

Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf
Landkreis Hameln-Pyrmont

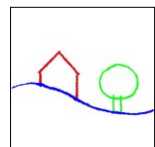
Bebauungsplan Nr. 195
„Saaletal Nord“
Ortsteil Benstorf

-Vorentwurf-

M. 1:2.500

Stand 04/2025

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

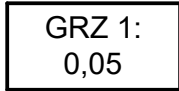


Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 BauNVO

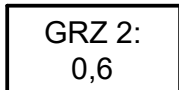
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl (GRZ 1) (siehe textl. Festsetzungen § 2 (1) Nr. 1)

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



Grundflächenzahl (GRZ 2) (siehe textl. Festsetzungen § 2 (1) Nr. 2)

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

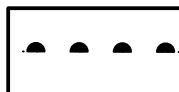
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen



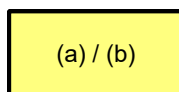
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

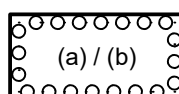
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (siehe textl. Festsetzungen § 5 und § 6)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)

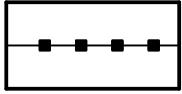
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

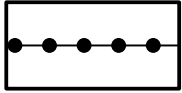


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

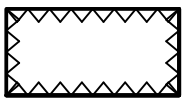


Grenze des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes Nr. 195



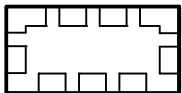
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Freizeitpark- und Erlebnispark“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ (SO) dient der verkehrlichen Erschließung und der Errichtung von Stellplätzen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs für den Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land.

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- PKW-Stellplätze,
- Flächen, die der verkehrlichen Erschließung dienen (Fahrwege und Fußwege),
- Einrichtungen, bauliche Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (unbewegliche oder nachgeführte Photovoltaik-Anlagen, z.B. Modultische mit Solarmodulen), einschl. Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen (z.B. Wechselrichter, Trafostation, Verkabelung) auch in Kombination mit Stellplätzen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl

Aufgrund der baulichen Eigenart (unterschiedliche Flächenversiegelungsanteile) der Photovoltaikanlage wird innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes für diese Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) in GRZ 1 und GRZ 2 wie folgt gegliedert:

1. Die innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes „Freizeit- und Erlebnispark“ festgesetzte GRZ 1 setzt die maximal zulässige Bodenversiegelung inklusive Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen fest (z.B. Fundamente, Trafostationen etc.).
2. Die innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes „Freizeit- und Erlebnispark“ festgesetzte GRZ 2 setzt die maximal zulässige Oberfläche der Photovoltaikmodule unabhängig vom Neigungswinkel fest.

(2) Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ 1 (gem. Abs. 1 Nr. 1) darf durch die Grundflächen von

- Stellplätze
- Einrichtungen, bauliche Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze) sowie
- Flächen, die der verkehrlichen Erschließung (Fahrwege und Fußwege),

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO-Gebietes nicht zulässig.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

§ 5 Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist ein begrüntes Regenrückhaltebecken anzulegen.

1. Das innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist an das innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (a) und (b) gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ anzulegende Becken zur Rückhaltung bzw. zum hydraulischen Ausgleich abzuleiten und dort derart zurückzuhalten, dass daraus nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.
2. Die Flächen des Regenrückhaltebeckens sind als halbruderaler Gras- und Staudenflur mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (vorzugsweise zertifiziertes Regiosaatgut/ RSM-Regio) anzusäen und 2- bis 3-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die nicht von dem Regenrückhaltebecken und den dafür nötigen Zuwegungen eingenommenen Flächen sind als Reptilienlebensraum gem. § 6 zu gestalten.
3. Die Ansaatmaßnahme ist nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens auszuführen. Sie ist jedoch spätestens innerhalb der Pflanzperiode nach Erstellung des Regenrückhaltebeckens fertigzustellen.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes ist die Befestigung von folgenden Flächen und Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässiger Weise zulässig (Abflussbeiwert von max. 0,5):

- Stellplätze
- Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze).

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a BauGB)

(1) Entwicklung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse

1. Innerhalb der mit **(a)** gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) sind die Flächen außerhalb des Regenrückhaltebeckens (siehe § 5) und außerhalb von Gräben, Überlaufschwelen, Zuwegungen mit einer wiesenartigen, halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Gehölzen zu entwickeln. Auf der Fläche sind auf einem Flächenanteil von insgesamt 20 % standortheimische Strauchgruppen locker und gruppenweise mind. 5 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Hinweis Nr. 14). Laubbäume sind als Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in 1 m Höhe (mind. 3 x verpflanzt) und die Sträucher, 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1, Hinweis Nr. 5.

Die verbleibenden unbepflanzten Bereiche der Fläche (Flächenanteil von insgesamt 80 %) sind mit standortheimischen Gräsern und Kräutern anzusäen (mind. 30% Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut/ RSM-Regio, UG 6), extensiv zu pflegen (Mahd 2x jährlich ab 01.06. jeden Jahres) und dauerhaft als Grünfläche (wiesenartige halbruderaler Gras- und Staudenflur) zu erhalten. Es ist eine Mahdhöhe von mind. 10 cm einzuhalten.

2. Innerhalb der mit **(b)** gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) erfolgt die Umsetzung einer Maßnahme für die Zauneidechse zur Ergänzung der Habitate am Bahndamm (ca. 1.900 m²). Es ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit Gehölzen zu entwickeln. Auf der Fläche sind auf einem Flächenanteil von insgesamt 20 % standortheimische Strauchgruppen locker und gruppenweise zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Qualität 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1, Hinweis Nr. 5.

Die verbleibenden unbepflanzten Bereiche der Fläche (Flächenanteil von insgesamt 80 %) sind mit standortheimischen Gräsern und Kräutern anzusäen (mind. 30% Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut/ RSM-Regio, UG 6), und dauerhaft als Grünfläche (wiesenartige halbruderale Gras- und Staudenflur) zu erhalten. Es sind folgende Habitatelemente anzulegen:

- mind. zwei Totholzhaufen (ca. 100 cm Höhe, ca. 5 m lang, mind. 1,5 m breit, unterschiedlich dicke Äste und Stammabschnitte),
- ein Steinhaufen (ca. 100 cm Höhe, ca. 5 m lang, ca. 2 m breit) aus Steinen mit einer Körnung von ca. 10 – 40 cm. Dabei sind im oberen Bereich kleinere Steine, im Inneren und im unteren Bereich größere Steine anzulegen. Es sind Lücken zu lassen. Am Rand sollen zusätzlich lose Äste aufgelegt und auf der Südseite ca. 1 m breit und bis 0,5 m hoch Sand angeschüttet werden.

Die offenen Flächen sind alle drei Jahre zu einem Drittel im Winterhalbjahr zu mähen. Es ist eine Mahdhöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Vergangenes Totholz ist zu ersetzen und neu aufzuschichten. Ein vollständiges Überwachsen durch Gehölze (Brombeere) ist durch Rückschnitt zu verhindern.

3. Realisierungszeitpunkt.

Die unter Nr. 1 und Nr. 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(2) Kompensation von Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Teilplan 1

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsdefizit von 10.777 Werteinheiten erfolgt durch die im Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Teilplan 1, festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m der festgesetzten privaten Grünfläche (P3 – Teilfläche (a)/Teilfläche (b)) mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ und dem dort zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschuss von 16.803 Werteinheiten (siehe Hinweis Nr. 13)

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

(1) Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind zur Beleuchtung der Geh-/Fahrwege, Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin) zu verwenden. Es ist ein Leuchtyp mit Richtcharakteristik zu verwenden. Es sind nur Lampen mit nach unten bzw. auf die Fassade gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum nicht ausgeleuchtet wird.
2. Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) und der vorhandenen, westlich angrenzenden Gehölzbestände innerhalb des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks ist unzulässig.

- (2) Reptiliensperreinrichtung entlang des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
1. Auf der Südseite des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes und der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen eine dauerhafte, fest installierte Reptiliensperreinrichtung gemäß MAQ Ausgabe 2022 zu errichten. Im Westen beginnt die Sperreinrichtung am dortigen Beginn des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und endet im Osten am Beginn der mit (a) gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen nach § 5. Die Sperreinrichtung (Lauffläche, Wand und Überkletterschutz) ist auf der straßenabgewandten Seite innerhalb der Böschung der Zufahrtsstraße in einer Höhe von mind. 40 cm anzulegen. Die Sperreinrichtung ist bis zu 3-mal in der Vegetationsperiode freizumähen.
 2. Die Maßnahme ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme und der Baumaßnahme des Regenrückhaltebeckens umzusetzen. Sie muss spätestens zur Inbetriebnahme der Zufahrt (GFL) umgesetzt und funktionsfähig sein.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit **(a)** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 1 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1, Hinweis Nr. 5. Innerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens sind mehrreihige Pflanzung umzusetzen (Pflanzraster von 1 x 1 m bis 1,5 x 1,5 m). Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. Unbepflanzte Flächen sind als Saum durch Eigenentwicklung zu entwickeln, extensiv zu pflegen (Mahd 2 - 3x jährlich) und dauerhaft als Grünfläche (halbruderale Gras- und Staudenflur) zu erhalten.
- (2) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit **(b)** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine durchgehenden Baumreihe anzulegen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Alleebaum im Abstand von ca. 20 m mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in 1 m Höhe (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1, Hinweis Nr. 5. Die Pflanzstreifenbreite beträgt 3 m. Zur festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Fahrbahnrand) ist ein Pflanzabstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Zum landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück ist mind. ein Abstand von 0,6 m (gemäß § 50/§ 31 NNachbG) einzuhalten. Der Pflanzstreifen ist zudem mit standortheimischen Gräsern und Kräutern anzusäen (mind. 30% Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut/ RSM-Regio, UG 6), extensiv zu pflegen (Mahd 2 - 3x jährlich) und dauerhaft als Grünfläche (halbruderale Gras- und Staudenflur) zu erhalten.
- (3) Realisierungszeitpunkt
- Die genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

2. Fachgutachten

- Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, Hannover, 04.01.2022
- Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.02.2025
- Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Faunistische Untersuchung im Rahmen der Änderung des FNP Nr. 50 – Ortsteil Benstorf Nr. 8 und Erstellung des B-Planes Nr. 190 „Saaletal“ in der Gemeinde Hemmendorf, OT Benstorf / Landkreis Hameln/Pyrmont“, Neustadt, November 2019
- Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Reptilienerfassung im Bereich der Zufahrt des Rastlandes in Benstorf / Quanthof (Landkreis Hameln-Pyrmont)“, Neustadt, Februar 2024

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei dem Flecken Salzhemmendorf bereitgehalten.

4. Archäologischer Denkmalschutz

Aus dem Plangebiet sind gegenwärtig keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aus dem näheren Umfeld sind jedoch archäologische Bodenfunde überliefert, darunter die Fundstellen Benstorf 2 und 5. Bei diesen Fundstellen handelt es sich um Hinterlassenschaften einer bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch das o.g. Plangebiet liegt. Zudem liegt das auf einem Südhang gelegene Plangebiet im Bereich der Zusammenflüsse von Steinbach und Aue in die Saale und damit in einer siedlungsgünstigen Topographie, in der erfahrungsgemäß archäologische Bodenfunde erwartet werden.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Bereich des Geltungsbereichs ist zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen

unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des Geltungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, zu beantragen und kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

5. Artenliste für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 6 und 8)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i> *	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Ligustrum vulgare</i>*	Gew. Liguster
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Rosa canina</i>*	Hundsrose
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyraeaster/ communis</i>	Wild-Birne/ Holzbirne		
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel		

* = niedrig bleibende Gehölze

Im Sinne des Klimawandels trocken-tolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

6. Maßnahmen zum Bodenschutz

- a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).
- b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) und die §§ 6 bis 8 der BBodSchV zu beachten.
- c. Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18915). Eingebauter Boden ist zeitnah zu begrünen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.
- d. Die nicht überbauten Böden im Plangebiet sind als hoch verdichtungsempfindlich einzustufen (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sollten bodenschonende Maßnahmen berücksichtigt werden (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG (Bodenschutz beim Bauen) kann hier allgemein als Leitfaden zum Schutz des Bodens dienen. Auf Geofakten 31 des LBEG (Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis) wird hingewiesen.

7. Hinweise zum Artenschutz – Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG) zulässig.

Aufgrund des Vorkommens von Offenlandvogelarten im Bereich des Plangebiets umfasst diese Regelung vorliegend auch die Baufeldräumung im Offenland (Acker, Grünlandansaat), eine Baufeldräumung ist allerdings nach der Hauptbrutphase der Feldlerche ab 01. August bis 28./29. Februar möglich. Soweit das Vorkommen von Brutten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- b. Eine Brut innerhalb des Baufeldes während der Baumaßnahme ist durch Vergrämungsmaßnahmen (Flutterbänder) zu verhindern. Hierzu werden ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden

Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) an den jeweils eingriffsrelevanten Stellen errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m aufgestellt.

- c. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegengewirkt.
- d. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont ist frühzeitig über den Zeitpunkt der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse (siehe § 7 der textlichen Festsetzungen) zu informieren.
- e. Baufeldbegrenzung (Bauzaun)

Zur Begrenzung des Baufeldes ist während der Bauphase der Zufahrt auf der Südseite des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Abschnitt zwischen der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Westen ein Bauzaun vorzusehen (fester Bauzaun oder mind. Mobilzaun, orange mit mind. 1 m Höhe). Der Zaun ist vor Beginn der Bauarbeiten zu stellen und während der gesamten Bauarbeiten an der Zufahrt funktionsfähig vorzuhalten.

8. Baumpflanzungen, Baumschutz

Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern. Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, die ZTV Baumpflege in der aktuellen Fassung und die R SBB 2023 sind zu beachten.

9. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln/Mahdtechnik (siehe textliche Festsetzungen §§ 5 und 6)

Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Düngung ist zu verzichten.

Es sollen faunaschonende (reptilienschonende) Mahdtechniken (z. B. Freischneider, Balkenmäherwerke) zur Anwendung kommen.

10. Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Zauneidechse) ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

11. Hinweise zur Gründung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Sollten Pfähle, Haken oder sonstige Befestigungs- und Gründungsmöglichkeiten der Anlagen bis in die wassergesättigte Zone verbaut werden, ist sicherzustellen, dass von diesen keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen (z.B. infolge von Korrosion). Untersuchungen haben gezeigt, dass dies bei der Verwendung von verzinkten Bauteilen unter Umständen auftreten kann.

12. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken:

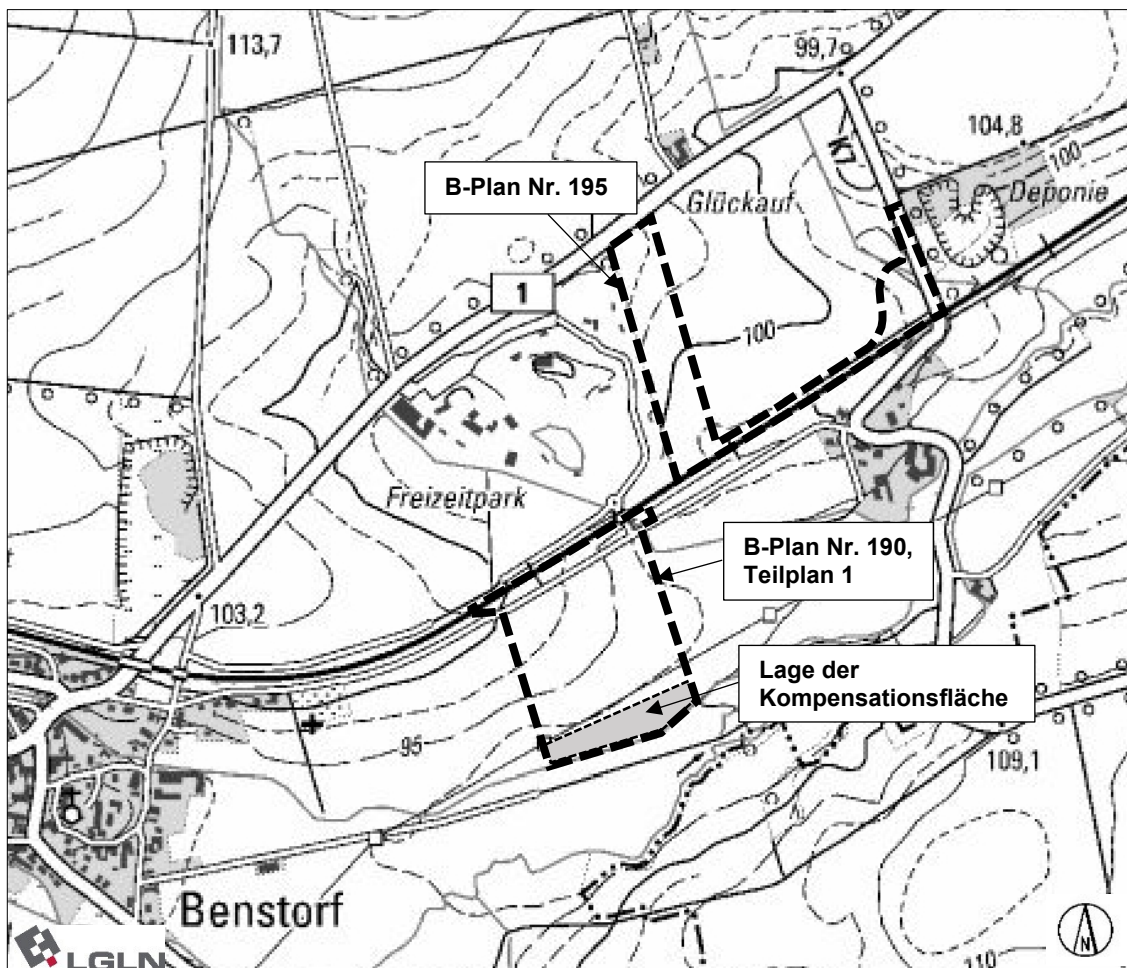
- a. Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.

- b. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- c. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.
- d. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.
- e. Die aus dem Bebauungsplan heraus resultierenden Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.
- f. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 10 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB AG, DB Immobilien (Online-Portal <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:300>) zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.
- g. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- h. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- i. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
- j. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- k. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- l. Zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- m. Grundsätzlich wird im Gleisbereich seitens der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen:

- Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.
 - Bei Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z.B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand der DS 800.001 Anlage 11 zu entnehmen.
 - Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.
 - Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.
- n. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Grenzbereich im Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen, da hier dringender Klärungsbedarf bei der Umsetzung der Baumaßnahme besteht. Die DB Netz AG sollte bei der weiteren Bauplanung mit eingebunden werden. Die DB AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

13. Externe Kompensation – Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Teilplan 1
(siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 2)

Abb.: Übersichtskarte des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“, Teilplan 1 (Kartengrundlage: Auszug aus der topographischen Karte (TK 25) i.o.M. 1:25.000, © 2019 LGLN, Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover)



14. Hinweise zur Entwicklung der Habitatstrukturen der Zauneidechse
(siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 1 und § 8 Abs. 2)

Im Einmündungsbereich zur Kreisstraße K 7 und entlang der K 7 sind die erforderlich Sichtdreiecke und die Vorgaben der RPS 2009 zu beachten.

15. Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 195 wird in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan aufgestellt. Die Grundlage für den Straßenausbau des planfeststellungsersetzenden Bereiches bildet der der Begründung als Anlage beigelegte verkehrstechnische Entwurf (Ingenieurbüro Kruse, Porta Westfalica, 10.06.2024). Der Bereich des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung durch Planzeichen gekennzeichnet.