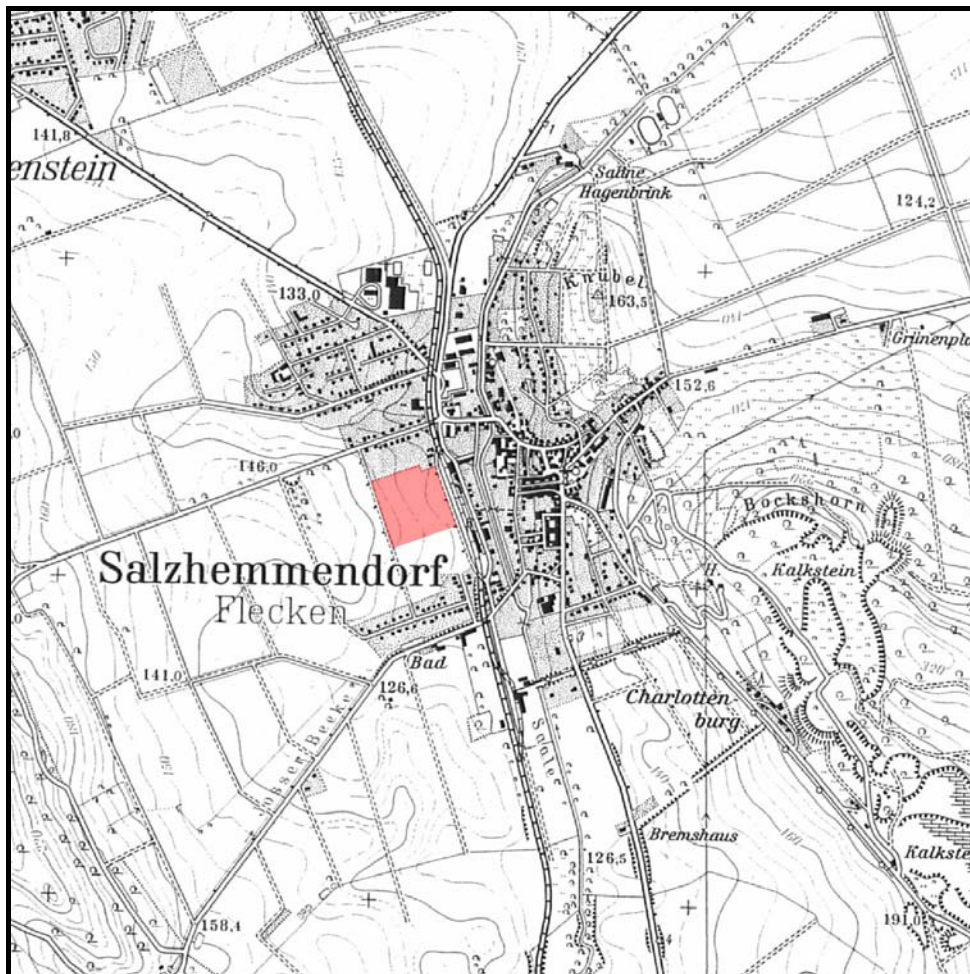


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 37. ÄNDERUNG -

OT. SALZHEMMENDORF NR. 9

BEREICH „BEI DER KALKRÖSE“



- ABSCHRIFT -

Planverfasser:

Planungsbüro Lauterbach

Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach

Bearbeitung Umweltbericht:

Dipl.-Ing. U. Seydel-Bergmann

Hastenbecker Weg 2

31785 Hameln

Tel: 05151 / 40 20 14

Fax.: 05151 / 40 20 10

Email: info@lauterbach-planungsbuero.de

www.lauterbach-planungsbuero.de

Kontur Bau Vision GmbH

Dipl. Ing. Walter Greve

Hastenbecker Weg 2

31785 Hameln

Tel: 05151 / 40 200

Fax.: 05151 / 40 20 10

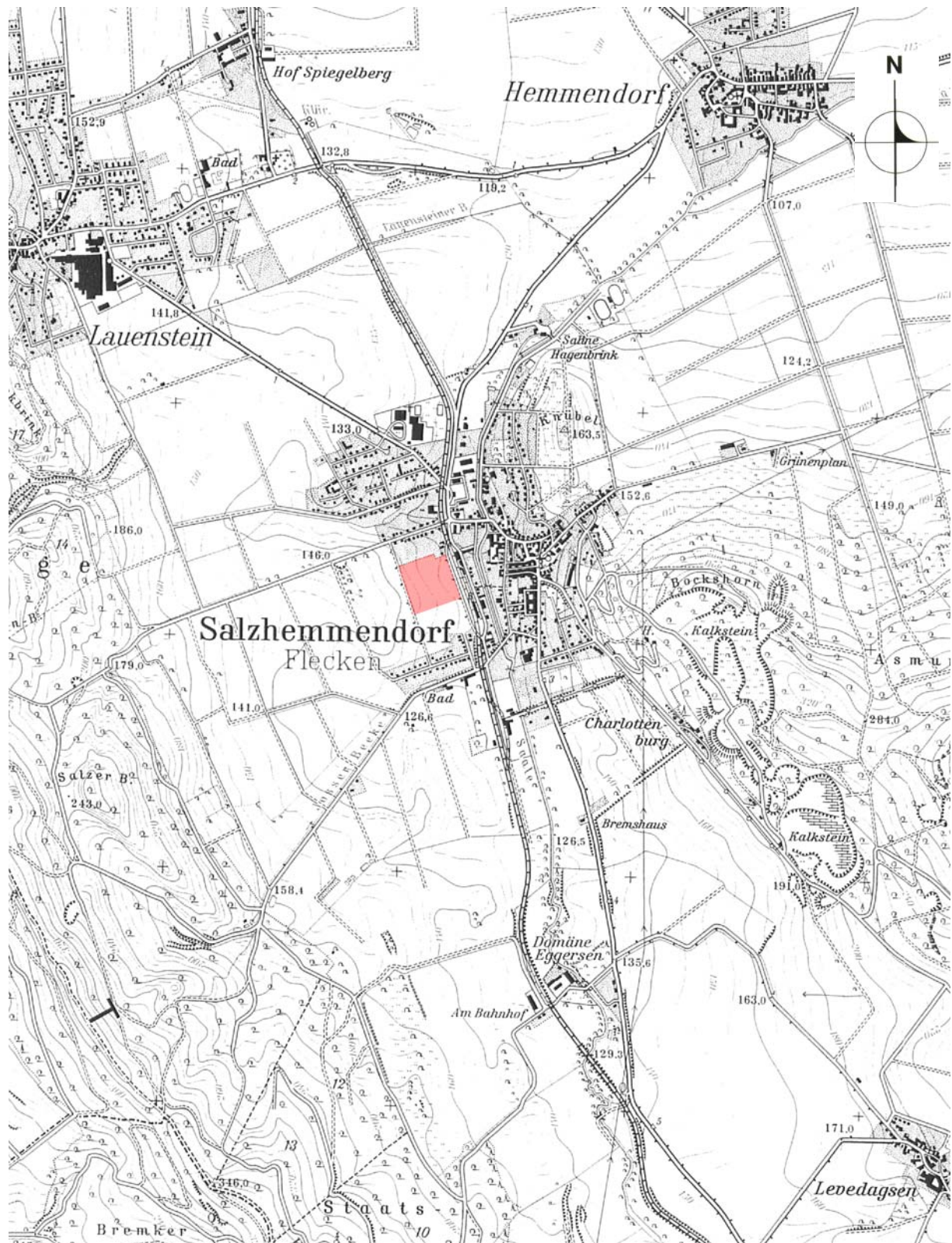
Email: info@kontur-bau-vision.de

www.kontur-bau-vision.de

Inhaltsübersicht:

- I. ÜBERSICHTSKARTE MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES
- II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN
- III. BEGRÜNDUNG
- IV. UMWELTBERICHT
- V. VERFAHRENSVERMERKE




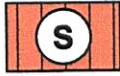

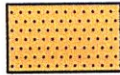
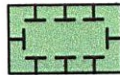


I. ÜBERSICHTSKARTE MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES



37. Änderung des Flächennutzungsplanes, Flecken Salzheimendorf, OT. Salzheimendorf Nr. 9

II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
	Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
	Sonderbauflächen (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)
	Zweckbestimmung: Einzelhandel
	Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 (2) Nr. 3 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)
	Regenrückhaltebecken
	Spielplatz

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M. 1: 5.000



Darstellungen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes M. 1: 5000

Maßgeblich ist die Bau nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BG Bl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BG Bl. I S.466).



37. Änderung des Flächennutzungsplanes, Flecken Salzhemmendorf, OT. Salzhemmendorf Nr. 9

III. BEGRÜNDUNG

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung	8
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung	8
3. Lage, Geltungsbereich und Größe des Änderungsgebietes	11
4. Derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes	11
5. Ziele und Zwecke der Planänderung, Standortwahl.....	11
6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
7. Darstellungen der Planänderung.....	15
8. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	16
9. Erschließung, Infrastruktur	17
10. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang	17

1. Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung

Der vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Inhalt des gültigen Flächennutzungsplanes des Flecken Salzhemmendorf, wirksam geworden am 04.03. / 05.06.1981, und die bisher wirksam gewordenen Planänderungen zu Grunde.

Anlass der Planänderung ist die Zielsetzung, im Hauptort Salzhemmendorf im Bereich „Bei der Kalkröse“ zusätzliche Bauflächen für den Einzelhandel, für das Wohnen sowie für weitere gemischte Nutzungen bereitzustellen.

2. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Nach dem **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen 1994 (mit Ergänzung 1998 und Änderung 2002) - zeichnerische Darstellung - liegt der Flecken Salzhemmendorf im ländlichen Raum (d.h. außerhalb des Ordnungsraumes um das Oberzentrum Hannover). Landesplanerische Zielsetzung ist hier die Durchführung von Maßnahmen die dazu beitragen, diese Räume zu entwickeln, so dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

Für den Ort Salzhemmendorf bzw. die umliegenden Flächen sind im LROP Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung, die Trinkwassergewinnung sowie für Natur und Landschaft dargestellt.

In der beschreibenden Darstellung ist zu den ländlichen Räumen unter anderem folgende Zielsetzung genannt (C1.3 01):

„In den ländlichen Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.“

Durch die Änderung 2002 sind dem LROP – Teil II folgende Aussagen zum Einzelhandel hinzugefügt worden:

„03 Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen.“

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind

grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Sie sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.

Verkaufsflächen und Warensortimente von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für den großflächigen Einzelhandel jenseits der Grenze des privilegierten Zentrums in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen, wenn damit den Anforderungen der Sätze 3 bis 7 in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des Gemeindegebiets des privilegierten Zentrums; dies gilt nicht für die in den Sätzen 11 und 12 geregelten Vorhaben.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 700 m² der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.

Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur in Oberzentren an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Dies gilt auch für Erscheinungsformen des Handels in Verbindung mit Freizeit-, Kultur- und sonstigen Dienstleitungen, die in ihren Auswirkungen Hersteller-Direktverkaufszentren vergleichbar sind.

Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regional abgestimmte Konzepte erstellt werden.“

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Hameln-Pyrmont 2001 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar. Im System der zentralen Orte bestimmt das RROP 2001 den Ort Salzhemmendorf als Grundzentrum.

Der Ort Salzhemmendorf einschließlich dem hier vorliegenden Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Siedlungsbereich dargestellt, dem die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ zukommt. Westlich angrenzend ist ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. Außerdem verlaufen direkt östlich angrenzend die linienhaften Darstellungen „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ (Landesstraße 462), „Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe“ (Werksgleis) und „regional bedeutsamer

Busverkehr“.

Aus der beschreibenden Darstellung zum RROP sind folgende Aussagen für die vorliegende Bauleitplanung von Relevanz (D 1.3 02):

„Für den Landkreis Hameln-Pyrmont als ländlicher Raum sind folgende weitere Maßnahmen durchzuführen:

- Umsetzung des Prinzips einer nachhaltigen Raumentwicklung,
- Gewährleistung einer möglichst gleichwertigen wohnortnahen Versorgung,
- Ausstattung mit flächenerschließender Infrastruktur,
- Erhaltung der dezentralen Siedlungsstruktur durch Stärkung des Netzes der zentralen Orte,
- Imageverbesserung und Förderung der lokalen und regionalen Identität,
- Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und der biologischen Vielfalt.“

(D 1.5 01.1):

„Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und möglichst zielgruppenorientiert auf der Grundlage einer qualifizierten Bedarfsanalyse vorzunehmen. Dabei ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“

(D 1.5 01.2):

„Auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems und der entsprechenden dezentralen Konzentration der Siedlungsflächen und der Infrastruktureinrichtungen hat sich die Siedlungsstruktur vorrangig auf das schienen- und straßengebundene ÖPNV-Netz auszurichten. Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung sollen sich dabei gegenseitig unterstützen.“

Der Flecken Salzhemmendorf hat mit Datum vom 02.12.2004 eine **Mitteilung gemäß § 21 Niedersächsisches Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG)** bei der zuständigen Raumordnungsbehörde eingereicht. Die Mitteilung enthält aktualisierte Angaben zur Situation des Einzelhandels in Salzhemmendorf (nur periodischer Bedarf) sowie weitere Angaben zu den mit vorliegender Planung beabsichtigten Verkaufsflächen-Erweiterungen. Auf der Grundlage o.g. Mitteilung hat der Landkreis Hameln-Pyrmont – Regionalplanung – mit Schreiben vom 03.02.2005 in einer Landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt, dass der Planung keine raumordnerische Bedenken entgegengehalten werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass mit dem Vorhaben im Gebiet des Flecken Salzhemmendorf eine Überversorgung im periodischen Bedarf erzielt wird. Es ist jedoch nicht nachzuweisen oder davon auszugehen, dass Kaufkraft aus Nachbargemeinden in wesentlichem Umfang abgezogen wird oder die räumliche Struktur des Flecken Salzhemmendorf wesentlich beeinträchtigt wird.

3. Lage, Geltungsbereich und Größe des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im zentralen westlichen Randbereich des Ortes Salzhemmendorf. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Landesstraße 462. Nördlich schließt sich die Wohnbebauung am Kleinen Lahweg an, während südlich und westlich Landwirtschaftsflächen angrenzen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 5,8 ha.

4. Derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker). Im östlichen Randbereich befindet sich eine Straßenverkehrsfläche incl. Böschung (L 462). Im nördlichen Bereich sind kleingärtnerisch genutzte Flächen vorhanden.

Die Geländehöhen fallen von Westen nach Osten und bewegen innerhalb des Änderungsgebietes zwischen ca. 135 m NN und 120 m NN. Die mittlere Geländeneigung beträgt dabei ca. 8 %.

5. Ziele und Zwecke der Planänderung, Standortwahl

Die vorliegende 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit dem Ziel durchgeführt, im Hauptort Salzhemmendorf eine zentral gelegene Siedlungserweiterungsfläche bauleitplanerisch vorzubereiten. Diese soll u.a. eine Stärkung der zentralörtlichen Funktionen ermöglichen, was insbesondere auch den raumordnerischen Zielsetzungen (s. Kap. 2) entspricht. So sind hier u.a. Einrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs vorgesehen, die am jetzigen Standort nicht bestands- bzw. entwicklungsfähig sind. Weitere Einrichtungen aus den Bereichen des periodischen und/oder aperiodischen Bedarfs sowie der Dienstleistungen sollen zur Abrundung des Angebotes ermöglicht werden. Die vorgenannten Ansiedlungen sind mit der Unteren Landesplanungsbehörde grundsätzlich abgestimmt.

Eine weitere Zielsetzung des Flecken Salzhemmendorf ist es, den Hauptort auch hinsichtlich der kurz- und mittelfristigen Bereitstellung von Wohnbauflächen mit erhöhter Priorität zu entwickeln. Dadurch soll insbesondere dem „Prinzip der nachhaltigen Raumentwicklung“ (s. Kap. 2, Auszug aus RROP) Rechnung getragen werden, da durch die örtliche Nähe zu den vorhandenen administrativen Einrichtungen sowie Bildungs-, Versorgungs- und Kureinrichtungen z.B. die zu erwartende weitere Verkehrszunahme in gewissem Maße reduziert werden kann.

Zur Bedarfsermittlung für zusätzliche Wohnbauflächen wird auf eine rechnerische und argumentative Ausarbeitung des Flecken Salzhemmendorf aus dem Jahr 2003 verwiesen („Erläuterungsbericht zum Planungserfordernis“), die seinerzeit mit der zuständigen Stelle der Bezirksregierung Hannover abgestimmt und von dort mitgetragen worden ist. Da die Grundlagen für die Beurteilung weiterhin Gültigkeit haben wird von Seiten des Flecken davon ausgegangen, dass auch nach dem Übergang der Zuständigkeit an den Landkreis Hameln-Pyrmont der Darstellung weiterer Wohnbauflächen in Salzhemmendorf keine raumordnerischen Belange entgegenstehen.

Aus der o.g. Ausarbeitung wird im folgenden die zusammenfassende Beurteilung wiedergegeben, die als Grundlage zur Standortentscheidung herangezogen wird:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich für den Flecken Salzhemmendorf rein rechnerisch kein Wohnbauflächenbedarf darstellt. Bei Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse hinsichtlich der im Kernbereich Salzhemmendorf zur Verfügung stehenden Baulandpotentiale wird deutlich, dass

- 1. die in dem am nordwestlichen Ortsrand Salzhemmendorf gelegenen Baugebiet Stockbreite noch rd. 40 Bauplätze zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen. Das Baugebiet liegt jedoch nicht im OT. Salzhemmendorf, sondern zu einem großen Flächenanteil bereits im OT. Lauenstein. Die Ortsrandlage ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zur Deckung des sich auf den Kernbereich Salzhemmendorf beziehenden Baulandbedarfs geeignet. Diese Tatsache kann durch Anfragen von örtlichen Bauwilligen bestätigt werden, für die entgegen der Ortsrandlage eher die Standortkriterien „zentrale Lage“ sowie „kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen und Dienstleistern“ etc. ausschlaggebend sind.*
- 2. die Lage des Baugebietes Stockbreite mit der räumlich-funktionalen und sozio-kulturellen Zuordnung zum OT. Lauenstein verbunden wird. Hierdurch werden bauwillige Salzhemmendorfer nicht angesprochen.*
- 3. auch im unbeplanten Innenbereich des OT. Salzhemmendorf nur lediglich 8 Grundstücke erkennbar sind und davon i.d.R. nur 2 für Bauzwecke Dritter zur Verfügung stehen.*
- 4. es sich bei den in den beplanten Bereichen gelegenen Baulücken überwiegend um solche handelt, die in älteren B-Plänen enthalten und auf Grund ihrer geringen Attraktivität den aktuellen Bauwilligen gegenwärtig nicht vermittelbar bzw. auch nicht verfügbar sind.*

In besonderer Weise sei auch auf die anhaltende und zukünftige Kurentwicklung, die eng mit der guten Auslastung der Therme verbunden ist, hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem attraktiven Thermenstandort zukünftig auch „besondere“ Wohnbedürfnisse gedeckt werden müssen, die auf ältere Bewohner und die damit verbundenen kleineren Haushalte abstellen. Diese Wohnformen werden überwiegend in den zentral gelegenen Bereichen mit infrastrukturell attraktiver Lage – wie sie der OT.

Salzhemmendorf darstellt – nachgefragt. Eine Quantifizierung der damit verbundenen Wohnflächenbedürfnisse wird jedoch auf Grund der unsicheren Konjunkturlage im Bereich des Gesundheitswesens nicht vorgenommen.

Darüber hinaus sei auch auf den ausgebauten Schulstandort Salzhemmendorf hingewiesen, der mit der kooperativen Gesamtschule und der gymnasialen Oberstufe einen Beitrag zur Aufwertung Salzhemmendorfs als Wohnstandort leistet.

Aus den genannten Gründen ist zur Deckung des sich auf den grundzentralen Ortsteil Salzhemmendorf erstreckenden Baulandbedarfs eine ortsteilabrundende Wohnbauflächenentwicklung in Form der westlich der Landesstraße 462 vorgesehenen Bauleitplanung (3,0 ha Wohnbauflächen zzgl. 0,83 ha gemischter Baufläche) erforderlich. Ohne die damit verfolgte Siedlungsentwicklung kann der Kernbereich Salzhemmendorfs nicht dauerhaft stabilisiert und entwickelt werden. Aus den geplanten Wohnbauflächen können nach Abzug erforderlicher Grünordnungselemente und Verkehrsflächen rd. 30 Grundstücke entwickelt werden. Die gesamte Planung fördert eine Zentralisierung des Grundzentrums in unmittelbarer Nähe zu den gegenwärtigen Versorgungszentren unter Erweiterung der gewerblichen Zwecke für Dienstleistungen und erhöht die Attraktivität der Zentrenentwicklung im Ortsteil Salzhemmendorf.

Die Wohnbauflächen erstrecken sich im nördlichen Abschnitt auch auf Teilflächen, die den zum Teil tiefen und bereits bebauten Grundstücksflächen zugeordnet sind. Für diese Flächen soll zunächst nur eine städtebauliche Ordnung in der Form der Einbeziehung als Wohnbaufläche erfolgen. Die konkrete Realisierung der dort geplanten Bauflächen ist langfristig ausgelegt und von der Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer abhängig.“

Bei der Standortwahl / -suche innerhalb des Ortes Salzhemmendorf ist die Nähe zum vorhandenen Ortszentrum an der Hauptstraße als ausschlaggebendes Kriterium zu nennen. Da durch die oben beschriebenen Ansiedlungen im Bereich des Einzelhandels keine Konkurrenzsituation geschaffen werden soll sondern vielmehr eine Stärkung angestrebt wird, bietet sich allein die Entwicklung der Fläche „Bei der Kalkröse“ an. Der Abstand beider Bereiche beträgt lediglich ca. 150 m, so dass ein städtebaulicher Zusammenhang gesichert erscheint.

Auch hinsichtlich der Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Fläche „Bei der Kalkröse“ positiv zu bewerten, da eine konsequente Fortsetzung der nördlich und südlich bereits vorhandenen Wohnbebauungen vorbereitet wird. Dieses entspricht auch der ursprünglich verfolgten (zwischenzeitlich jedoch aufgegebenen) städtebaulichen Konzeption bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Nach sorgfältiger Abwägung hat der Rat des Fleckens Salzhemmendorf der Bebauung des Änderungsgebietes den Vorzug gegenüber einer totalen Vermeidung jeden Eingriffs (= Verzicht auf Planung) gegeben. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch im Plangebiet, bzw. extern durch geeignete Maßnahmen vollständig auszugleichen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine ausführliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den dann festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994). Die Ermittlung der überschlägigen Eingriffsermittlung bezieht sich auf den im Parallelverfahren erstellten verbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet. Die Gärten im nördlichen Bereich sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Bei der Kalkröse“. Sie werden im Rahmen dieser Änderung zukünftig als „Wohnbauland“ dargestellt und können nach Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaut werden. Der hier entstehende Kompensationsbedarf muss im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt werden. Da auch hier keine hochwertigen Biotope betroffen sind, wird davon ausgegangen, dass der Ausgleich auf der Fläche erbracht werden kann und kein externer Ausgleich notwendig wird.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

4,9 ha Ackerfläche der Wertstufe 3 sind betroffen und werden in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Es handelt sich hierbei um keine Wertstufenabnahme und somit entsteht für dieses Schutzgut auch kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Schutzgut Boden

Durch Gebäude und Verkehrswege werden, unter Zugrundelegung der Werte des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplanes „Bei der Kalkröse“ insgesamt 28.017 m² versiegelt und stehen dem Schutzgut Boden nicht mehr zur Verfügung.

Gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ 1994) wird für Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz der Ausgleichsfaktor 0,3 für die Versiegelung angesetzt: $28.017 \text{ m}^2 \times 0,3 = 8.405 \text{ m}^2$

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt somit 0,8 ha.

Im Änderungsgebiet können durch die Anlage von Landschaftsgehölzflächen insgesamt 3.745 m^2 aufgewertet werden. Geplant ist eine überwiegend 5 m breite Eingrünung des Gebietes mit standortheimischen Gehölzen und ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Beide Maßnahmen dienen gleichzeitig auch zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes bzw. des neuen Ortsrandes.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 4.660 m^2 , das extern erbracht werden muss.

Ca. 400 m südlich des Plangebietes befindet sich zwischen Saale und Calenberger Allee ein 9.139 m^2 großes Areal. Es handelt sich um eine brachliegende Fläche, die im zum Teil auf Straßenniveau und zum Teil auf der Höhe der Saale liegt. Der tieferliegende Bereich hat sich bereits zum Teil hochwertig entwickelt. An der Saale kommt es zu einem Aufwuchs von Eschen und Erlen, im Uferbereich stocken bereits einige stammmächtige Weiden. Es ist geplant die Fläche durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen aufzuwerten und damit ihren Wert für Natur und Landschaft zu erhöhen.

Vorgesehen ist eine dichte Heckenanpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Calenberger Allee. Die tieferliegenden Bereiche sollen durch Anlage von Flutmulden standortoptimiert werden. Dadurch wird eine Zunahme des Retentionsvermögens erreicht und gleichzeitig die Voraussetzung für eine wertvolle Biotopentwicklung in Richtung eines Erlenbruches geschaffen.

Es handelt sich um eine sinnvolle Maßnahme mit räumlichem und inhaltlichem Bezug zum Eingriff. Gemäß Landschaftsrahmenplan ist dieser Bereich Suchraum für Kompensationsmaßnahmen. Der Gewässerabschnitt der Saale ist als §28a Biotop gemäß NNatG geschützt und als FFH-Gebiet nachgemeldet. Die vorgesehenen Maßnahmen passen gut in das Konzept und erhöhen die Naturschutzwertigkeit der Saale weiter.

Durch die geplante Maßnahme wird die Kompensation des Eingriffs vollständig erbracht. Auf die Belange der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht (siehe IV) eingegangen.

7. Darstellungen der Planänderung

Entsprechend der unter 5. erläuterten Zielsetzungen wird die vorgesehene Siedlungserweiterung wie folgt dargestellt:

- Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im westlichen Änderungsgebiet
- Gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 bzw. Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO im zentralen und östlichen Änderungsgebiet

Im östlichen Randbereich ist die Landesstraße 462 (Calenberger Allee) als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Außerdem ist der Standort eines Regenrückhaltebeckens im nordöstlichen Bereich und der Standort eines Kinderspielplatzes im südlichen Bereich vorgesehen.

Flächenbilanz:

Wohnbaufläche:	3,38 ha
Gemischte Baufläche:	0,94 ha
Sonderbaufläche:	0,89 ha
Verkehrsfläche:	0,42 ha
<u>Maßnahmenfläche:</u>	<u>0,15 ha</u>
Insgesamt:	5,78 ha

Die oben erläuterte externe Kompensationsfläche ist nicht Bestandteil der zeichnerischen Darstellungen, da die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Festsetzung als Maßnahmenfläche auch aus der jetzigen Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ entwickelt werden kann und somit eine Änderung im F-Plan nicht notwendig ist.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sollen bauliche Nutzungen auf bisher als Ackerland genutzten Flächen ermöglicht werden. Die Realisierung der Bebauungen sowie die hierfür notwendigen Erschließungsmaßnahmen lösen dabei Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus (siehe Kapitel 6). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu ermitteln und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Weitere Auswirkungen werden durch das im Baugebiet hervorgerufene Verkehrsaufkommen ausgelöst. Unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauungen am Kleinen Lahweg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eine Vorberechnung zu den schalltechnischen Auswirkungen einer vollständigen Planrealisierung (d.h. Wohnen und Handel etc.) auf die vorhandenen Bebauungen an der Calenberger Allee (L 462) hat ergeben, dass in Folge des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens ein Anstieg des Beurteilungspegels von ca. 1,8 dB(A) zu erwarten ist. Somit wird voraussichtlich keine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn gegeben sein.

Grundlagen der Berechnung:

Vorhandene Verkehrsbelastung auf L 462 (Zählung 2000): 238 Kfz/h (tags)

Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Handel *):ca. 204 Kfz/h

Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Wohnen **):ca. 31 Kfz/h

*) Ermittlung gemäß Parkplatzlärmstudie

***) Ermittlung für die Spitzenstunde gemäß EAE 85/95

Umlegung des zusätzlichen Verkehrs jeweils zu 50 % auf L 462 nördlich sowie südlich der Straßenanbindung

9. Erschließung, Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes kann durch eine Anbindung an die Calenberger Allee (L 462) sichergestellt werden. Hierzu ist eine Vorabstimmung mit der Außenstelle Hameln der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr durchgeführt worden.

Neben dem individuellen Verkehr ist auch eine Andienung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich dabei ca. 50 m östlich des Änderungsgebietes am Bahnhofsweg.

Die Ver- und Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser, Elektrizität, Wasser, Gas) kann durch entsprechende Anschlüsse und Erweiterungen der in der Calenberger Allee vorhandenen Leitungen sichergestellt werden.

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Artikeln des täglichen Bedarfes sowie sozialen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, etc.) ist im Ort vorhanden.

Altlasten sind im Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

10. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1) und 4(1) Baugesetzbuch (BauGB) fanden in der Zeit vom 08.03.2005 bis 05.04.2005 statt. Die Auslegung wurde in der Zeit vom 30.05.2005 bis 30.06.2005 durchgeführt.

Die vorgenannten Verfahren wurden parallel mit denen des Bebauungsplanes Nr. 177 „Bei der Kalkröse“ durchgeführt, dessen Geltungsbereich – bis auf einen nördlichen Teilbereich von ca. 25 x 200 m – deckungsgleich mit der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ist. Da sich die eingegangenen Stellungnahmen / Anregungen teilweise auf beide Planungen beziehen, werden nur die hier relevanten Inhalte wiedergegeben.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen sind eingegangen:

Landkreis Hameln-Pyrmont (Schreiben vom 01.04.2005):

Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde wird auf die landesplanerische Stellungnahme vom 03.02.2005 hingewiesen, die aufgrund einer Mitteilung der Gemeinde vom 16.12.2004 abgegeben wurde. Hierin wurde neben der geplanten Verlagerung des Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 800 m² auch von der Ansiedlung eines Textilanbieters mit einer VKF von ca. 500 m² sowie einem Drogeriefachmarkt, einem Fleischereibetrieb und einem Bäckereibetrieb mit zusammen 400 m² VKF ausgegangen.

Insgesamt stellt diese Planung ein Einkaufszentrum mit einer VKF von ca. 1.750 m² dar. Entsprechend wurde angeraten, für dieses geplante Einkaufszentrum bauleitplanerisch ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen [d.h. im F-Plan: Entsprechende Darstellung einer Sonderbaufläche]. Da nunmehr nur die für den Discounter vorgesehene Fläche entsprechend vorgesehen ist wird nochmals darauf hingewiesen, dass weitere – wie ursprünglich geplant – Einzelhandelsbetriebe zusammen mit dem Lebensmittel-Discounter ein Einkaufszentrum darstellen würden und planungsrechtlich durch ein Sondergebiet abzusichern wären.

Ergebnis der Abwägung:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass alle für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen vorgesehenen Flächen in die Darstellung der Sonderbaufläche aufgenommen werden.

IV. UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. EINLEITUNG	20
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	20
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung	20
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..	21
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	21
2.1.1 Schutzgut Mensch	21
2.1.2 Schutzgut Tiere	22
2.1.3 Schutzgut Pflanzen.....	22
2.1.4 Schutzgut Boden	23
2.1.5 Schutzgut Wasser	23
2.1.6 Schutzgut Klima.....	24
2.1.7 Schutzgut Landschaft	24
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes	25
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	19
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	19
3.2 Umweltmonitoring.....	19
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
4. LITERATUR	21
5. ANHANG.....	22

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Das Plangebiet liegt im Westen des Flecken Salzhemmendorf, Landkreis Hameln-Pyrmont. Es grenzt südlich an die vorhandene Bebauung bzw. Kleingärten vom „Kleiner Lahweg“ und westlich an die Calenberger Allee – L 462 an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung sowie der Übersichtskarte (siehe Deckblatt) ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,8 ha (inkl. Calenberger Allee).

Anlass der Planänderung ist die Zielsetzung, am Hauptort in einem zentral gelegenen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung zusätzlicher Wohnbauungen und gemischter Bauungen (einschl. Handel, Dienstleistungen sowie ggfs. nicht störendes Gewerbe) zu schaffen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplan wird ein Bebauungsplan erarbeitet. Er ist im überwiegenden Bereich deckungsgleich zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Lediglich die Kleingärten im Norden der Flächennutzungsplanänderung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Bei der Kalkröse“. Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung eingeflossene planerische Detailkenntnisse sind der gleichzeitigen Bearbeitung des Bebauungsplanes entnommen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

Fachgesetze

Für das anstehende Änderungsverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. vom 24.06.2004) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 21.12.2004) beachtlich.

Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont, 2001
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont, 2001

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird der Flecken Salzhemmendorf als Grundzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr eingestuft.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet als Bereich mit allgemeiner Bedeutung – Wertstufe V – eingestuft. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes gemäß Naturschutzrecht.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) von Bedeutung. Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich angrenzenden Kleingärten und Wohnbebauungen betroffen. Die östlich angrenzenden Wohnbebauungen befinden sich jenseits der Calenberger Allee und der Bahnhofsanlagen an der Straße „Hinter dem Meierhofe“. Diese Wohnbebauung ist von den Auswirkungen der geplanten Bebauung nicht betroffen, da die oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht über die vielbefahrene Straße und die Bahnanlagen hinausreicht. Westlich und südlich grenzt keine Wohnbebauung an.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die umliegenden Wohnnutzungen dar. Die vorhandenen Vorbelastungen, wie Lärmbelastung von der östlich angrenzenden vielbefahrenen Calenberger Allee, dem Eisenbahnverkehr und der gewerblichen Nutzung südöstlich des Gebietes sowie die Staub- und Geruchsimmissionen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung prägen die vorhandenen Wohnnutzungen. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Eine gewisse Bedeutung für die fußläufige Feierabenderholung besitzt der westlich angrenzende mit Obstbäumen bestandene Feldweg (Apfelweg).

Aufgrund der Vorbelastungen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keiner nachteiligen Veränderung für das Schutzgut Mensch.

Von der geplanten Nutzung des Gebietes als Wohn- und Mischgebiete sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der zunehmende Anliegerverkehr und Zielverkehr zu den geplanten gewerblichen Nutzungen führt zu keiner weiteren Erhöhung der Vorbelastung der vorhandenen Wohnbebauung. Die verkehrliche Gesamtbelastung, einschließlich Zusatzbelastung durch die Planung, erhöht sich.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Eigene faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

Bei der betroffenen Ackerfläche muss von stark eingeschränkten Lebensraumverhältnissen ausgegangen werden. Aufgrund der hohen Bearbeitungsintensität und dem Einsatz von Pestiziden und Düngern und vor allem aufgrund der nicht vorhandenen Strukturen bietet der Acker nur sehr wenigen Arten einen Lebensraum. Für nahezu alle Tierarten z.B. Feldvögel oder Feldkäfer stellen Ackerfluren eine suboptimalen bis pessimalen Lebensraum dar (BLAB 1993).

Aufgrund der vorhandenen Verhältnisse muss von einer eher artenarmen Ackerzoonose ausgegangen werden. Im Bereich der Avifauna können derartige Äcker aber noch eine Funktion für Nahrungsgäste sowie Durchzügler und Wintergäste übernehmen.

Die angrenzenden ruderalen Säume sind im allgemeinen hochstaudenreich und bieten zahlreichen Kleintieren einen Lebensraum. Zu nennen wären hier vorwiegend Insekten. Aber auch zahlreiche Vogelarten (z.B. Girlitz, Stieglitz, Grünfink, Hänfling) finden in derartigen Strukturen Nahrung und Deckung.

Die außerhalb des Untersuchungsraumes vorkommenden Gehölze haben eine hohe Bedeutung als Tierlebensraum. Die westlich angrenzenden linienhaften Strukturen aus Obstbäumen sind vor allem aus avifaunistischer Sicht nicht zu unterschätzen. Sie dienen aber auch einer Vielzahl von weiteren Tierarten als Lebensraum, Nahrungsgebiet und Ausbreitungslinien in die freie Landschaft.

Bewertung

Gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplanes ist von keiner Verschlechterung für das Schutzgut Tiere auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Änderungsgebiet wird derzeit von einer ausgedehnten Ackerflur geprägt. Nennenswerte Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Die Böschung an der Calenberger Allee wird von ruderalem Bewuchs gekennzeichnet. Am Böschungsfuß stocken im Abstand von ca. 15 m ca. 10 Jahre alte Kastanienbäume. Die zwischen Kastanien und Böschungsfuß vorhandene Mulde weist keine feuchtigkeitsliebende Pflanzengesellschaft auf, ist demzufolge überwiegend trocken.

Im nördlichen Bereich sind kleingärtnerisch genutzte Flächen betroffen. Sie werden zum Teil als Obst- und Gemüsegärten genutzt oder liegen brach. Einige ältere Obstbäume kennzeichnen den Bestand.

Bewertung

Durch die Planung entfallen keine hochwertigen Pflanzenbestände. Es kommt somit zu keinen negativen Auswirkungen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Gemäß der Naturräumlichen Gliederung von Deutschland wird das Plangebiet der naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“ und der naturräumlichen Einheit „Alfelder Bergland“ zugeordnet. Die entsprechende Landschaftseinheit ist das „Obere Saaletal“.

Es handelt sich um ein flachwelliges Lößbecken. Aus der Lößauflage haben sich frische, tonige Schluffböden entwickelt. Als Bodentypen sind Pseudogley-Parabraunerden vorhanden. Gemäß Landschaftsrahmenplan handelt es sich hierbei um Böden mit hoher bis extrem hoher Fruchtbarkeit. Die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt wird als mittel bis stark eingeschränkt bewertet. Besondere Standorteigenschaften oder seltene Bodengesellschaften sind gemäß Landschaftsrahmenplan nicht vorhanden. Diese Böden liefern hohe landwirtschaftliche Erträge und werden meist ackerbaulich genutzt.

Die intensive ackerbauliche Nutzung des Bodens ist durch die daraus resultierende Überprägung als Vorbelastung im Hinblick auf Natur und Landschaft zu sehen. Dennoch ist die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung als hoch anzusehen, da hiermit ein Verlust aller natürlicher Bodenfunktionen einhergeht.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive ackerbauliche Nutzung kommt dem Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft zu. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es jedoch zu einer Vorbereitung einer Nutzungsveränderung, die eine Versiegelung im Umfang von 25.137 m² zulässt (unter Zugrundelegung der Grundflächenzahlen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes). Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis ab.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines wasserrechtlich geschützten Gebietes. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich (201-300 mm/a). Eine besondere Grundwasserempfindlichkeit oder Gefährdung liegt gemäß Landschafts-

rahmenplan nicht vor. In der Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen Grundlagen Grundwasser wird die Gefährdung des Grundwassers als mittel eingeschätzt.

Die intensive ackerbauliche Nutzung im Plangebiet kann durch die Überformung der natürlichen Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als Vorbelastung angesehen werden.

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die Versiegelung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es zu vermehrtem oberflächigem Abfluss und Abnahme der Grundwasserneubildung. Hier sind im Zuge der Bebauungsplanung Vorkehrungen zu treffen. Aufgrund der insgesamt recht umfangreichen Versiegelung verbleiben jedoch noch Umweltauswirkungen die zu einem Kompensationsbedürfnis führen. Aufgrund des fachlichen Zusammenhanges mit dem Schutzgut Boden ist der Kompensationsbedarf gemeinsam zu betrachten.

2.1.6 Schutzgut Klima

Die klimatische Funktion des Änderungsgebietes ergibt sich aus ihrer Lage am Ortsrand zum Übergang in die freie Landschaft. Dementsprechend ist das Klima zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinere Ortslagen“ anzusiedeln. Das Plangebiet hat die Funktion einer Kaltluftentstehungsfläche. Durch die Topografie bedingt wird die Kaltluft auch in die östlich angrenzenden bebauten Flächen einströmen. Die lokalklimatische Wirkung wird im Landschaftsrahmenplan jedoch nicht besonders hervorgehoben.

Bewertung

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind großflächige Versiegelungen nachteilig. Für das Plangebiet ist im überwiegenden Bereich eine lockere Einzelhausbebauung mit relativ niedrigem Versiegelungsgrad vorgesehen. Es ist eine umfangreiche Durchgrünung des Gebietes vorgesehen. Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als gering anzusehen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum „Oberes Saaletal“ und hat die typische Struktur der hier vorkommenden Lössmulden mit hochwertigen Böden.

Die Ackerschläge sind in diesem Bereich großflächig und ohne gliedernde Struktur und die Gehölzbestände beschränken sich im wesentlichen auf linienhafte Anpflanzungen entlang von Wirtschaftswegen. Das Plangebiet ist von West (ca. 136 m ü. NN) nach Ost (ca. 120 m ü. NN) geneigt. Die Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit wird im Landschaftsrahmenplan als mittel angesehen, wobei das Gebiet bei den vorhandenen Beeinträchtigungen als strukturarmes Ackergebiet bezeichnet wird. Es sind keine herausragenden Landschaftsbildelemente vorhanden. Eine überregionale Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild hat das Plangebiet nicht.

Bewertung

Im Landschaftsrahmenplan wird eine Durchgrünung der ausgeräumten Agrarlandschaft empfohlen. Es ist daher besonderer Wert auf die Durchgrünung des Gebietes zu legen und auf die Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes im Übergang zur offenen Agrarlandschaft. Durch eine entsprechende Grünplanung ergibt sich die Möglichkeit einer vorteilhaften Gestaltung des Ortsrandes und durch eine entsprechende Pflanzung auch die Möglichkeit der Aufwertung der angrenzenden Ackerfluren.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren auch negative Folgen, wie Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und Zunahme des oberflächigen Abflusses, für das Schutzgut Wasser. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes als intensiv genutzter Acker und der nur punktuellen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung der übrigen Bereiche durch Pflanzungen und Gärten sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der geplanten F-Plan-Änderung ermöglicht eine Stärkung des Hauptortes im zentralen Bereich. Mit der Umsetzung des F-Planes sind aber auch erhebliche Umweltauswirkungen durch die Zunahme der Versiegelung zu erwarten (siehe unter Punkt 2.1.4 und 2.1.5). Es ergibt sich jedoch auch die Chance, durch eine sinnvolle Grünplanung auf Grundlage des Kompensationsflächenbedarfs Verbesserungen sowohl für den Menschen, als auch für andere Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Landschaft) zu erreichen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Beibehaltung des gültigen F-Planes in diesem Bereich bleiben die Flächen Landwirtschaftsflächen. Die gute Fruchtbarkeit des vorliegenden Bodens bildet die Grundlage einer rentablen ackerbaulichen Nutzung, die voraussichtlich in der bisherigen Intensität beibehalten werden würde. Die Chance einer Durchgrünung in diesem Bereich, wie im Landschaftsrahmenplan empfohlen, würde sich dann in absehbarer Zeit nicht ergeben.

Es würde zu keiner Stärkung des Hauptortes mit Schaffung von Wohnbauflächen mit guter infrastruktureller Ausstattung kommen. Baulandsuchende würden vermehrt auf die Ortsteile ausweichen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung

Durch die Standortwahl des Baugebietes auf einer intensiv genutzten Ackerfläche im ortsnahen Bereich werden schwerwiegende Eingriffe auf Natur und Landschaft vermieden. Es werden keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen.

Verringerung

Mit einer Festsetzung des Versiegelungsgrades von 0,3 mit 25% möglicher Überschreitung im parallel erstellten Bebauungsplan ist die zusätzliche Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber der gemäß BauGB möglichen Versiegelung verringert.

Eine umfangreiche Eingrünung des Gebietes und Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken führen zu einer bestmöglichen Einbindung des Gebietes und damit zu einer Verringerung des Eingriffes auf Natur und Landschaft.

Ausgleich

Die überschlägige Ermittlung des Eingriffs bezieht sich auf den im Parallelverfahren erstellten verbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet. Die Gärten im nördlichen Bereich sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Bei der Kalkröse“. Sie werden im Rahmen dieser Änderung zukünftig als „Wohnbauland“ dargestellt und können nach Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaut werden. Der hier entstehende Kompensationsbedarf muss im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt werden. Da auch hier keine hochwertigen Biotop betroffen sind, wird davon ausgegangen, dass der Ausgleich auf der Fläche erbracht werden kann und kein externer Ausgleich notwendig wird.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

4,9 ha Ackerfläche der Wertstufe 3 sind betroffen und werden in ein Baugebiet umgewandelt. Es handelt sich hierbei um keine Wertstufenabnahme und somit entsteht für dieses Schutzgut auch kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Schutzgut Boden

Durch Gebäude und Verkehrswege werden, unter Zugrundelegung der Werte des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplanes „Bei der Kalkröse“ insgesamt 28.017 m² versiegelt und stehen dem Schutzgut Boden nicht mehr zur Verfügung.

Gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der Eingriffregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ 1994) wird für Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz der Ausgleichsfaktor 0,3 für die Versiegelung angesetzt: $28.017 \text{ m}^2 \times 0,3 = 8.405 \text{ m}^2$

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt somit ca. 0,8 ha.

Im Änderungsgebiet können durch die Anlage von Landschaftsgehölzflächen insgesamt 0,4 ha aufgewertet werden. Geplant ist eine 5 m breite Eingrünung des Gebietes mit standortheimischen Gehölzen, eine Eingrünung des geplanten Aldi-Marktes und ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens. So können insgesamt ca. 0,4 ha ökologisch aufgewertet werden und zur Kompensation des Eingriffes herangezogen werden. Beide Maßnahmen dienen gleichzeitig auch zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes bzw. des neuen Ortsrandes.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 0,4 ha, das extern erbracht werden muss.

Ca. 400 m südlich des Plangebietes befindet sich zwischen Saale und Calenberger Allee ein 9.139 m² großes Areal. Es handelt sich um eine brachliegende Fläche, die

zum Teil auf Straßenniveau und zum Teil auf der Höhe der Saale liegt. Der tieferliegende Bereich hat sich bereits zum Teil hochwertig entwickelt. An der Saale kommt es zu einem Aufwuchs von Eschen und Erlen, im Uferbereich stocken bereits einige stammmächtige Weiden. Es ist geplant die Fläche durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen aufzuwerten und damit ihren Wert für Natur und Landschaft zu erhöhen. Es wird davon ausgegangen, dass ca. die Hälfte des Areals ökologisch sinnvoll aufgewertet werden können. Demnach können 0,45 ha zur Ausgleichsbilanz herangezogen werden.

Vorgesehen ist eine dichte Heckenanpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Calenberger Allee. Die tieferliegenden Bereiche sollen durch Anlage von Flutmulden standortoptimiert werden. Dadurch wird eine Zunahme des Retentionsvermögens erreicht und gleichzeitig die Voraussetzung für eine wertvolle Biotopentwicklung in Richtung eines Erlenbruches optimiert.

Es handelt sich um eine sinnvolle Maßnahme mit räumlichem und inhaltlichem Bezug zum Eingriff. Gemäß Landschaftsrahmenplan ist dieser Bereich Suchraum für Kompensationsmaßnahmen. Der Gewässerabschnitt der Saale ist als §28a Biotop gemäß NNatG geschützt und als FFH-Gebiet nachgemeldet. Die vorgesehenen Maßnahmen passen gut in das Konzept und erhöhen die Naturschutzwertigkeit der Saale weiter.

Überschlägige Ausgleichsbilanz

Erforderlicher Kompensationsbedarf: ca. 0,8 ha

Maßnahmen im Gebiet: ca. 0,4 ha

Externe Maßnahme: ca. 0,45 ha anrechenbar

$0,8 - 0,4 - 0,45 = - 0,05$

Der Eingriff ist somit kompensiert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Standortwahl / -suche innerhalb des Ortes Salzhemmendorf ist die Nähe zum vorhandenen Ortszentrum an der Hauptstraße als ausschlaggebendes Kriterium zu nennen. Da durch die oben beschriebenen Ansiedlungen im Bereich des Einzelhandels keine Konkurrenzsituation geschaffen werden soll sondern vielmehr eine Stärkung angestrebt wird, bietet sich allein die Entwicklung der Fläche „Bei der Kalkröse“ an. Der Abstand beider Bereiche beträgt lediglich ca. 150 m, so dass ein städtebaulicher Zusammenhang gesichert erscheint.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Da, wie oben dargelegt, der Eingriff in Natur und Landschaft relativ gering ist und keine hochwertigen Biotoptypen betroffen sind, sind auch keine Fachgutachten diesbezüglich hergestellt worden.

Für die Erstellung des Bestandsplanes wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, März 2004, zugrunde gelegt. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

3.2 Umweltmonitoring

Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Umweltmonitoringmaßnahmen. Erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan enthält rechtsverbindlich Vorgaben für Grundstücksnutzungen und ist auf unmittelbaren Vollzug angelegt. Überwachungsmaßnahmen für die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden derzeit als Landwirtschaftsflächen dargestellte Bereiche in Wohnbauland und Mischgebiet geändert. Dadurch wird die rechtliche Grundlage für den parallel erstellten Bebauungsplan Nr. 177 „Bei der Kalkröse“ mit dem Ziel geschaffen, weiteres Wohnbauland und Gewerbeflächen im zentralen Bereich von Salzhemmendorf bereitzustellen. Im Umweltbericht wurde die Flächennutzungsplanänderung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass keine hochwertigen Biotoptypen betroffen sind. Es verbleiben im wesentlichen ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser (durch die Zunahme der Versiegelung) und ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die Zunahme der Versiegelung wird durch die ökologische Aufwertung von Flächen durch umfangreiche Pflanzstreifen und Maßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens kompensiert. Beide Maßnahmen dienen neben der ökologischen Aufwertung gleichzeitig auch als Ortsrandeingrünung bzw. der Eingrünung des Wohngebietes. Zur zusätzlichen Aufwertung des Landschaftsbildes sind Straßenbäume und Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

Der Eingriff kann nicht vollständig im Baugebiet ausgeglichen werden. Der Kompensationsrestwert von ca. 0,4 ha wird mit einer externen Maßnahme ausgeglichen.

Ca. 400 m südlich des Plangebietes wird eine insgesamt 9.139 m² große Fläche an der Saale aufgewertet. Teilbereiche der Fläche sind bereits hochwertig, einige Bereiche können durch Pflanzmaßnahmen und Anlage einer Flutmulde sinnvoll aufgewertet werden.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen kann der Eingriff insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden. Die Situation für die Umwelt nach Umsetzung der Planung, ist gegenüber dem bisherigen Zustand - nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen- als gleichwertig zu beurteilen.

4. LITERATUR

BLAB, J. (1993):
Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere
Bonn – Bad Godesberg

DEUTSCHER WETTERDIENST (1964):
Klima-Atlas von Niedersachsen; Selbstverlag

ELLENBERG, H. (1982):
Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen; Stuttgart

MEISEL, S. (1960):
Naturräumliche Gliederung Deutschlands: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 86
Hannover, herausgegeben vom Institut für Landeskunde, Bad Godesberg

KAULE, G. (1986):
Arten- und Biotopschutz; Stuttgart

LANDKREIS HAMELN-PYRMONT (2001):
Landschaftsrahmenplan

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (Hrsg.)(1980):
Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche
Standortkarte 1:200 000,
Hannover

Dto. (Hrsg.) (1987):
Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen
1:200 000, Grundwasser – Grundlagen,
Hannover

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, - ABTEILUNG NATUR-
SCHUTZ – (1994a):
Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffregelung in der Bauleitpla-
nung
Bearbeiter: Wilhelm Breuer

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, - ABTEILUNG NATUR-
SCHUTZ – (1994B):
Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
Bearbeiter: Olaf von Drachenfels
Stand September 1994

5. ANHANG

- Bestandsplan
- Externe Maßnahme

BESTANDSPLAN ZUM UMWELTBERICHT

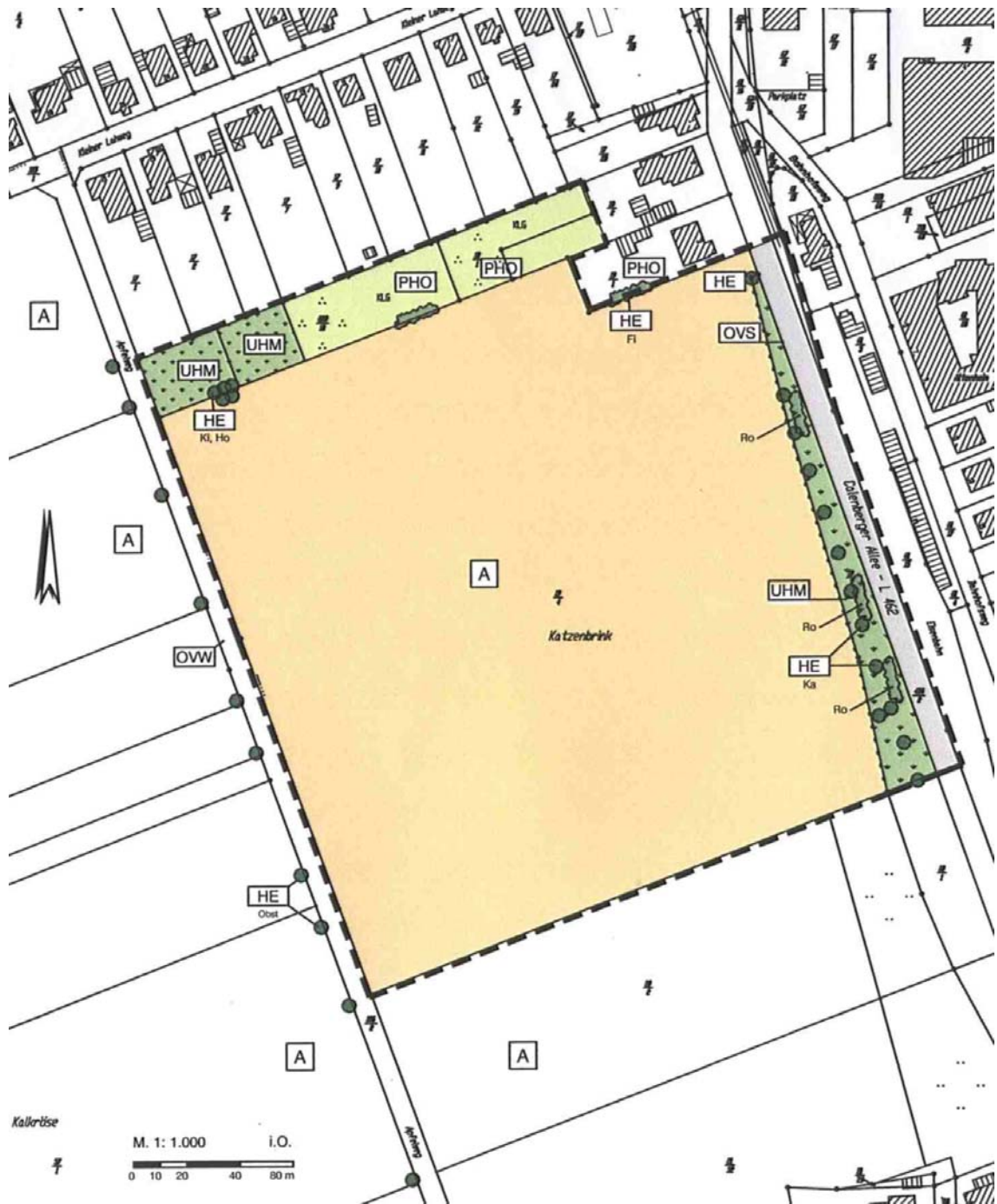
Legende

	10 Acker- und Gartenbaubiotope A Acker
	11 Ruderalfluren UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
	12 Gehölze der Siedlungsbereiche / PHO Obst- und Gemüsearten HE Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereiches
	13 Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen OVW Weg (hier: Grasweg) OVS Straße

Abkürzung der Gehölze

Ro	= Rosen
Ka	= Kastanien
Ho	= Holunder
Fi	= Fichte
Ki	= Kirsche

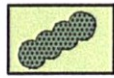
Bestandsplan



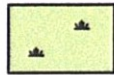
BESTANDS- UND GESTALTUNGSPLAN

Legende

Bestand:



- 1 Wälder
WPS Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald
- 2 Gebüsche- und Gehölzbestände
HB Einzelbaum/ Baumbestand

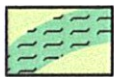


- 5 Gehölzfreie Biotop der Sumpf,
Niedermoore und Ufer
NRG Rohrglanzgrasröhricht
- 11 Ruderalfluren
UHF Halbruderales Gras- und Staudenflur
feuchter Standorte
UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur
mittlerer Standorte

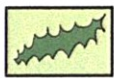
Abkürzung der Gehölze

- Er = Schwarz Erle
Es = Esche
Ho = Holunder
Hs = Hasel
Ro = Rose
We = Weide

Planung:

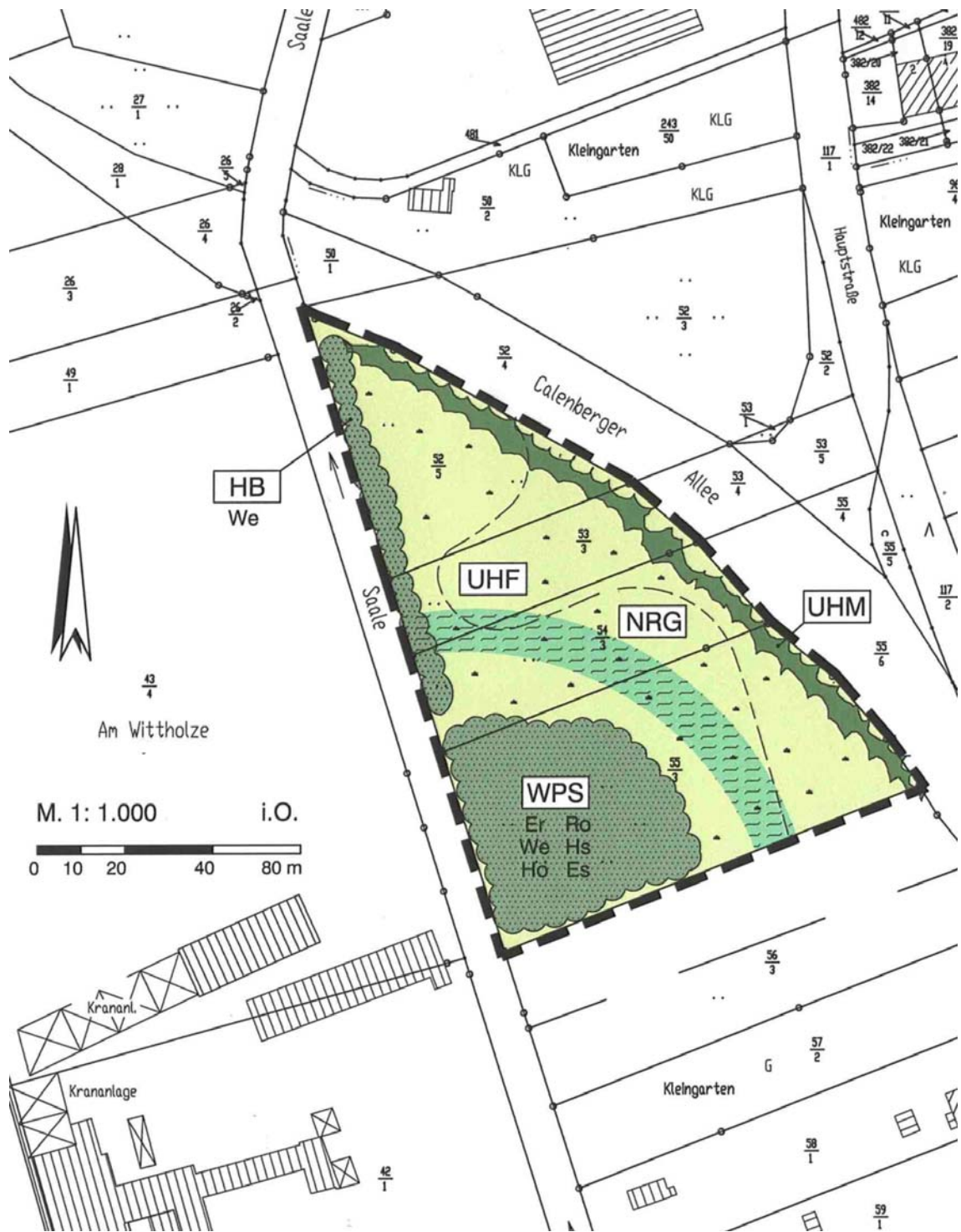


Anlegen einer Flutmulde



Anpflanzung einer Strauch- und Baumhecke

Externe Maßnahme



V. VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), beide in den zur Zeit geltenden Fassungen, hat der Rat des Flecken Salzhemmendorf diese 37. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Salzhemmendorf, den 15.07.2005

gez. Kempe

.....

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 10.02.2005 die Durchführung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Salzhemmendorf, den 15.07.2005

gez. Kempe

.....

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 (DGK 5)

Planverfasser

Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Kontur Bau Vision GmbH

Dipl.-Ing.
Walter Greve

Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln
Tel.: (0 51 51) 40 20 0
Fax: (0 51 51) 40 20 10

info@kontur-bau-vision.de
www.kontur-bau-vision.de

Dipl.-Geogr.

Askan Lauterbach

Stadtplaner und Beratender Ingenieur

Planungsbüro Lauterbach

Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln
Tel.: (0 51 51) 40 20 14
Fax: (0 51 51) 40 20 10

info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

Hameln, den 15.07.2005

Hameln, den 15.07.2005

gez. Greve

gez. Lauterbach

.....

.....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2005 dem Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 30.05.2005 bis 30.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzhemmendorf, den 15.07.2005

gez. Kempe

.....

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 14.07.2005 beschlossen.

Salzhemmendorf, den 15.07.2005

gez. Kempe

.....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der durch kenntlich gemachten Teile ¹⁾ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hameln, den

Landkreis Hameln-Pyrmont

Im Auftrag:

.....

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) am im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekannt gemacht worden.

Salzhemmendorf, den

.....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Wirksamwerden der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- beachtliche Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

beim Zustandekommen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht¹⁾ geltend gemacht worden.

Salzhemmendorf, den

.....
Bürgermeister

1) nicht zutreffendes streichen