

# Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf Landkreis Hameln-Pyrmont

## Bekanntmachung des Veröffentlichungsbeschlusses und Bekanntmachung der Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 - Ortsteil Benstorf Nr. 8, und für den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Ortsteil Benstorf, gefasst.

Die v.g. Beschlüsse und die Veröffentlichung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

- 1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 - Ortsteil Benstorf Nr. 8 und
- 2) Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Ortsteil Benstorf

### 1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 - Ortsteil Benstorf Nr. 8

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

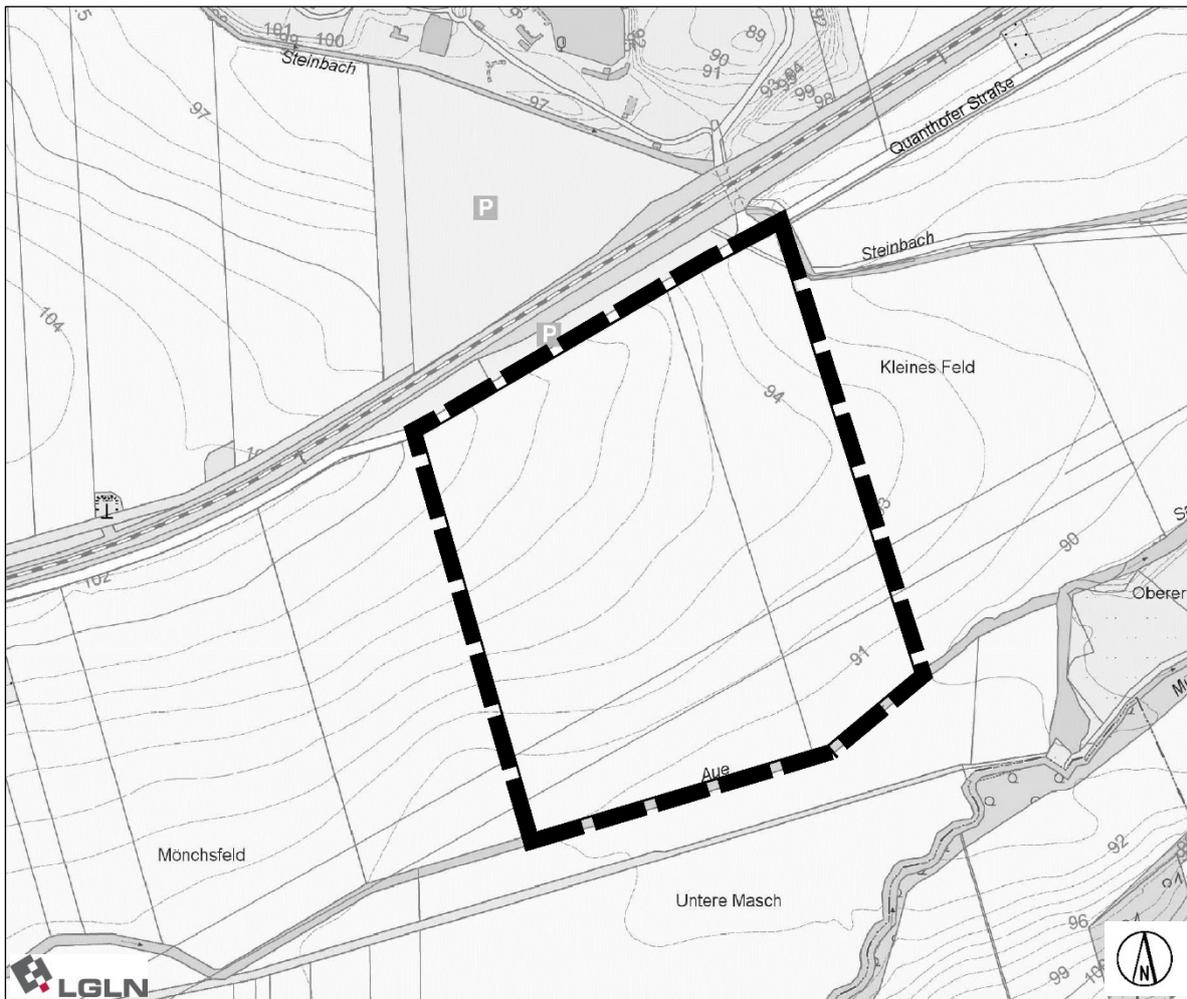
Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortsteil Benstorf Nr. 8 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land.

Zu diesem Zweck ist in südlicher Fortsetzung des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks die Änderung der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Ferner wird die bestehende oberirdische 380 kV-Freileitung dargestellt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet „LSG HM 00004 Saaletal“ und das Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) Benstorf der Schutzzonen III A sowie das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich dargestellt.

#### Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 - Ortsteil Benstorf Nr. 8 geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

## 2) Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Ortsteil Benstorf

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und der Deckung des damit verbundenen Baulandbedarfs.

Zu diesem Zweck wird im **Teilplan 1** ein gegliedertes sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Freizeit- und Erlebnispark“, „Busparkplatz“ sowie „Trafostation/Blockheizkraftwerk“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Ferner werden Festsetzungen zu Maßen der baulichen Nutzungen (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und maximale Höhe baulicher Anlagen) sowie zur Bauweise getroffen. Die baulichen Anlagen sollen sich insgesamt in den bestehenden Siedlungsbereich und das Landschaftsbild integrieren.

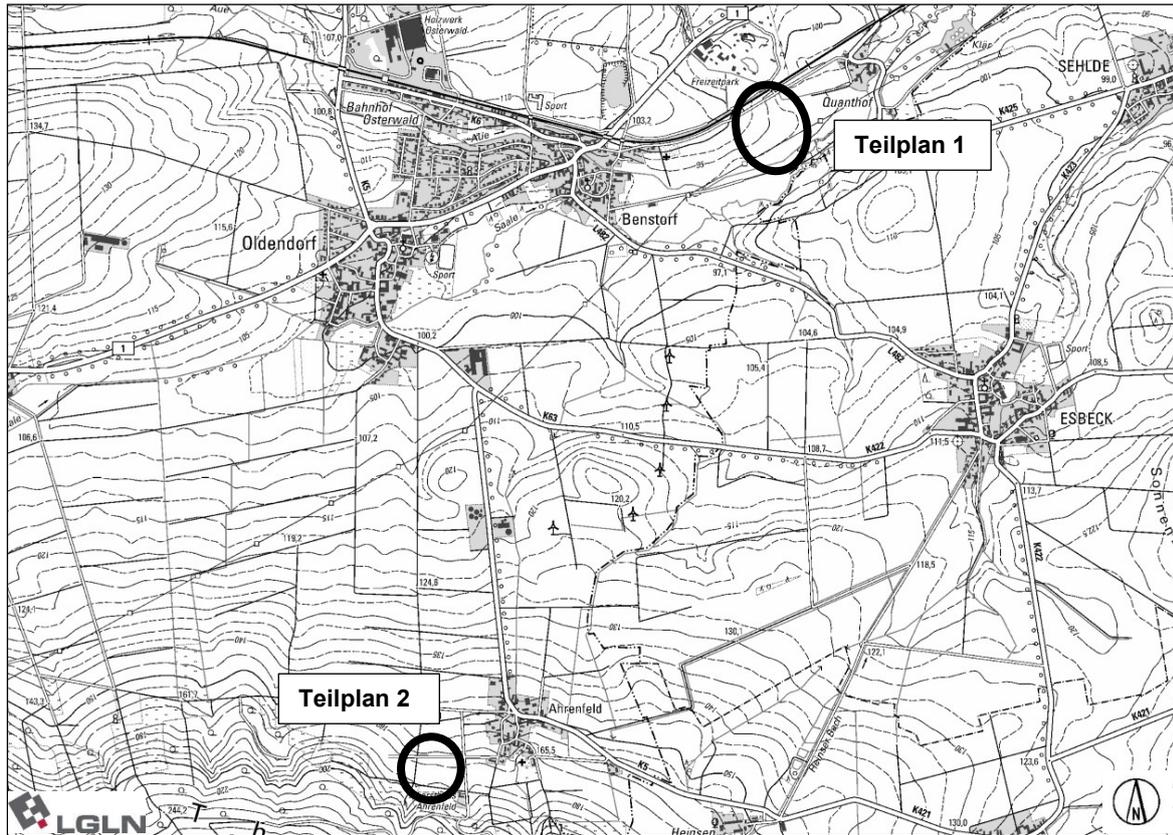
Darüber hinaus werden öffentliche Straßenverkehrsflächen (Quantzhofer Straße), öffentliche und private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen, Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur landschaftlichen Integration des Plangebietes sollen Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beitragen.

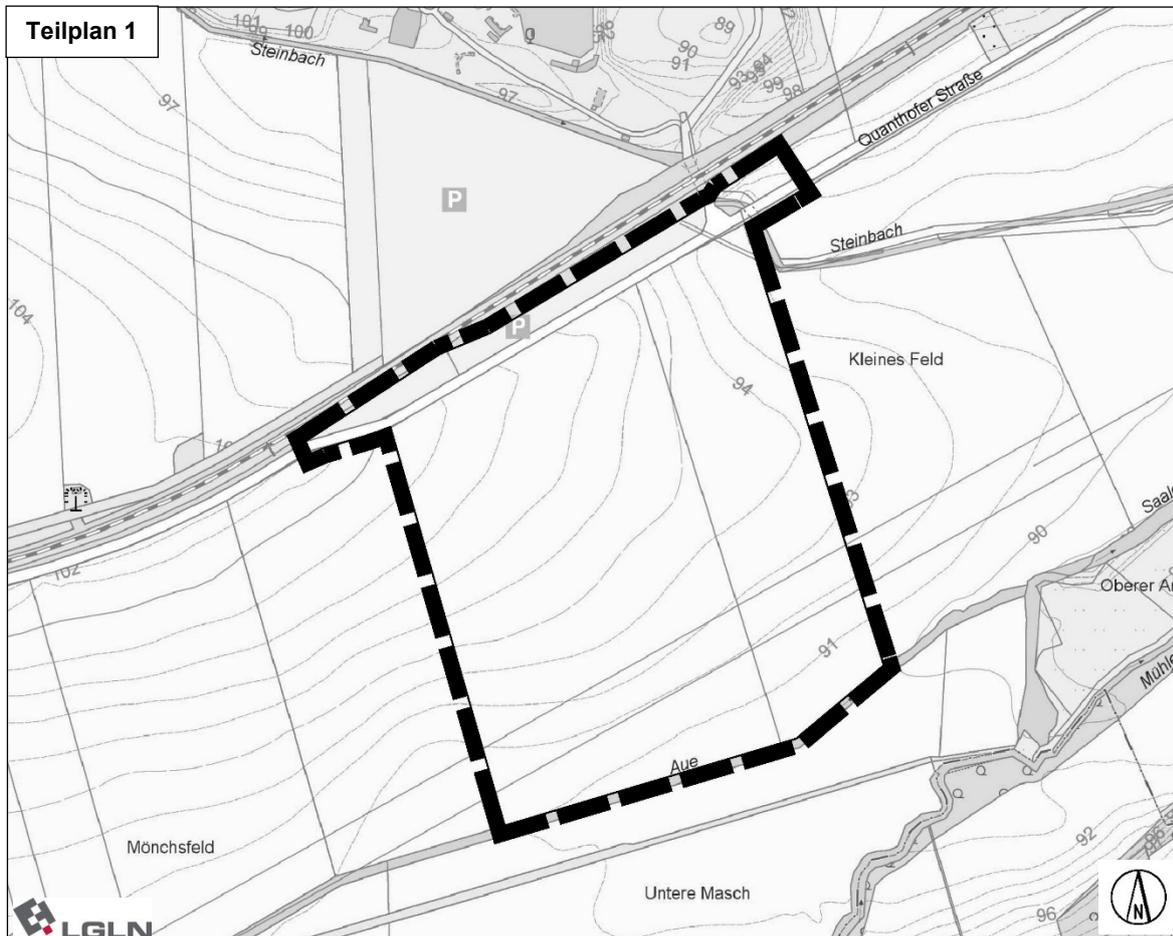
Die Kompensation der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (bodenrechtlicher Ausgleich) wird im Teilplan 1 durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Zur artenschutzrechtlichen Kompensation werden im Teilplan 1 (Kompensation für die Zauneidechse) und im **Teilplan 2** (Kompensation für die Feldlerche) entsprechende Festsetzungen getroffen.

## Räumliche Geltungsbereiche:

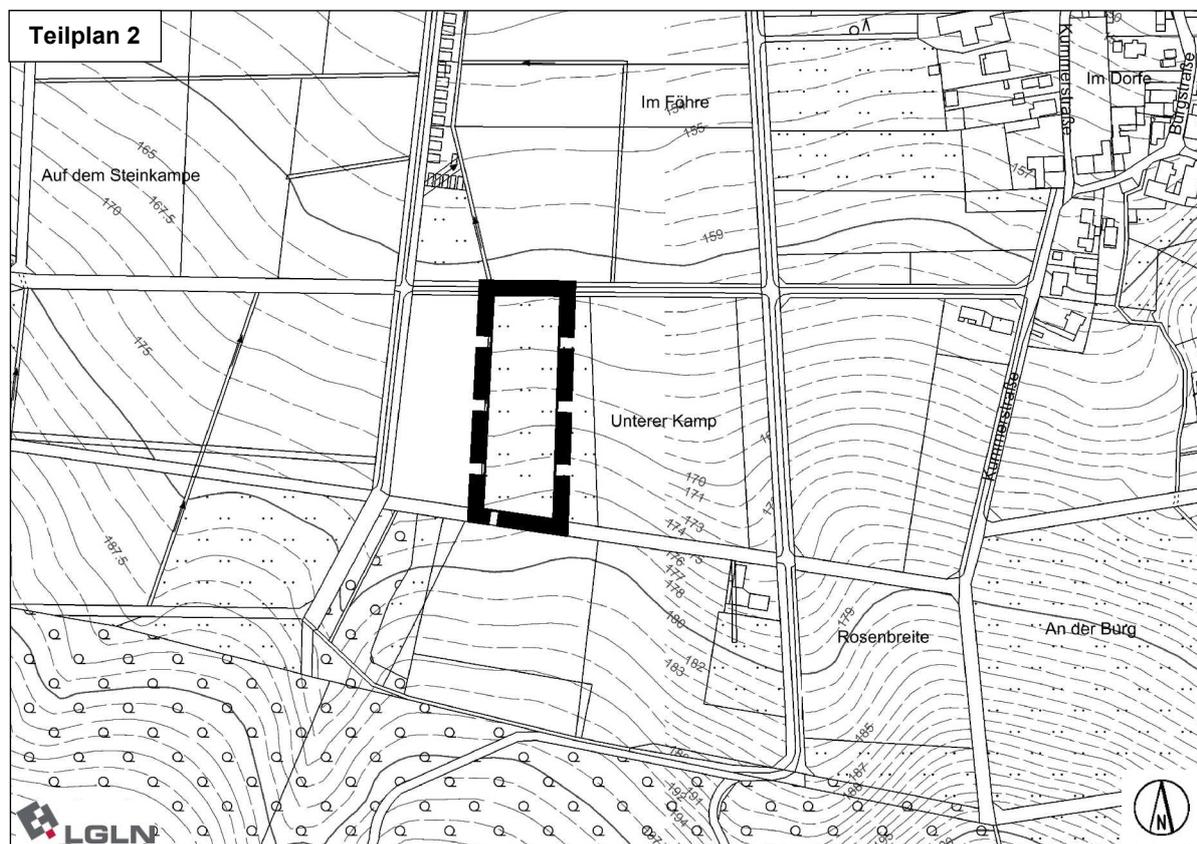
Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ (Teilpläne 1 und 2) gehen aus den nachfolgenden Übersichtskarten hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25) M 1:25.000 (i.O.), © 2025 LGLN



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2019 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2024 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

### **Veröffentlichung:**

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 - Ortsteil Benstorf Nr. 8 und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“, Ortsteil Benstorf, (bestehend aus den Teilplänen 1 und 2), nebst Entwurfsbegründungen und Umweltberichten (Entwurf) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Zeit vom

**16.04.2025 bis 19.05.2025**

im **Internet** auf der Seite des Flecken Salzhemmendorf unter <https://www.salzhemmendorf.de/burgerservice/bauen-wohnen/bauleitplanung/oeffentliche-auslegung-2/> einsehbar.

Die Unterlagen sind außerdem für den Zeitraum der Veröffentlichung im Internet unter <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> eingestellt.

- **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.

Während der o.g. Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail: info@salzhemmendorf.de). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden. Über den Inhalt der Planungen wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 - Ortsteil Benstorf Nr. 8 und den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Ortsteil Benstorf, unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 und § 4 a Abs. 5 BauGB).

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. 50 - Ortsteil Benstorf Nr. 8q 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 und Stellungnahmen:**

#### ➤ ***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 / Quanthof (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 (jeweils in die Begründungen als Teil II integriert)***

- „50. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Benstorf Nr. 8, Teil II Umweltbericht“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 12.02.2025)
- „Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Teil II Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 12.02.2025)

Die Umweltberichte enthalten 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).

### ➤ **Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

zu den Themenbereichen:

- Natur- und Landschaftsschutz: FFH-Gebiet „Saale mit Nebengewässern“, Erfordernis einer FFH-Vorstudie/FFH-Verträglichkeitsprüfung, Nachweis zur Erfassung der Zauneidechse, CEF-Maßnahme für die Feldlerche, Gestaltung der Retentionsflächen i.V.m. dem Landschaftsschutzgebiet „Saale“, Befreiung von der LSG-Verordnung (Landkreis Hameln-Pyrmont), Inanspruchnahme von Ackerflächen, Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, Flächenverbrauch (Landwirtschaftskammer Niedersachsen), Berücksichtigung der Saale als § 30 Biotop, des Überschwemmungsgebietes der Aue und des LSG „Saaletal“, Vermeidung von Flächenversiegelung (Leineverband), Umsetzung von CEF- bzw. Ausgleichsmaßnahmen unter Hochspannungsfreileitungen (TransnetBW GmbH)
- Landschaftsschutz (Landschaftsbild): Reglementierung der maximalen Höhen baulicher Anlagen (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Bodenschutz: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Landkreis Hameln-Pyrmont), Bodeneigenschaften und Bodenfunktionen, Informationsmöglichkeiten über NIBIS-Kartenserver (Baugrund), Baugrundverhältnisse und Erdfallgefährdung (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)
- Wasserschutz: Anforderungen des Trinkwassereinzugsgebietes Benstorf des Wasserbeschaffungsverbandes „Mittleres Saaletal“ und zukünftig festgesetztes Wasserschutzgebiet, Gewährleistung des Grundwasserschutzes, Grundwasserneubildung, Anforderungen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue (Landkreis Hameln-Pyrmont), Gewässerunterhaltung der Aue (Gewässer II. Ordnung), Anforderungen an Rückhaltung und Versickerung, Anforderungen zu Unterhaltungszwecken (Leineverband)
- Entwässerung: Entwässerung im Bereich von Bahnanlagen (Deutsche Bahn AG)
- Immissionsschutz: Berücksichtigung aktueller Bahnstrecken, Zugzahlen und Zugtypen sowie Erhöhung der Geschwindigkeit (Landkreis Hameln-Pyrmont, Deutsche Bahn AG), Einwirkungen der Windenergieanlagen (Landkreis Hameln-Pyrmont), Immissionen und Emissionen des Eisenbahnbetriebes, Vermeidung von Blendeinwirkungen auf den Bahnbetrieb (Deutsche Bahn AG), Lärmschutzansprüche (Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover)
- Denkmalschutz: archäologische Kulturdenkmale, archäologische Bodenfunde, denkmalrechtlich Genehmigung (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Brandschutz: Löschwasserversorgung (Grundschatz) (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Ver- und Entsorgung: Energieversorgung (Stadtwerke Hameln Weserbergland GmbH), Leitungsbestand (TransnetBW GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH), Informationen zu Bauausführungen (Deutsche Telekom Technik GmbH)
- Verkehrsinfrastruktur (Bahn): Gewährleistung der Sicherheit und des Betriebes des Eisenbahnverkehrs, Ausschluss von Ansprüchen, Einhaltung von Sicherheitsabständen und Abstandsflächen, baurechtlichen und nachbarrechtlichen

Bestimmungen, Überbauung des Bahngeländes, Durchführung von Bauarbeiten, Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen, Kabel- und Leitungsermittlung, widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes, Einfriedungen, Anforderungen an Beleuchtungsanlagen in Gleisnähe, Hinweise zu Bauausführungen (Deutsche Bahn AG)

**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

Flecken Salzhemmendorf  
Der Bürgermeister