

# Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf Landkreis Hameln-Pyrmont

## Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

und

## Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 und für den Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“, Ortsteil Benstorf, gefasst.

Die v.g. Beschlüsse werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

- 1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 und
- 2) Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“, Ortsteil Benstorf

- 1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 - bestehend aus 2 Teiländerungsbereichen

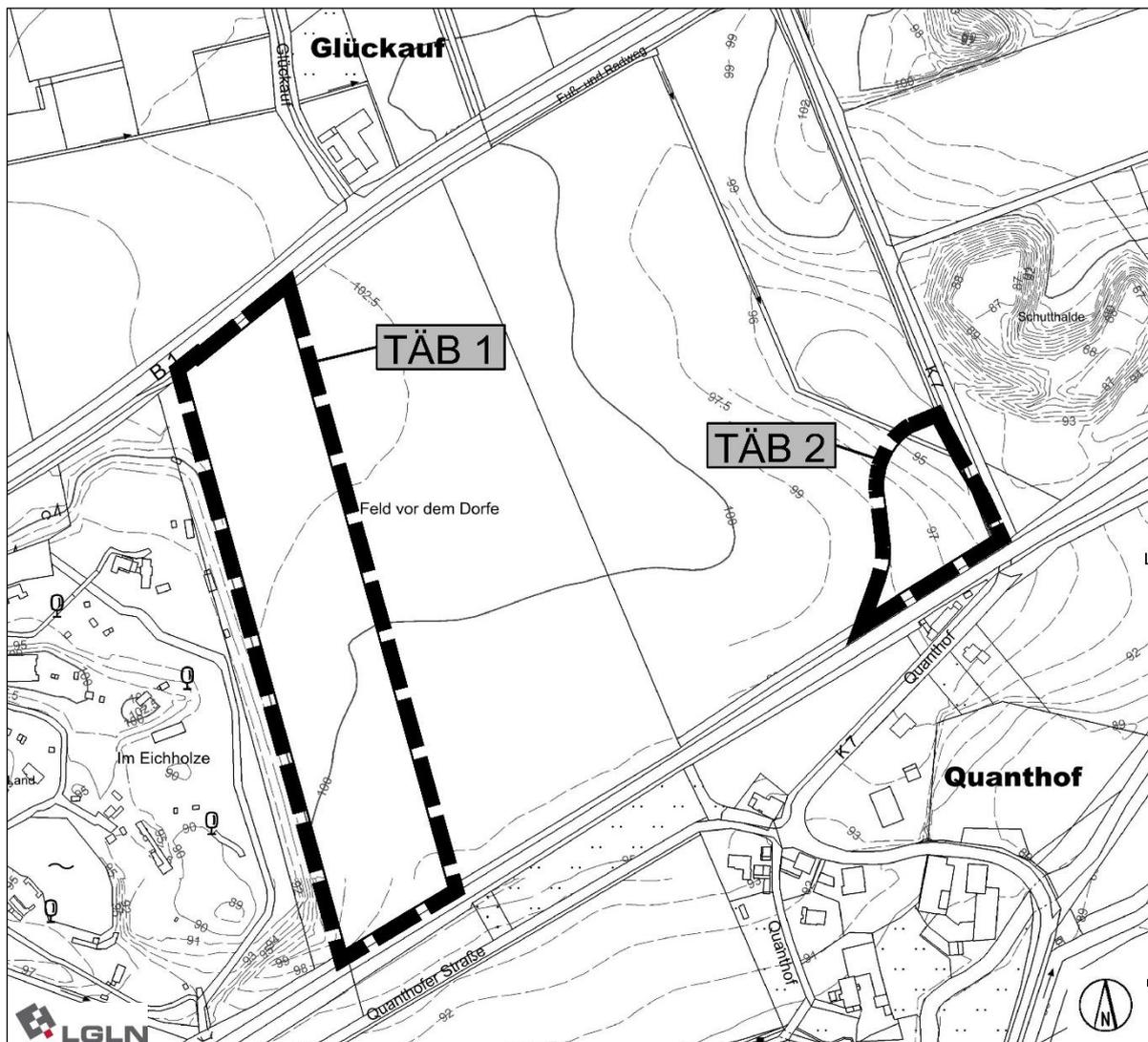
### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) dient im **Teiländerungsbereich 1** der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land. Zu diesem Zweck soll die verkehrliche Erschließung des Freizeit- und Erlebnisparks neu geordnet und das Angebot für den ruhenden Verkehr verbessert werden. Hierfür ist in östlicher Fortsetzung des bestehenden Freizeitparks die Änderung der bisher im rechtswirksamen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ vorgesehen.

Der **Teiländerungsbereich 2** dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung eines Regenrückhaltebeckens zur geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Zu diesem Zweck sollen die bisher im rechtswirksamen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ geändert werden.

### Räumliche Geltungsbereiche:

Die räumlichen Geltungsbereiche der FNP-Änderung Nr. 51, Ortsteil Benstorf Nr. 9, Teiländerungsbereich (TÄB) 1 und 2, gehen aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2025 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

## 2) Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“, Ortsteil Benstorf

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land. Zu diesem Zweck soll die verkehrliche Erschließung des Freizeit- und Erlebnisparks neu geordnet und das Angebot für den ruhenden Verkehr verbessert werden.

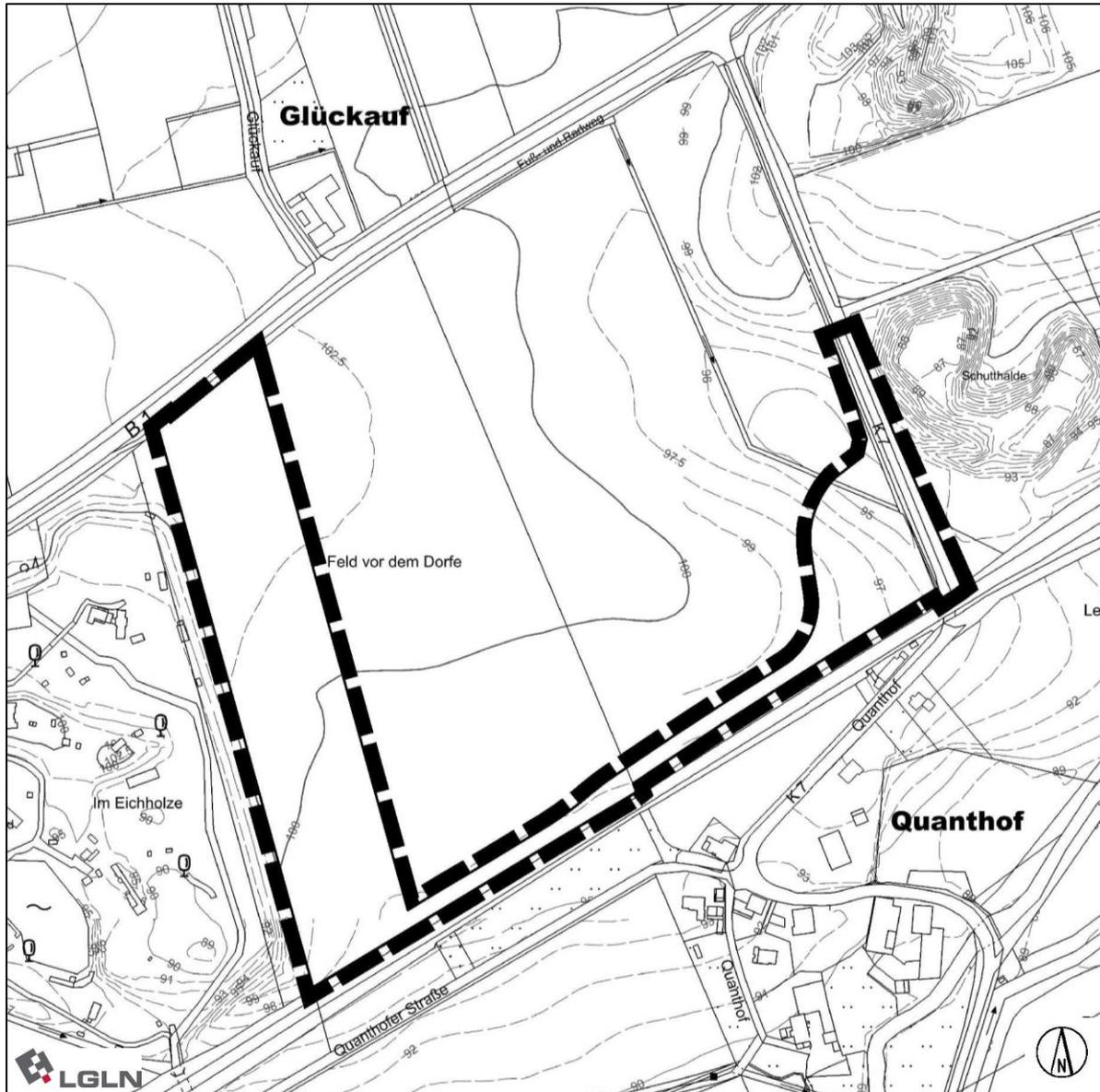
Hierfür ist auf der Grundlage der parallel in Aufstellung befindlichen 51. FNP-Änderung ein sonstiges Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ gem. § 11 BauNVO vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl 1 (GRZ1 - maximal zulässige Bodenversiegelung) von 0,05, eine Grundflächenzahl 2 (GRZ2 - maximal zulässige Oberfläche der Photovoltaikmodule) von 0,6 festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Osten über den Anschluss an die Kreisstraße (K7), die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die zum Freizeitpark führende Zuwegung wird als Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnispark“ festgesetzt. Festsetzungen von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, berücksichtigen einen ausreichenden Abstand zu der nördlich angrenzenden Bundesstraße (B1).

Zur landschaftlichen Integration des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Darüber hinaus werden Flächen für Versorgungsanlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers festgesetzt.

## Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2025 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Für den Vorentwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortsteil Benstorf Nr. 9, und des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“, Ortsteil Benstorf, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer **Bürgeranhörung** in der Zeit vom

**16.04.2025 bis 19.05.2025**

durchgeführt. Die Planunterlagen sind im **Internet** auf der Seite des Flecken Salzhemmendorf unter <https://www.salzhemmendorf.de/burgerservice/bauen-wohnen/bauleitplanung/fruehzeitige-oeffentlichkeitsbeteiligung/> einsehbar.

- **Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (ergänzende öffentliche Auslage der Planunterlagen)**

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen während der Öffnungszeiten der allgemeinen Verwaltung (montags bis freitags 9.00 – 12.30 Uhr sowie montags 14.00 – 16.30 Uhr und donnerstags von 14.00 - 18.00 Uhr) oder nach vorheriger Terminabsprache unter 05153 808-0 oder schriftlich bzw. per E-Mail

(info@salzhemmendorf.de) öffentlich zu jedermanns Einsicht bei dem **Flecken Salzhemmendorf, Kleiner Lahweg 4, 31020 Salzhemmendorf**, aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die bauliche Entwicklung im Plangebiet in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Es wird Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Während der o.g. Zeit können Stellungnahmen vorgetragen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind.

### **Datenschutz:**

Sofern Stellungnahmen personenbezogene Daten enthalten, erfolgt deren Verarbeitung auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), § 3 BauGB und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG).

### **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz:**

Zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 51, Ortsteil Benstorf Nr. 9, wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

### **Umweltbezogene Informationen:**

#### ➤ ***Übergeordnete Pläne und Programme***

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001)
- Wirksamer Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf, einschl. seiner wirksamen Änderungen

#### ➤ ***Fachgutachten***

- Artenschutz (Brutvögel und Fledermäuse): „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“ (Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, 25.11.2019)
- Artenschutz (Reptilien): „Reptilienerfassung im Bereich der Zufahrt des Rastlandes in Benstorf / Quantzof (Landkreis Hameln-Pyrmont)“, (Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, 24.04.2024)
- Verkehr: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, (Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, 04.01.2022)
- Immissionsschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, (Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH), Garbsen, 13.02.2025)

#### ➤ ***Umweltbericht (in die Begründung als Teil II integriert)***

- „Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“, Teil II Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 04.2025)

Der Umweltbericht enthält Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

- Mensch / menschliche Gesundheit: Immissionen, Erholung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Biotoptypen, Artvorkommen
- Boden/Fläche: Bodenveränderungen, Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen, Versiegelung von Böden
- Wasser: Grundwasserneubildung, Schadstoffeintrag
- Klima/Luft: Luftaustauschprozesse, Kalt- und Frischluftzufuhr
- Landschaft (Landschaftsbild): Landschaftsbild, Erholungswert
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (u.a. interne/externe Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen für den Artenschutz).

**Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist nicht erforderlich.

Salzhemmendorf, den 04.04.2025  
Der Bürgermeister