Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Salzhemmendorf diesen Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord", Ortsteil Benstorf, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Salzhemmendorf, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord", Ortsteil Benstorf, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Salzhemmendorf, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Gemarkung: Benstorf, Flur: 5

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stäbchenauch bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Art/Agrarnutzung Stand vom __.__.____
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den __.__.____
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

_____
(Vermessungsrat)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord", Ortsteil Benstorf, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung:	Umweltbericht:
Planungsbüro REINOLD Raumplanung und Städtebau (IfR) Fauststraße 7 31675 Bückeburg Tel.: 05722 - 7188760	**Planungsgruppe Umwelt** Gellersen Straße 21 31860 Emmerthal Tel.: 05151 - 5515
Bückeburg, den __.__.____	Emmerthal, den __.__.____
_____ Planverfasser	_____ Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord", Ortsteil Benstorf, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord", Ortsteil Benstorf, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Flecken Salzhemmendorf veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Salzhemmendorf, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat den Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord", Ortsteil Benstorf, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) beschlossen.

Salzhemmendorf, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord", Ortsteil Benstorf, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ in der Dieister- und Weserzeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord", Ortsteil Benstorf, ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Salzhemmendorf, den __.__.____

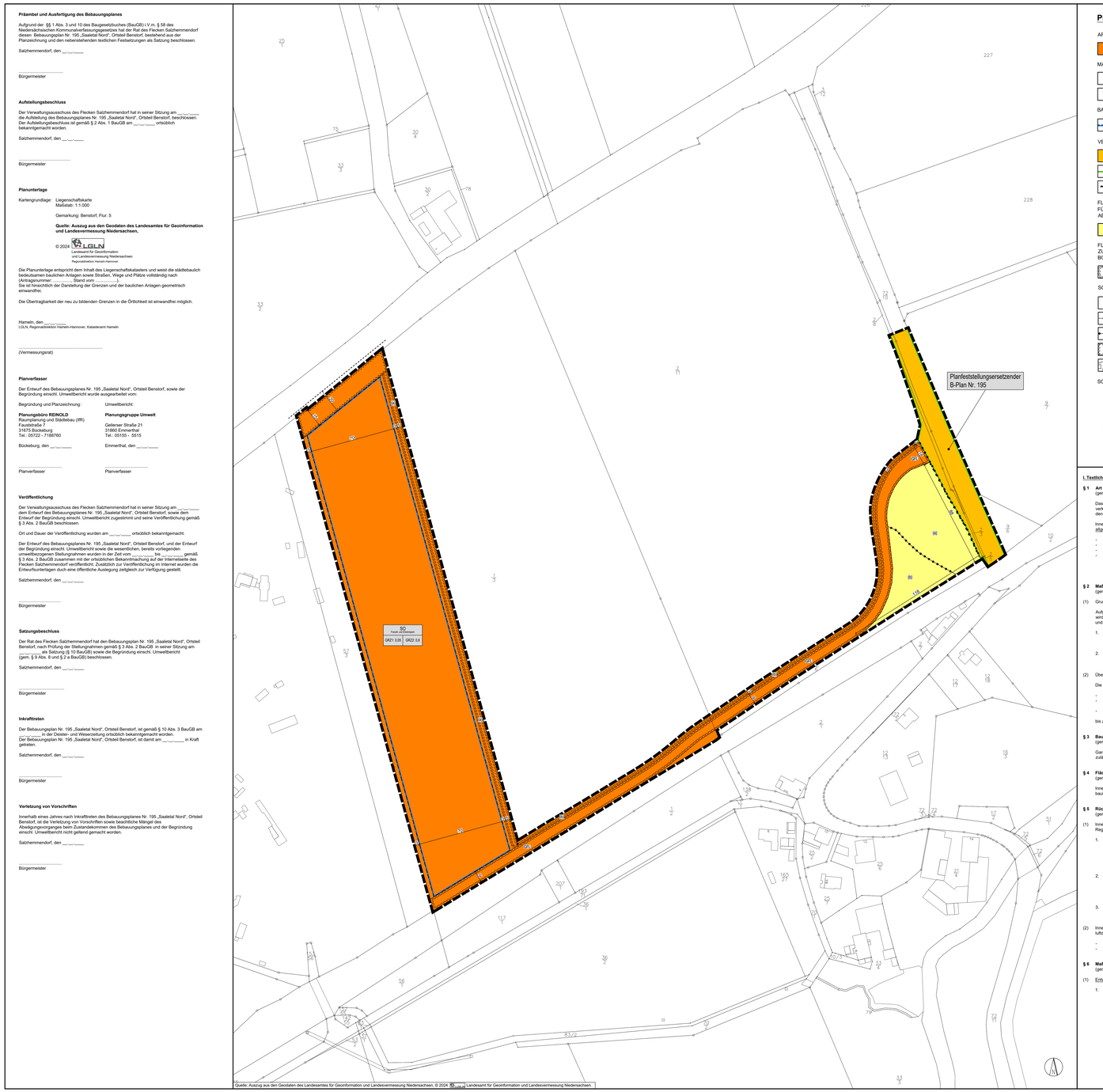
_____
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord", Ortsteil Benstorf, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Salzhemmendorf, den __.__.____

_____
Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1) — § 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 1 0,05 — Grundflächenzahl (GRZ 1) (siehe textl. Festsetzungen § 2 (1) Nr. 1) — § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

GRZ 2 0,6 — 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

(a) / (b) — Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (siehe textl. Festsetzungen § 5 (1) und § 6)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

(a) / (b) / (b) — 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

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. Modulfläche 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 von 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 unt 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 halbruderale Gras- und Staudenflur mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (vorzugsweise zertifiziertes Regiosaatgut RSM-Regio) anzusäen und mindestens 2-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die nicht von dem Regenrückhaltebecken und den dafür nötigen Zuwegungen eingenommenen Flächen sind als Reptilienersatzraum gem. § 6 zu gestalten.

3. Die Ansaatmischanne ist nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens auszuführen. Sie ist jedoch spätestens innerhalb der Pflanzperiode nach Erstellung des Regenrückhaltebeckens fertzustellen.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes ist die Befestigung von folgenden Flächen und Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässiger Weise zulässig (Abflusskoeiwert 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, Überlaufschwellen, 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 halbruderale Gras- und Staudenflur) zu erhalten. Es ist eine Mahdröhe 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 Bahnsteig (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 Innneren und im unteren Bereich größere Steine anzulegen. Es sind Lücken zu lassen. Am Rand sollen zusätzlich Lese-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 Mähgut ist abzutransportieren. Vorgelagertes Totholz ist zu ersetzen und neu aufzuschichten. Ein vollständiges Überwachsen durch Gehölze (Brombeeren) 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 Wertpunkten 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 Wertpunkten (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 Leuchtkörper 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) Reptilienspermerrichtung entlang des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

1. Auf der Sohlseite des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes und der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen eine dauerhafte, fest installierte Reptiliensperreinrichtung gemäß MAG 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 Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Bereiches bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Gesetzes 28 des LBEG (Bodenschutz beim Bauen) kann hier allgemein als Leitfaden zum Schutz des Bodens dienen. Auf Geotäiken 31 des LBEG (Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis) wird hingewiesen.

§ 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 im Naturraum 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 entwickelt 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 Obstwiese mit hochstämmigen, alten, regionaltypischen Obstbaumsorten auf Wildobstunterlagen 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 belastenden 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 NNachrG) 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: B und Entwürfe des B-Plans 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 Zukafort des Raslidanes in Benstorf / Quantfort (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 Siedlung der 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 verweist werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohlenansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Knochenansammlungen oder Menschenknochen 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 §3 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	
Acer platanoides	**Spitzahorn**	*Cornus sanguinea**	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Carpinus betulus	**Hainbuche**	***Crataegus monogyna***	**Eingriffeliger Weißdorn**
Fraxinus excelsior	**Esche**	*Crataegus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Quercus petraea	**Traubeneiche**	***Ligustrum vulgare*** *	**Gew. Liguster**
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	*Lonicera xylosteum**	Heckenkirsche
Tilia cordata	**Winterlinde**	***Rosa canina*** *	**Hundsrose**
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Acer campestre	**Feldahorn**	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Betula pendula	**Birke**	***Salix caprea***	**Salweide**
Prunus avium	**Vogelkirsche**		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Populus tremula	**Zitterpappel**		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Pyrus pyraster/ communis	**Wild-Birne/ Holzbirne**		
Malus sylvestris	Wildapfel		

* = niedrig bleibende Gehölze

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

6. Maßnahmen zum Bodenschutz

a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben 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 Bauabläufen 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. Böden soll im Allgemeinen schichtgerätnu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinlass geschützt erfolgen (s.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 Bodenwassern- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sollten bodenschonende Maßnahmen berücksichtigt werden (Überfahrungsverbot, Kennzeichnen- 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 Gesetzes 28 des LBEG (Bodenschutz beim Bauen) kann hier allgemein als Leitfaden zum Schutz des Bodens dienen. Auf Geotäiken 31 des LBEG (Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis) wird hingewiesen.

7. Hinweise zum Artenschutz – Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung

a. Die Baufeldfreimdung 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. Sowell das Vorhaben von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeiten zulässig. Dieser ist jedoch erst nach Prüfung 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 (Flatterbänder) 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 Ruderialisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer Brut- und 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. Baufeldsicherung (Baufeld)

Zur Begrenzung des Baufeldes ist während der Bauphase der Zufahrt auf der Südseite des festgesetzten Geh-, Fahr