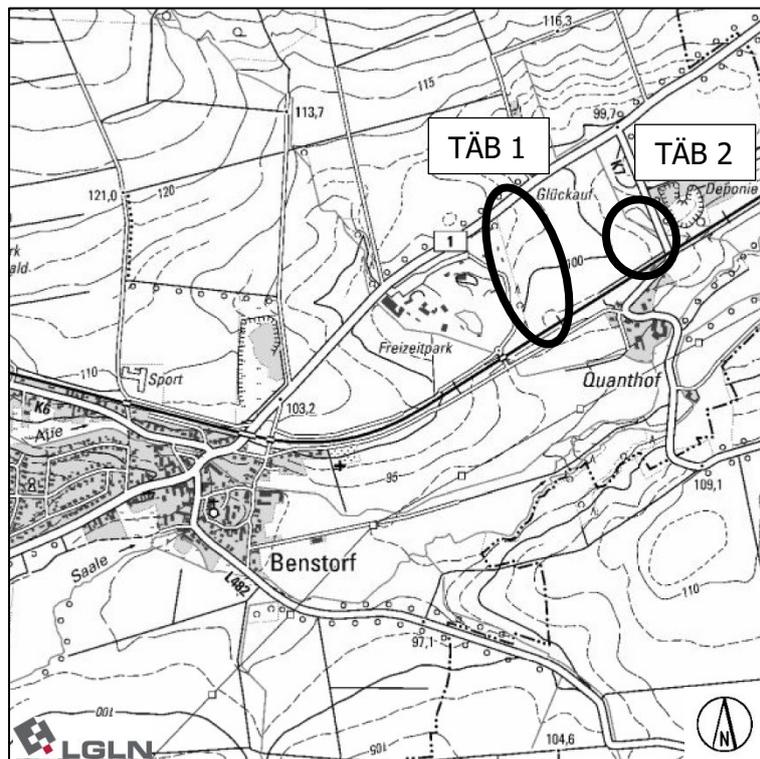


Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf Landkreis Hameln-Pyrmont

Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 -

Begründung

(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)



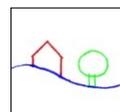
Vorentwurf

Stand: §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

Für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 (städtebauliche Begründung)

Planungsbüro Reinold
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Telefon 05722/7188760



Für die Belange von Boden, Natur und Landschaft

Planungsgruppe Umwelt
31860 Emmerthal | Gellerser Straße 21
Telefon 05155/5515



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	4
1.1 Gesetze und Verordnungen	4
1.2 Vorliegende Fachgutachten	4
2 Planveranlassung	5
2.1 Beschlüsse	5
2.2 Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.3 Allgemeine städtebauliche Ziele	5
3 Beurteilung von Planalternativen	6
4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes	8
4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
4.2 Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in dessen Umgebung	9
4.3 Baurechtliche Situation	10
4.4 Wirksamer Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf	11
5 Ziele und Zwecke der Planung	12
6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/ LROP-VO 2022)	14
6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	17
7 Sonstige öffentliche Belange	21
7.1 Verkehr	21
7.2 Belange von Boden, Natur und Landschaft	22
7.3 Immissionsschutz	32
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	36
7.5 Hochwasserschutz	37
7.6 Trinkwassergewinnungsgebiet und Wasserschutzgebiet "Benstorf"	37
7.7 Altlasten und Kampfmittel	37
7.8 Denkmalschutz	37
7.9 Versorgungsstruktur	38
7.10 Bahnanlagen	40
8 Ergebnis der Umweltprüfung - Vorentwurf	42
9 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	43
10 Inhalt der FNP- Änderung	43

Teil II Umweltbericht *(wird zur Veröffentlichung ergänzt)*

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Diese Flächennutzungsplanänderung wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- *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 zuletzt 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

1.2 Vorliegende Fachgutachten

Hinweis: Die nachfolgenden Fachgutachten wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“ erarbeitet und deren Aussagen hilfsweise in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verwendet.

- 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

2 Planveranlassung

2.1 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. 2 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 - gefasst.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 - gefasst. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom bis

Der Feststellungsbeschluss wurde am durch den Rat gefasst.

2.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren und auf das Allgemeinwohl bezogenen Bodennutzungen in den Grundzügen dar. Eine parzellenscharfe Darstellung ist aufgrund des allgemeinen Betrachtungsmaßstabes dieser vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich, sodass eine grundstücksscharfe Konkretisierung der zulässigen Nutzungen auf der Ebene nachfolgender Bauleitplanverfahren, Satzungen oder bauordnungsrechtlicher Bestimmungen erfolgen muss. Der Flächennutzungsplan stellt somit nur die überwiegenden Nutzungsarten eines Gebietes mit Schraffuren und Symbolen dar.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die daraus folgenden Anforderungen an den Abwägungsvorgang entsprechen denen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat.¹ Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind in einem weiteren Schritt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Für den Fall widerstreitender Interessen hat der Rat die Möglichkeit einzelnen Belangen gegenüber anderen den Vorrang einzuräumen.

2.3 Allgemeine städtebauliche Ziele

Durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und die damit verbundene Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und Verbesserung des Stellplatzangebotes geschaffen werden. Konkret dient die vorliegende Flächennutzungsplanänderung in diesem Zusammenhang der Erweiterung der Betriebsflächen des Freizeit- und Erlebnisparks zur Deckung des betriebsbezogenen Stellplatzbedarfes.

Zu diesem Zweck ist in östlicher 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“ (Teiländerungsbereich 1) vorgesehen. Zur Sicherung der mit der Umsetzung der Stellplatzflächen erforderlichen Entwässerungsanlagen (Regenrückhaltebecken) erfolgt östlich des Teiländerungsbereiches 1, an der K 7, zudem die Änderung der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der

¹ Niedersächsisches OVG, Urteil vom 12. Mai 2015 - 1 KN 238/13 -

Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (Teiländerungsbereich 2).

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 - wird der Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“ aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB), der die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Festsetzungen in seinem Geltungsbereich auf der Grundlage der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 konkretisiert.

3 Beurteilung von Planalternativen

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“ haben die Erweiterung des bereits zwischen den Ortsteilen Benstorf und Benstorf-Quanthof bestehenden und südlich an die Bundesstraße B 1 angrenzenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land in Form eines Parkplatzareals zur Deckung des auf den Freizeit- und Erlebnispark bezogenen Stellplatzbedarfes zum Ziel. Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 – Ortsteil Benstorf Nr. 8, die sich ebenfalls auf Erweiterungsflächen des Freizeit- und Erlebnisparks bezieht, jedoch in dessen südlichem Anschluss, erfolgte eine Beurteilung von Planalternativen. Deren Ergebnisse können aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhanges der mit den Flächennutzungsplanänderungen verbundenen Zielen und Zwecken, auch auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung übertragen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Einrichtungen mit den umgebenden Frei- und Aktivitätsflächen, den Stellplatzanlagen als auch den dem Freizeitpark zugeordneten technischen und verkehrlichen Infrastrukturen konzentriert sich die Beurteilung von Alternativstandorten auf das unmittelbare Umfeld des bestehenden Freizeitparks.

Andere Flächen im Gemeindegebiet des Flecken Salzhemmendorf werden nicht weiter betrachtet, da die Erweiterung des Freizeitparks durch Schaffung neuer Stellplatzflächen nur in der unmittelbaren Umgebung der bestehenden Anlagen städtebaulich sowie betriebswirtschaftlich Sinn macht. Darüber hinaus ist auch keine Verlegung des seit 1973 am Standort existierenden Freizeitparks vorgesehen, da die Verlegung aller Gebäude und technischen Bestandteile als auch die Neuerrichtung von Grün-, Frei- und Aktivitätsflächen zu einer offensichtlichen wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit führen würde.

Darüber hinaus erstreckt sich die Prüfung alternativer Flächen auf die unmittelbar sich an den Freizeitpark anschließenden Flächen, da nur durch eine direkte räumliche und funktionale Verbindung bestmögliche Betriebsabläufe gewährleistet sind und die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen oder sonstigen Flächen in einer flächensparenden Weise erfolgt. Hierdurch sollen Restflächen zwischen gegebenenfalls zwei nicht unmittelbar verbundenen Betriebsbereichen minimiert und eine Zersiedlung des Landschaftsraumes auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Im Norden grenzt die von Westen nach Osten führende B 1 unmittelbar an den Freizeitpark an und stellt hierdurch eine verkehrliche und aufgrund der Verkehrsbedeutung der B 1 unüberwindbare Grenze dar. Die Entwicklung von nördlich sich daran anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen würde einen erheblichen und vermeidbaren Eingriff in den Landschaftsraum darstellen und über die angedachte Betriebsentwicklung hinaus eine zusätzliche und vermeidbare Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Produktionsflächen bedeuten. Im Übrigen wären mit einer Entwicklung auf diesen Flächen weitergehende Eingriffe in den Straßenraum der B 1 verbunden, da entsprechende Querungshilfen, Überführungen (Brücken) o.ä. Maßnahmen zur Schaffung fußläufiger Verbindungen mit dem eigentlichen Gelände des Freizeitparks erforderlich würden. Solche

Maßnahmen würden zudem zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 1 fließenden Verkehrs führen.

Im Westen grenzen im Anschluss an die Betriebsflächen und Stellplätze des Freizeitparks weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese werden ebenfalls im Norden durch die B 1 und im Süden durch die von Westen nach Osten verlaufende Bahnstrecke Hameln-Hildesheim begrenzt. Im unmittelbaren westlichen Anschluss der Stellplatzanlage des Freizeitparks wäre grundsätzlich eine Fortsetzung der Betriebsflächen in Form der Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage denkbar. Diese Flächen können über die B 1 oder durch die räumlich jedoch sehr enge Unterführung der v.g. Bahnanlage und die sich daran anschließende Stellplatzanlage erreicht werden. Eine Anbindung an die B 1 ist aus Gründen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 1 fließenden Verkehrs nicht sinnvoll und wird seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in diesem Zusammenhang auch nicht mitgetragen. Eine Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage würde zu dem zu einer weiteren Belastung der o.g. Unterführung führen, die aufgrund ihrer vorhandenen Ausbaubreite eine entsprechende Mehrbelastung nur bedingt aufnehmen kann. Die Flächen kommen im Übrigen auch aus Gründen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht in Betracht.

Südlich der Bahnstrecke und südlich der Quanthofer Straße schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Über die Quanthofer Straße können diese erschlossen und eine fußläufige Anbindung an den bestehenden Freizeitpark durch die sich nach Norden hin darstellende Bahnunterführung erreicht werden. Die Flächen können über die Quanthofer Straße und über die K 7 an die B 1 angebunden werden. Die Flächen stellen sich insofern für eine Ausweisung von Stellplatzflächen zunächst grundsätzlich als geeignet dar. Im Rahmen der allgemeinen Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land soll ergänzend zur geplanten Stellplatzanlage auch das Freizeitangebot selbst durch eine themenbezogene und dem vorübergehenden Aufenthalt dienende (Ferien)-Wohnanlage erweitert werden. Aus diesem Grunde stehen die südlich an den Freizeitpark anschließenden Flächen nicht für die bauliche Erweiterung in Form der geplanten Stellplatzanlage zur Verfügung, da zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Freizeitanlage parallel der Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ durch den Flecken Salzhemmendorf aufgestellt wird.

Der Flecken Salzhemmendorf hat im Zuge der Beurteilung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land die Erschließungsmöglichkeiten der zukünftigen Erschließungs- und Stellplatzorganisation beurteilen lassen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zukünftige Erreichbarkeit des Freizeitparks im Wesentlichen über die B 1 und die sich in südlicher Richtung anschließende K 7 erfolgen soll. Die verkehrliche Erschließung soll zur Minimierung der im Siedlungsbereich Quanthof bereits vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehre nördlich der Bahnstrecke nach Westen in Richtung Freizeitpark auf dafür geeignete Stellplatzflächen und von dort aus fußläufig zum Eingangsbereich des Parks geleitet werden. Über eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs in östlicher Fortsetzung zum Freizeitpark kann der Eingangsbereich des Parks ohne Querung der Quanthofer Straße fußläufig erreicht werden. Für eine räumlich und funktional sinnvolle Erweiterung stellen sich daher nur die landwirtschaftlichen Produktionsflächen östlich des Freizeitparks zwischen B 1 im Norden, K 7 im Osten und der Bahnstrecke im Süden an.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen löst bei jedem der hier betrachteten Alternativstandorte erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aus, die plangebietsintern und/oder auf externen Flächen ausgeglichen werden müssten.

Der Vergleich der hier betrachteten Standortalternativen stellt heraus, dass die Vorteile der östlich des Freizeitparks diskutierten Alternativfläche gegenüber den nördlich, westlich und

südlich untersuchten Flächen überwiegen. Insbesondere stellen sich die für den Betrieb erforderliche räumliche und funktionale Verbindung und die verkehrliche (autarke) Erschließung als besonders vorteilhaft dar. Ferner kann zur Reduzierung von Verkehrs- und Immissionskonflikten im Siedlungsbereich Benstorf-Quanthof beigetragen werden.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden dabei nur die für die betriebliche Erweiterung vorgesehenen und unbedingt erforderlichen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Die Aufgabe des Betriebsstandortes des Freizeitparks kommt nicht in Betracht, da diese wirtschaftlich unverhältnismäßig wäre und mit Bezug auf die bereits auf den angrenzenden Grundstücksflächen südlich der Bahn im Rahmen vorhergehender Flächennutzungsplanänderungen teilweise erfolgte Ausweisung von Sonderbauflächen auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes durch den Flecken Salzhemmendorf das grundsätzliche städtebauliche Interesse der Standortsicherung dokumentiert wurde. Die nach Osten und – bezogen auf das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ – nach Süden gerichtete Erweiterung der Betriebsflächen stellt vor dem Hintergrund der mit der Neuansiedlung an einem anderen Standort verbundenen Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung den geringeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Innerhalb des Flecken Salzhemmendorf gibt es auch an anderen Standorten keine vergleichbar großen und bereits baulich nutzbaren sowie verfügbaren Alternativstandorte, sodass der Flecken der Erweiterung der Betriebsflächen an dem bestehenden Standort auch vor dem Hintergrund der weiteren Inanspruchnahme der lokal vorhandenen Betriebsinfrastrukturen und baulichen Anlagen den Vorrang einräumt.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht somit nach Auffassung des Flecken Salzhemmendorf auch den Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Ferner würde die Entwicklung eines gänzlich neuen Standortes würde sowohl für den bestehenden Freizeitpark als auch für die geplanten Erweiterungen die erforderlichen Betriebsflächen beanspruchen, die ebenfalls erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, ggf. auch weitergehende Immissionsproblematiken und Anforderungen an die Verkehrserschließung bewirken würden. Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes können entgegen einer Ausweisung eines neuen Standortes die vorhandenen bebauten Grundstücksflächen mit ihren technischen Einrichtungen genutzt werden. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können hierdurch auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (Teiländerungsbereiche 1 und 2) der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 befindet sich auf Flächen nordöstlich des Ortsteiles Benstorf und östlich des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land. Der Teiländerungsbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 3,36 ha und der Teiländerungsbereich 2 von ca. 0,57 ha.

Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, den vorhandenen Verkehrsflächen (B 1 und K 7) und Nutzungsstrukturen des westlich angrenzenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land sowie an den im Süden angrenzenden Bahnanlagen und den jeweiligen Flächenanforderungen.

4.2 Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in dessen Umgebung

Die Teiländerungsbereiche befinden sich nordöstlich des Ortsteiles Benstorf, nördlich bzw. nordwestlich des Ortsteiles Benstorf-Quanthof, östlich des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land.

Der Teiländerungsbereich 1 grenzt im Norden unmittelbar an die B 1, im Westen an den Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land und im Süden an die Bahnanlage der Bahnlinie Löhne – Hameln – Hildesheim. Der Teiländerungsbereich 2 grenzt im Osten an die K 7 (Quanthof) und im Süden an die v.g. Bahnanlage. Die Flächen innerhalb der Teiländerungsbereiche stellen sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, die sich auch auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen zwischen Bahnanlage, B 1 und K 7 erstreckt. Der Teiländerungsbereich 2 wird im Norden zudem durch einen offenen Graben gequert, der sich in nördliche Richtung bis zur B 1 fortsetzt.

Im Weiteren westlichen Verlauf schließt sich der Freizeitpark selbst samt großflächiger Stellplatzflächen an den Teiländerungsbereich 1 an. Südlich der Bahnanlage befindet sich zudem ein dem Rasti-Land zugeordneter Busparkplatz.

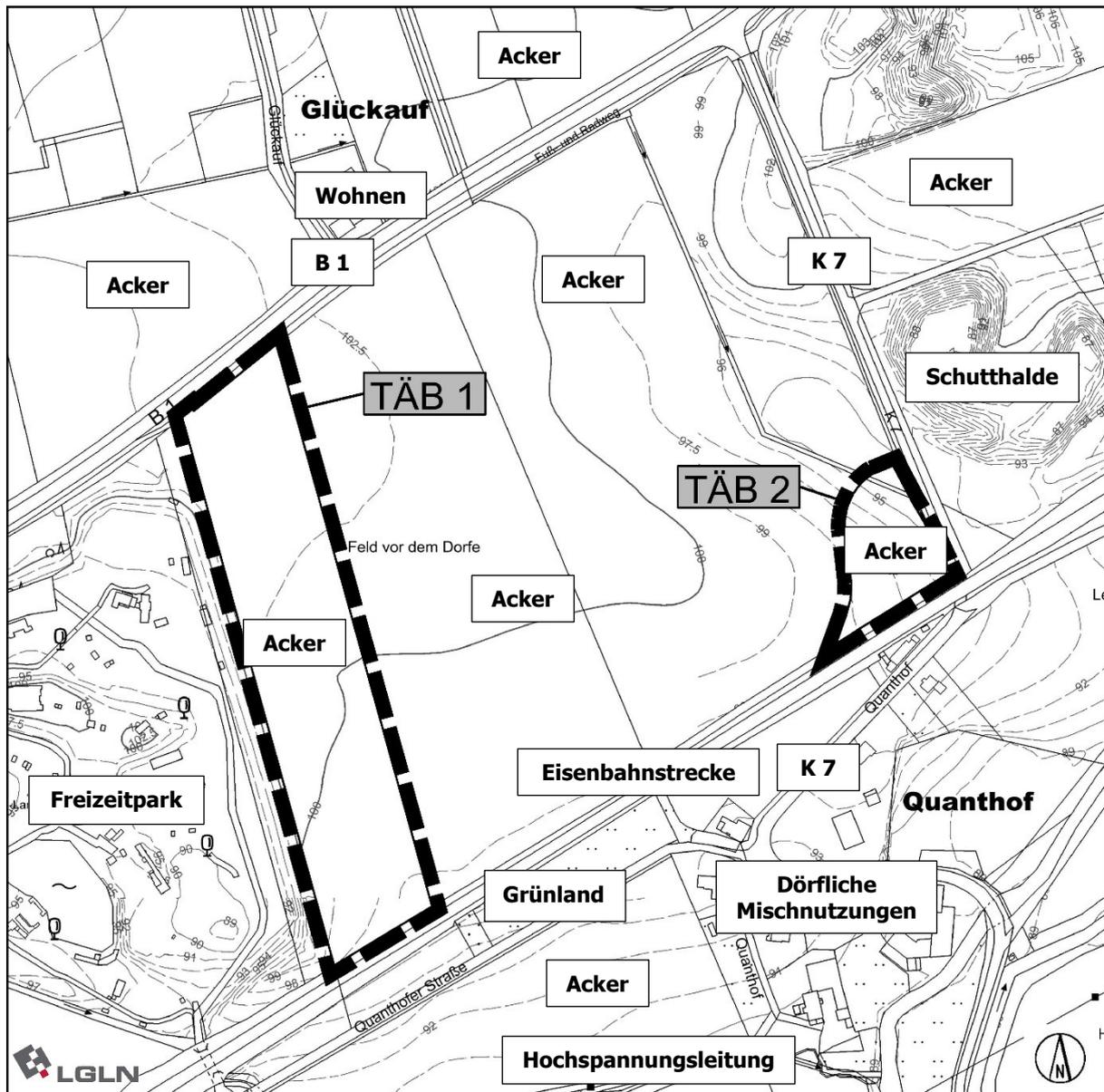
Neben den großflächigen Nutzungsstrukturen des Freizeitparks und der Bahnschienen ist die weitere Umgebung der Teiländerungsbereiche überwiegend durch weitläufige Ackerflächen im Norden (nördlich der B 1), Osten (östlich der K 7) und Südwesten geprägt. Nördlich der B 1 befindet sich zudem eine Wohnnutzung im Außenbereich.

Im weiteren westlichen bzw. südwestlichen und südlichen Verlauf beginnen die durch dörfliche Mischnutzungen geprägten Siedlungsbereiche Benstorf (im Westen bzw. Südwesten) und Benstorf-Quanthof (im Süden, südlich der Bahnanlage). Westlich des Siedlungsbereiches Benstorf grenzt zudem der gewachsene Siedlungsbereich des Ortsteiles Oldendorf an.

Unmittelbar östlich der K 7 befindet sich eine Schutthalde, die zum Teil bereits bewaldet ist. Weiter östlich liegt der Siedlungsbereich Mehle.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

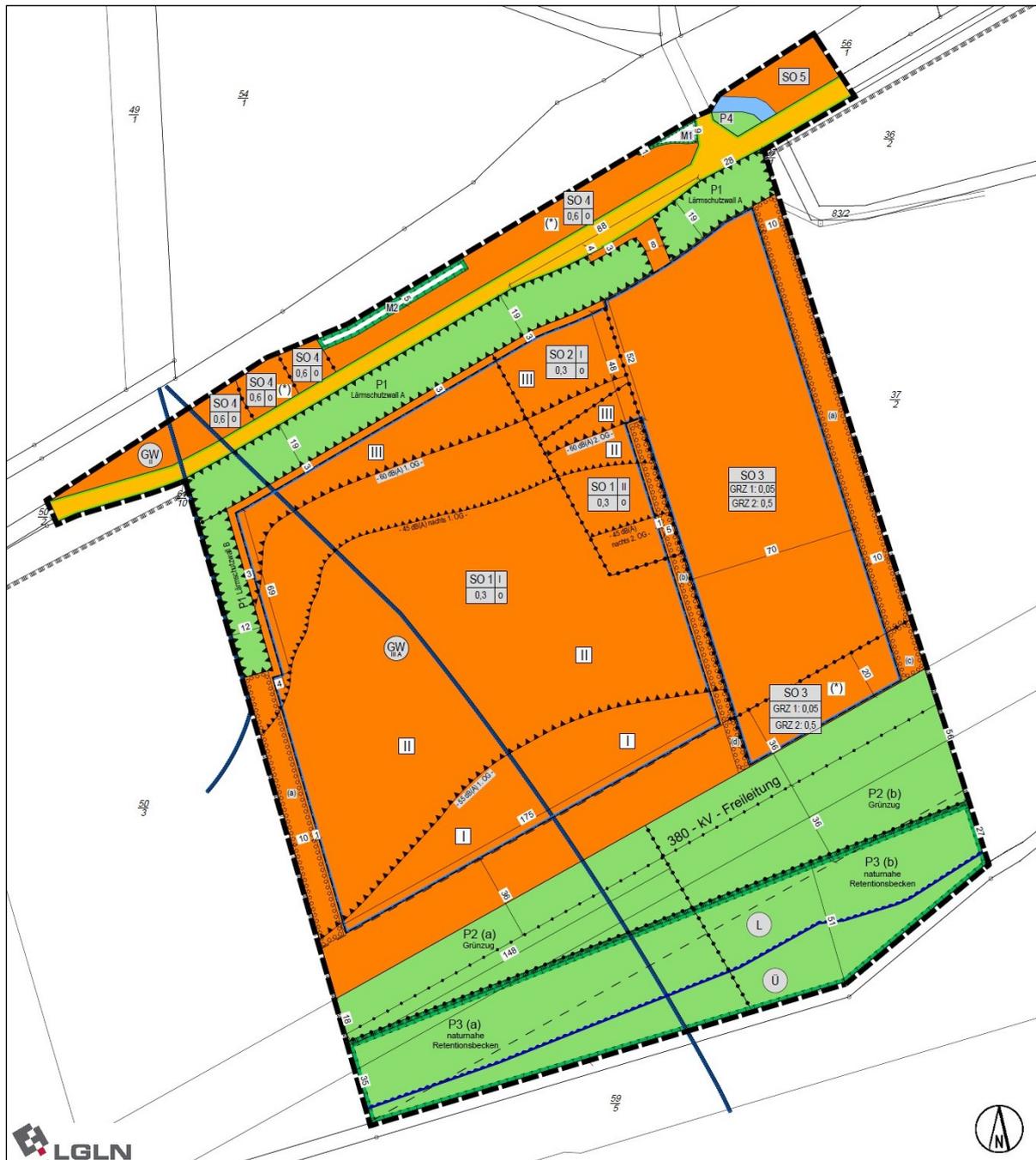
Abb.: Nutzungsstrukturen in den Teiländerungsbereichen (TÄB) und ihrer Umgebung, Kartengrundlage: Auszug aus der AK 5, M. 1:5.000, © 2025 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln



4.3 Baurechtliche Situation

Das Plangebiet selbst stellt sich bislang als unbeplante Fläche im Außenbereich dar. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne des Flecken Salzhemmendorf. Für eine Fläche südwestlich des Plangebietes, südlich an den bestehenden Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land angrenzend, befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ zur Errichtung einer themenbezogenen und dem vorübergehenden Aufenthalt dienenden (Ferien)-Wohnanlage für den Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land in Aufstellung.

Abb.: Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ (Entwurf),
Kartengrundlage ALKIS, M. 1:1.000 (i.O.) © 2019 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln



4.4 Wirksamer Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf stellt die Teiländerungsbereiche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im westlichen Anschluss werden Sonderbauflächen des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land dargestellt. Im Norden, Osten und Südwesten setzen sich die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft weiter fort. Südlich der entsprechend dargestellten Bahnanlage verläuft eine 20 kV-Freileitung. Der Ortsteil Benstorf-Quanthof im Süden wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Südlich der entsprechend dargestellten Bahnanlage wird das Landschaftsschutzgebiet „LSG HM 00004 Saaletal“ nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus werden im Süden die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes der Saale nachrichtlich dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf (die Abgrenzungen der Teiländerungsbereiche sind mit rot gestrichelten Linien gekennzeichnet)



5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und die damit verbundene Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und Verbesserung des Stellplatzangebotes.

Die Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land Salzhemmendorf-Benstorf GmbH, Quanthofer Str. 9, 31020 Salzhemmendorf, ist an den Flecken Salzhemmendorf mit der Bitte um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die östliche Entwicklung des Freizeitparks herangetreten. Das Rasti-Land ist seit 46 Jahren ein familienfreundlicher Freizeitpark mit zahlreichen Attraktionen für Kinder im Alter von 0 bis 14 Jahren. Für Familienausflüge, Gruppenreisen oder Kindergeburtstage bietet das Rasti-Land auf dem bestehenden Freizeitparkgelände zahlreiche Action-Attraktionen (Familienachterbahn, Wildwasserbahn, Rafting-Bahn, Bobkart-Bahn, Wassersteilrutsche), Familien-Attraktionen (Afrika-Foto-Safari,

Hochseilgarten, Autoscooter, Karussell, Spaßboote) und Kinder-Attraktionen (Ritterburg einschl. Wasserspielplatz, Kinder-Autobahn, Riesenrad, Pferdekarussell, Comic-Bahn) sowie einen Indoor-Freizeitpark an. Um die Attraktivität und Erreichbarkeit des Freizeitparks langfristig zu sichern, strebt das Rasti-Land eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung des Parks zur Gewährleistung einer effizienten Anbindung und Optimierung der Verkehrsflüsse an. Zudem soll das Angebot an Besucherparkplätzen erheblich erweitert und an die steigenden Besucherzahlen angepasst werden.

In diesem Zusammenhang soll im *Teiländerungsbereich 1* die verkehrliche Erschließung des Freizeit- und Erlebnisparks neu geordnet und das Angebot für den ruhenden Verkehr verbessert werden. Hierfür soll auf den unmittelbar östlich angrenzenden Flächen, nördlich der Bahnanlage, eine neue Betriebszufahrt mit direkter Anbindung an die K 7 und B 1, sowie ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen geschaffen werden. Durch diese Neuordnung der verkehrlichen Erschließung können Staus und Engpässe vermieden und zu einer verkehrlichen Entlastung der umliegenden Straßen, insbesondere der Quanthofer Straße, als auch des Siedlungsbereiches Quanthof beigetragen werden. Zudem soll auf der östlichen Erweiterungsfläche ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden, um den steigenden Bedarf an Parkflächen durch den zunehmenden Besucherverkehr zu decken. Zu diesem Zweck ist die Änderung der bisher im rechtswirksamen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ vorgesehen (*Teiländerungsbereich 1*).

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.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient der Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und von Sport, Freizeit und Erholung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), als auch der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung dient durch die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) auch den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Ferner soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land die lokal und regional bedeutsame soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und gestärkt sowie die (touristische) Entwicklung in der ländlichen Region gefördert werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Freizeitparks zu schaffen sollen daher in östlicher Fortsetzung des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ (*Teiländerungsbereich 1*) und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (*Teiländerungsbereich 2*) geändert werden.

Auf der Grundlage der in dieser Änderung dargestellten Sonderbauflächen soll in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“ als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Freizeitpark“ festgesetzt werden.

Abb.: Straßenbautechnischer Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“,
(Ingenieurbüro Kruse, 06/2024, Blatt 1 bis 3, o.M.)



6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/ LROP-VO 2022)

Allgemeine Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP)

Gemäß Punkt 1.1. 02 des LROPs sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen u.a. die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Dabei sollen u.a. belastende Auswirkungen und die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert

werden sowie die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

Gemäß Punkt 1.1. 05 soll in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Daher sollen bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Ferner sollen gemäß Abschnitt 1.1. 07 die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um u.a. insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Danach sollen bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1. Ziffer 01).

Ferner sollen gemäß 2.1. Ziffer 08 touristische Einrichtungen und Großprojekte dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Ferner dürfen in diesem Zusammenhang durch die Realisierung von touristischen Großprojekten historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden.

Ferner ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (3.1.1. 02 LROP). Siedlungsnah Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert werden (3.1.1 03 LROP).

Die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entspricht den v.g. allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Im Vorfeld wurden unterschiedliche alternative Standortmöglichkeiten geprüft, um eine bestmögliche Entwicklung des bestehenden Betriebsstandortes des Freizeitparks, auch unter dem Aspekt einer möglichst geringen bzw. optimierten Flächeninanspruchnahme erreichen zu können. Mit der Entwicklung des bereits regional etablierten Freizeitparks kann zudem ein weiterer Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der regionalen Wirtschaft und des Tourismus geleistet werden.

Zeichnerische Darstellungen

Das LROP (LROP 2017/LROP-VO 2022) des Landes Niedersachsen weist dem Flecken Salzhemmendorf sowie den Änderungsbereichen keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Die Teiländerungsbereiche liegen nordöstlich von Salzhemmendorf im Ortsteil Benstorf. Die südlich an die Teiländerungsbereiche angrenzende Eisenbahnstrecke Hameln-Hildesheim wird im LROP als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke und die nördlich angrenzende Bundesstraße B 1, die die Stadt Hameln (im LROP festgelegtes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen) mit der Stadt Hildesheim (im LROP festgelegtes Oberzentrum) verbindet, als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ferner werden die weiter südlich verlaufende Aue als Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig) und die ebenfalls weiter südlich

verlaufende Saale als Vorranggebiet Biotopverbund und als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Eine im Süden verlaufende 380-kV-Leitung wird zudem im LROP als Vorranggebiet Leitungstrasse und das Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung dargestellt.

Die vorliegende Planung wirkt sich nicht auf die v.g. Vorranggebiete aus. Mit der Erweiterung des Freizeitparks im Sinne einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und des ruhenden Verkehrs wird auf der B 1 nicht mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsmenge zu rechnen sein, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht ableitbar sind. Auch die südlich verlaufende Eisenbahnstrecke ist von der Planung nicht betroffen. Sowohl die südlich verlaufende Aue, die ebenfalls südlich verlaufende Saale als maßgeblicher Fließgewässerabschnitt als auch die uferbegleitenden Gehölzbestände bleiben von der Planung unberührt. Auch die südlich verlaufende 380-kV-Leitung wird durch die vorliegenden Teiländerungsbereiche nicht tangiert. Beeinträchtigungen der Vorranggebiete sind daher mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP)

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trägt den v.g. Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die bereits als touristische Einrichtung (Freizeitpark) zur Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung sowie zur Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen und zur Stärkung des Tourismus in der Region beitragen. Ferner kann durch die geplante Entwicklung und Erweiterung des Freizeitparks die Entwicklung in der ländlichen Region gefördert und die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Des Weiteren trägt die Planung insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die für die Erweiterung des Freizeitparks (Betriebszufahrt und Besucherparkplatz) östlich angrenzenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des LROPs entspricht.

Abb.: Auszug aus dem LROP 2017, die Lage des Plangebiets ist mit einem Pfeil markiert.

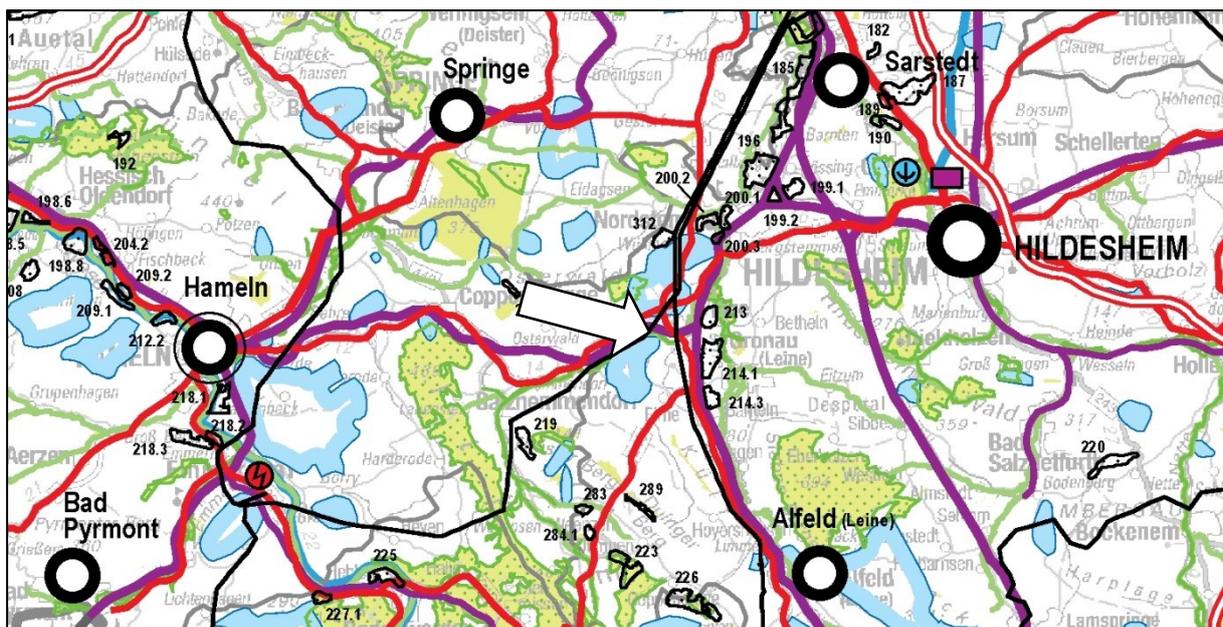
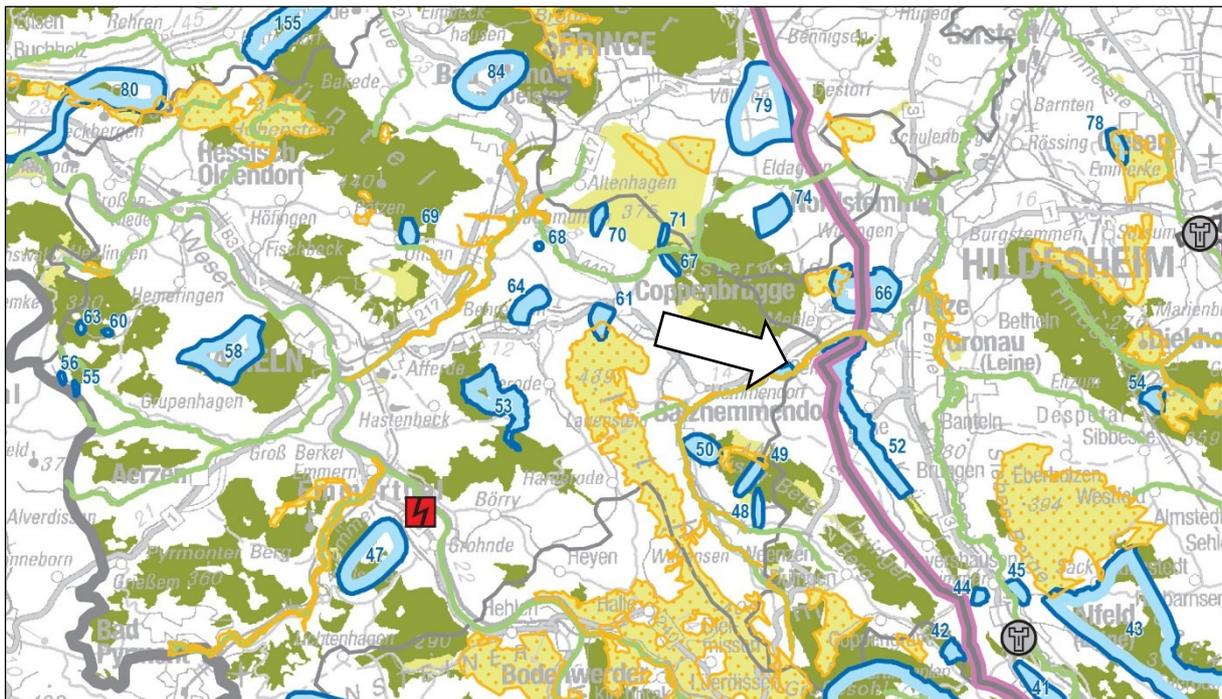


Abb.: Auszug aus der LROP-VO 2022, die Lage des Plangebiets ist mit einem Pfeil markiert.



6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Der Landkreis Hameln-Pyrmont ist Träger der Regionalplanung und hat für seinen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), aus welchem die RROP gem. § 9 Abs. 2 ROG zu entwickeln sind, wurde im Jahr 2017 grundlegend novelliert.

Um die Regionalplanung im Landkreis Hameln-Pyrmont an diese neuen Anforderungen anzupassen und zukunftsfähig zu machen, soll das RROP (2001) neu aufgestellt werden. [...]

Seit dem 11.07.2022 hat das RROP des Landkreises Hameln-Pyrmont aus dem Jahr 2001 seine Gültigkeit verloren.

Nachfolgend wird insofern auf die Darstellungen der im Entwurf vorliegenden Neuaufstellung des RROP (2021) für den Landkreis Hameln-Pyrmont eingegangen.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

Im RROP-Entwurf 2021 des Landkreises Hameln-Pyrmont wird der Kernbereich Salzhemmendorf als Grundzentrum und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt. Dem Ortsteil Benstorf werden keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zugewiesen.

Im RROP-Entwurf 2021 werden u.a. folgende allgemeine Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

- Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Hameln-Pyrmont sollen darauf ausgerichtet sein

- die natürlichen Lebensgrundlagen und die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln,
- die lokale und regionale Identität zu fördern sowie das Image zu verbessern,
- die Siedlungsstruktur an das zentralörtliche System anzupassen,
- die gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Konzentration zu sichern und eine bestandsorientierte Ortsentwicklung zu fördern,
- die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung eng zuzuordnen und verträglich zu vermischen,
- die Wohnqualität zu erhalten und an neue Bedarfe anzupassen,
- die Daseinsvorsorge und die Infrastrukturausstattung in der Fläche durch eine höhere Kosteneffizienz zu sichern,
- durch interkommunale Zusammenarbeit und Aufgabenteilung Standortqualitäten zu verbessern und dabei insbesondere in den dünn besiedelten peripheren Räumen die Grundversorgung aufrecht zu erhalten bzw. wieder herzustellen,
- eine ausreichende Mobilität durch ein vielseitiges, bedarfsorientiertes und attraktives Angebot im Öffentlichen Verkehr herzustellen und den Erhalt eines leistungsfähigen Straßennetzes zu gewährleisten sowie
- die Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche, wirtschaftliche und technologische Entwicklung zu schaffen bzw. zu verbessern. (RROP 1.1 02)
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung sowie zur Instandhaltung und zum Ausbau der Infrastruktur soll geprüft werden, inwieweit diese mit der demographischen Entwicklung im Landkreis Hameln-Pyrmont sowie einer umwelt- und klimaschonenden nachhaltigen Umsetzung vereinbar sind. (RROP 1.1 03.1)
- Der Tourismus und das Gesundheitswesen im Landkreis sollen als wesentlicher Wirtschaftsfaktor und soziokultureller Impulsgeber unter Beachtung des demographischen Wandels ausgebaut werden. Dazu sollen die bestehenden endogenen Tourismuspotenziale wie der Naturraum, die Kulturlandschaft sowie der Städtetourismus gesichert und weiterentwickelt werden. (RROP 1.1 05.3)
- In den Siedlungsbereichen soll angestrebt werden, ein System vernetzter Grünzüge zu schaffen und ein großflächiges Verbundsystem in die freie Landschaft einzubinden. (RROP 2.1 01.3)
- Der Flächenbedarf für Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in bereits in Bauleitplänen ausgewiesenen Siedlungsflächen gedeckt werden. (RROP 2.1 04.1)
- Eine städtebauliche Nachverdichtung soll durch eine gezielte Steuerung mit den Belangen der Klimaanpassung vereinbar gestaltet werden. Dabei sollen Synergien für eine klimaverträgliche Stadt- und Gemeindeentwicklung entfaltet werden. (RROP 2.1 06.02)
- Gemäß RROP 2021 werden die Grundzentren (u.a.) Salzhemmendorf und Copenbrügge als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die regionale Bedeutung dieser Standorte für die Nah- und Kurzeiterholung soll durch eine entsprechende Infrastrukturausstattung unter Berücksichtigung der Belastungsfähigkeit des Landschaftsraumes sowie der gewerblichen Entwicklungserfordernisse gesichert und gezielt weiterentwickelt werden. (RROP 2.1 07.4).

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und die damit verbundene Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und Verbesserung des Stellplatzangebotes. Durch die mit der Änderung des FNPs und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 angestrebte Erweiterung des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land wird die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und gestärkt sowie die (touristische) Entwicklung in der ländlichen Region gefördert.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Einrichtungen mit den umgebenden Frei- und Aktivitätsflächen, den Stellplatzanlagen als auch den dem Freizeitpark zugeordneten technischen und verkehrlichen Infrastrukturen konzentriert sich die vorliegende Bauleitplanung auf Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe zum bereits vorhandenen Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land befinden. Durch die Entwicklung auf unmittelbar sich an den Freizeitpark anschließenden Flächen, kann eine direkte räumliche und funktionale Verbindung bestmögliche Betriebsabläufe des Freizeitparks gewährleisten und zugleich die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen oder sonstigen Flächen in einer flächensparenden Weise erfolgen. Hierdurch sollen Restflächen zwischen gegebenenfalls zwei nicht unmittelbar verbundenen Betriebsbereichen minimiert und eine Zersiedlung des Landschaftsraumes auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Die vorliegende Planung trägt den Zielen der Raumordnung des Landkreises Hameln-Pyrmont Rechnung.

Darstellungen für das Plangebiet

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021) werden dem südwestlich gelegenen Ortsteil Salzhemmendorf innerhalb des Flecken Salzhemmendorf sowie dem nordwestlich gelegenen Ortsteil Coppenbrügge im Flecken Coppenbrügge die Funktionen eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen, an welche der Ortsteil Benstorf verkehrsgünstig über die im RROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellte B 1 angebunden ist. Für den Ortsteil Benstorf trifft das RROP keine konkreten Aussagen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021) ist der bestehende Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land als Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt dargestellt. Westlich daran anschließend wird ein Vorranggebiet Wasserwerk (Symbol) und ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Im Osten befindet sich darüber hinaus die im RROP als Vorranggebiet dargestellte zentrale Kläranlage (Symbol). Ferner verläuft südlich die im RROP als Vorranggebiet ELT-Leitungstrasse dargestellte 380 kV-Leitung. Im RROP Entwurf 2021 ist zudem die südlich verlaufende Aue als lineares Vorranggebiet Biotopverbund und die weiter südlich verlaufende Saale als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt und für den regionalen Biotopverbund bedeutsam.

Der östlich an den Freizeitpark anschließende Teiländerungsbereich 1 sowie der östlich davon gelegene Teiländerungsbereich 2, nördlich der als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke mit elektrischem Betrieb dargestellten Bahnlinie Hameln – Hildesheim, befinden sich innerhalb eines dargestellten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (RROP)

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trägt den v.g. Grundsätzen der Regionalplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen im Anschluss an eine bereits bestehende touristische Einrichtung (Freizeitpark), die zur Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung sowie zur Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen und zur Stärkung des Tourismus in der Region beitragen

sollen. Ferner kann durch die geplante Entwicklung und Erweiterung des Freizeitparks die Entwicklung in der ländlichen Region gefördert und die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Des Weiteren trägt die Planung insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die für die Erweiterung des Freizeitparks östlich angrenzenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden.

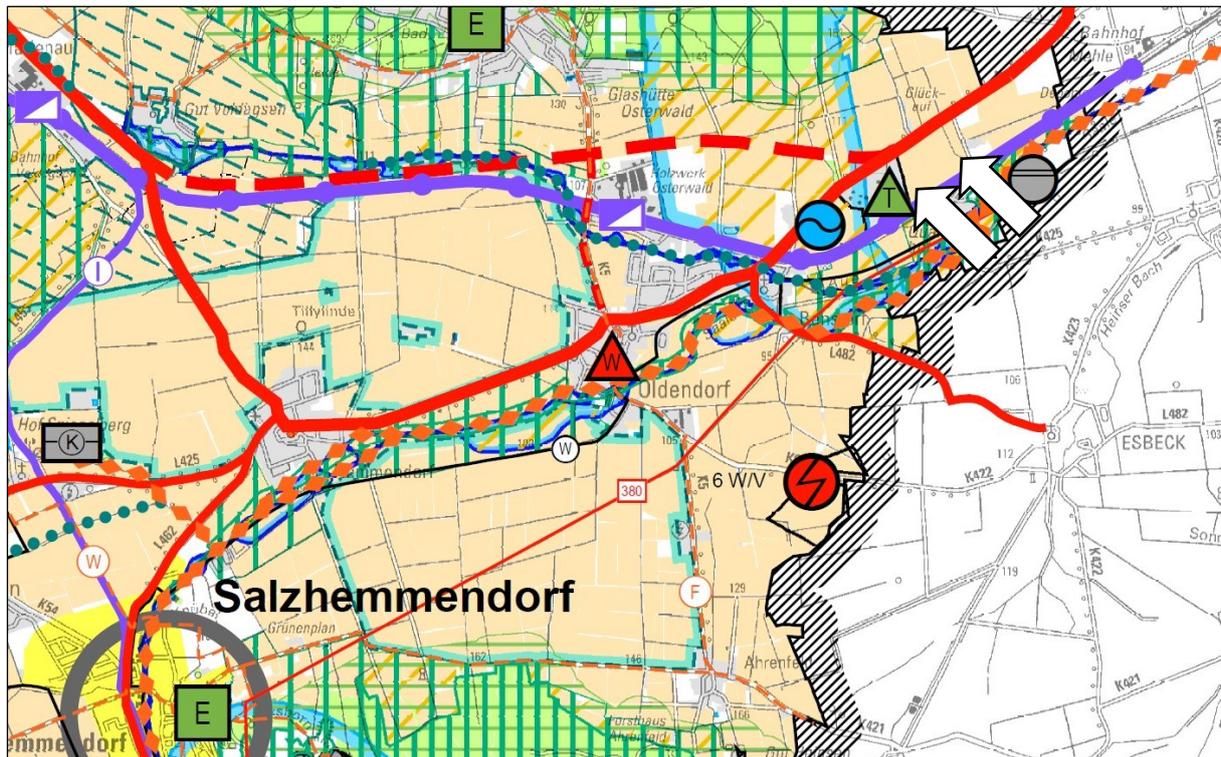
Die angestrebte Entwicklung des Freizeitparks beansprucht dabei untergeordnete Teilflächen des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials, wirkt sich hierdurch jedoch nicht erheblich beeinträchtigend auf dessen Funktionen oder die landwirtschaftlichen Ertragspotenziale aus. In unmittelbarer Umgebung verbleiben ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen der im RROP dargestellten Vorbehaltsgebiete. Seitens des Flecken Salzhemmendorf wird dabei ebenfalls nicht verkannt, dass die Verfügbarkeit weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Kompensation von Betriebsflächen zunehmend knapper wird. Die geplante Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen erfolgt in Abstimmung mit den Bewirtschaftern. Die Flächen wurden im Rahmen ihrer eigenen betrieblichen Abwägung durch die betroffenen Landwirte veräußert, sodass davon auszugehen ist, dass die Flächen durch den neuen Eigentümer auch einer anderen, nicht landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden würden. Die landwirtschaftlichen Betriebe, die diese Flächen bewirtschaften, haben Kenntnis von der hier in Rede stehenden Planung. Soweit es sich um verpachtete Flächen handelt gilt es zu berücksichtigen, dass es dem Eigentümer der Flächen grundsätzlich ebenfalls möglich ist, diese auch bei noch laufenden Pachtverträgen zu verkaufen. Die bestehenden Pachtverträge gehen dann an den neuen Eigentümer über. Sowohl der jetzige, als auch ein zukünftiger Eigentümer haben die Möglichkeit bestehende Pachtverträge unter Einhaltung der vertraglich und/oder gesetzlich geltenden Fristen zu kündigen. Diese Möglichkeit hat ein Pächter grundsätzlich im Rahmen seiner betriebswirtschaftlichen Abwägung mit Bezug auf die nicht in seinem Besitz befindlichen, sondern angepachteten Flächen, zu berücksichtigen. Mit rechtmäßiger Kündigung eines bestehenden Pachtvertrages können die betroffenen Flächen dann mit Ablauf des Vertrages auch einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der Flecken Salzhemmendorf räumt der Inanspruchnahme der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Sicherung und Entwicklung der touristischen Einrichtung des Freizeitparks Rasti-Land auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Vorfeld durchgeführten Alternativenprüfung den Vorrang ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange, etwa durch eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme besonders ertragreicher oder aus anderen Gründen wertvoller oder seltener Böden ist nicht ableitbar.

Zu den weiteren angrenzenden Vorrang- und Vorbehaltsgebieten werden ausreichend Abstände eingehalten, sodass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des RROPs entspricht.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021)



7 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Verkehr

Der westlich bestehende Freizeitpark wird bereits über eine an die Quanthofer Straße angebundene Zufahrt, welche unter der Bahnlinie Hameln-Hildesheim geführt wird, erschlossen. Ferner befindet sich auf einer nördlich an die Quanthofer Straße angrenzenden Fläche ein Busparkplatz, welcher zu Zwecken der Erschließung des Freizeitparks realisiert wurde.

Die verkehrliche Erschließung der Teiländerungsbereiche soll zukünftig über eine (private) Grundstückszufahrt ausgehend von der östlich verlaufenden K 7 (Quanthof) erfolgen, über die die Teiländerungsbereiche im weiteren Verlauf an die B 1 angebunden werden. Die konkrete Erschließung (Wegeföhrung) ergibt sich aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“. Die Straße (K 7) ist zur Aufnahme der bisherigen und zukünftig zu erwartenden Verkehre ausreichend dimensioniert.

Im Rahmen einer durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover durchgeföhrten Verkehrsuntersuchung wurden, neben den Auswirkungen zukünftiger Mehrverkehre auf die bestehenden Knotenpunkte der der Erschließung des Freizeitparks dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, auch alternative Anbindungsmöglichkeiten des Standortes geprüf.

Als Alternative zur Anbindung an die Kreisstraße K 7 wäre eine direkte Anbindung des Parkplatzes an die B 1 grundsätzlich denkbar. An einer solchen Anbindung könnten die Kfz (auch Busse, Campingfahrzeuge) dem Parkplatz direkt von der B 1 zufahren und würden nicht mehr die Ortsdurchfahrten Benstorf (Quanthofer Straße) und Quanthof (K 7 und Quanthofer Straße) belasten.

Gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung wären demnach eine Aufweitung der B 1 und die Anlage eines Linksabbiegestreifens erforderlich. Für die neue Zuwegung wäre je nach Lage der Anbindung und Anschlusspunkt an die Parkplätze ca. 250 bis 500 m neue Straße zu errichten. Da die Leistungsfähigkeit an den bestehenden Knotenpunkten im Zuge der B 1 nachgewiesen wurde und der neue Anbindungsknoten nur Teile dieser Verkehre aufnehmen würde, kann die Leistungsfähigkeit als gegeben angenommen werden.

Problematisch sind allerdings die Höhenverhältnisse im Zuge der B 1 sowie der in Teilabschnitten leicht kurvige Straßenverlauf. Die Sichtverhältnisse sind demnach an dem infrage kommenden Anbindungspunkt problematisch. Aus diesem Grund wurde die Anbindung an die Bundesstraße B 1 in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbauverwaltung verworfen.²

Der zukünftig an der K 7 neu entstehende Knotenpunkt (Anbindung Plangebiet) sollte in einem Abstand von ca. 100 m nördlich des Bahnüberganges vorgesehen werden. Hierdurch ergeben sich ausreichende Abstände zur Anlage eines Linksabbiegestreifens sowie der erforderlichen Verziehungsstrecken.

Die Baken und Gefahrenzeichen des Bahnüberganges befinden sich dann für den aus nördlicher Richtung fahrenden Verkehrsteilnehmer eindeutig wahrnehmbar südlich der Einmündung. Von Süden ist eine wegweisende Beschilderung für Linksabbieger zum Rasti-Land mit ausreichendem Abstand zum Bahnübergang möglich.

Anhand des vorliegenden Verkehrsgutachten sind Probleme mit dem Rückstau von Fahrzeugen vor dem Bahnübergang oder bis auf den Bahnübergang auf der K 7 nicht zu erwarten. Es ergeben sich aus südlicher Richtung nur wenige Linksabbieger, die hier die neue Anbindung nutzen wollen. Diese können zügig abfließen. Auch die nachfolgenden Verkehre im Geradeausstrom sind nur gering, so dass hier kein Rückstau zu erwarten ist. Die Leistungsfähigkeit an der derzeitigen Einmündung der Quanthofer Straße an die K 7 ergibt sich mit der Qualitätsstufe A. An der neuen Anbindung wäre eine vergleichbare Verkehrsqualität zu erwarten.

Von Norden ergibt sich im Geradeausverkehr über den Bahnübergang ebenfalls ein geringer Verkehrsstrom, da Fahrten mit Bezug zum Rasti-Land und der Kids-Dinoworld mit der geplanten Betriebszufahrt nun vor dem Bahnübergang abbiegen. Lediglich die Fahrten im Zuge der K 7 nach Quanthof oder zum neuen Feriendorf passieren dann noch den Bahnübergang.

Für die neue Betriebszufahrt zum Rasti-Land/Kids-Dinoworld mit Anbindung an die K 7 ist gemäß Richtlinie für die Anlage von Landstraße (RAL) die Anlage eines Linksabbiegestreifens erforderlich. Als Aufstellstrecke ist eine Länge von 20 m ausreichend (1 Lkw oder Bus oder 3 Pkw).³

Die entsprechenden Anforderungen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 195 entsprechend berücksichtigt.

7.2 Belange von Boden, Natur und Landschaft

7.2.1 Veranlassung/Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in

² Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, Hannover, 04.01.2022, S. 18f.

³ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, Hannover, 04.01.2022, S. 14f.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Inhalte der nachfolgenden Kapitel stellen die für die Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft relevanten Aspekte dar. Im Übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) hingewiesen.

Der Umweltbericht wird zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

7.2.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan

Für das Gebiet des Flecken Salzhemmendorf besteht der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (Stand 2001), aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt werden.

Die Teiländerungsbereiche liegen in der Landschaftseinheit der Lößmulde (LM 14) „Lößmulde bei Benstorf“. Dieser Landschaftsbildtyp ist wenig strukturiert, in der Ebene sind Laubbaumreihen alleinige Strukturelemente, während die Hänge etwas reicher durch Hecken gegliedert sind. Bäche sind meist begradigt und weisen keinen typischen Uferbewuchs auf. Das Tal kann aufgrund der Strukturarmut weit eingesehen werden, die bewaldeten Höhenlagen bilden die Sichtgrenze.

Die Zielkarte des LRP formuliert für die Landschaftseinheit LM 14 als Zieltyp eine Sicherung sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche, sowie Sicherung der Saale für den Biotopverbund.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Hameln-Pyrmont aus dem Jahr 2001 hat zum 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren. Eine Neuaufstellung des RROP ist in Bearbeitung.

Gemäß Entwurf RROP 2021 liegen die Teiländerungsbereiche im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft / hohe Ertragsfähigkeit. Südlich verläuft die Elzer Bahn als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke. Die B1 nördlich ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt. In der südlich gelegenen Saaleaue ist weiterhin ein Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Der westlich angrenzende Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land ist im Entwurf 2021 als regional bedeutsamer Tourismusschwerpunkt festgelegt.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG / Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (BNatSchG, NAGBNatSchG)

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Hierzu erfolgte eine faunistische Erfassung für Vögel, Fledermäuse und ergänzend die Zauneidechse am Bahndamm.

Die Teiländerungsbereiche liegen innerhalb des Naturparks „Weserbergland“ (NP NDS 010). Die Aufgabe des Naturparks besteht vor allem darin, die wertvollen Natur- und Landschaftsräume im Gebiet des Naturparks Weserbergland für die Menschen zu bewahren und zu entwickeln sowie die schönen und erlebbaren Natur- und Kulturlandschaften mit ihren besonderen Werten zu schützen und zu entfalten. Konkrete Schutzziele/ -zwecke in den Teiländerungsbereichen sind hiermit nicht verbunden und somit auch nicht betroffen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG HM 04 „Saaletal“ (VO Nds. Ministerialblatt Nr. 34 v. 24.10.2018 S. 952) verläuft südöstlich in ca. 15 - 80 m Entfernung (südlich der Quanthofer Straße) und setzt seit 2018 den Grundschutz des FFH-Gebiets DE 382-4333 „Saale mit Nebengewässern“ in ca. 180 m Entfernung als Verordnung fest. Erhebliche Auswirkungen auf das LSG „Saale“, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (gem. BNatSchG § 26 Abs. 2) bzw. den gebietsspezifischen Verboten (§ 2 der Verordnung) zuwiderlaufen, sind aufgrund der Entfernung auszuschließen.

Das FFH-Gebiet DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“ wird charakterisiert durch einen teils naturnahen, teils stärker begradigten Bach mit mehreren kleineren Zuläufen, überwiegend durch eine weite, hauptsächlich als Ackerland genutzte Talniederung verlaufend, der vorrangig zur Verbesserung der Repräsentanz der Groppe in den Naturräumen „Niedersächsische Börden“ sowie „Weser- und Weser-Leine-Bergland“ ausgewählt wurde.

Innerhalb der Teiländerungsbereiche sind auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG vorhanden, das gilt auch für die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Entsprechendes gilt auch für geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG bzw. § 22 NNatSchG). Diese befinden sich erst in deutlicher Entfernung an der Saale.

Für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf liegt eine Baumschutzsatzung vor (Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf v. 15.02.1990 i. d. F. der Änderungssatzung v. 25.03.2005, 2. Änderung v. 06.07.2018). Geschützt sind danach Laub- und Nadelbäume außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Hecken und Gehölzgruppen. Nicht geschützt sind Obstbäume (außer Walnuss). In den Teiländerungsbereichen besteht keine Betroffenheit geschützter Bäume.

Weitere geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG bzw. § 22 NNatSchG) sind nicht vorhanden.

7.2.3 Kurzdarstellung des Bestandes sowie negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht (Teil II der Begründung) eine ausführliche Beschreibung des schutzgutbezogenen Bestandes erfolgt. Nachfolgend werden nur die für die Planentscheidung bedeutsamen Aspekte zusammengefasst dargelegt.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Parkplätzen/ Ordnung des ruhenden Verkehrs für die angrenzende Sonderbaufläche „Freizeitpark“ geschaffen werden können. Zu diesem Zweck wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dargestellt.

Schutzgut Mensch

Die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung befinden sich im derzeitigen Außenbereich, es handelt sich um Flächen für die Landwirtschaft. Im Süden verläuft als Vorbelastung die Bahnstrecke von Elze nach Löhne. Empfindliche, immissions sensible Wohnnutzungen (Quanthof) befinden sich erst südlich dieser Bahnstrecke. Als Vorbelastung ist zudem das derzeitige Verkehrsaufkommen auf der K 7 zu berücksichtigen. Es liegt hierzu ein Verkehrsgutachten durch das Verkehrsplanungsbüro Zacharias aus Januar 2022 vor. Im Jahresmittel besuchen danach 990 Menschen pro Tag die Freizeiteinrichtungen. Im Jahresmittel ergeben sich zusätzliche Fahrten durch Lieferverkehre oder Fahrten durch Ver-

und Entsorgung, Handwerker etc. an Normalwerktagen. Entsprechend dieser Annahmen ergeben sich derzeit im Jahresmittel pro Tag 330 Kfz-Zufahrten und 330 Kfz-Abfahrten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil dieser Verkehre auch direkt von der B 1 an der dortigen Anbindung erfolgt.

Für die Erholung relevante Strukturen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht von besonderer Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung. Westlich schließt der Freizeitpark „Rasti-Land“ an, für den die Stellplätze vorgesehen sind.

Durch die Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 - 3721) zu erwarten.

Schutzgüter Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

- *Biotop / Pflanzen, biologische Vielfalt*

Die Teiländerungsbereiche werden überwiegend als Ackerland genutzt, mit umlaufenden ruderalen Säumen und einem Grabenverlauf im Nordostteil. Im Süden grenzt die Bahnstrecke von Elze nach Löhne mit einem Grasweg und Saumstrukturen/Graben an, im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen (Acker). Westlich angrenzend liegt der von Gehölzen geprägte, östliche Bereich des Freizeitparkgeländes „Rasti-Land“.

Die Saale als naturnaher Bach des Berg- und Hügellandes mit Schottersubstrat, und § 30-Biotop (GB-HM 3923-219.07) gemäß NLWKN verläuft südlich in ca. 180 m Entfernung.

Insgesamt weisen die vorhandenen Biotopstrukturen eine geringe bis mittlere Bedeutung auf (Wertfaktor 1 – 3 gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, 2013). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind diese als Lebensraum für Arten mit besonderen Habitatansprüchen oder Störeffindlichkeit nur teilweise geeignet.

Ein Biotoptypenplan wird dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zur Veröffentlichung beigelegt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (Stand 2001) sind die Teiländerungsbereiche von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die weiter südlich verlaufende Saale ist als für den Biotopverbund bedeutend eingestuft.

- *Tiere*

Der untersuchte Landschaftsausschnitt ist Teil der Region Bergland und Börden. Gemäß LRP 2001 sind die Teiländerungsbereiche von allgemeiner bis regionaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Innerhalb des mittels Revierkartierung (Abia 2019) untersuchten Bereiches wurden 12 **Vogelarten** beobachtet. Die allermeisten der nachgewiesenen Brutvogelarten bzw. Reviere sind den Gehölzbereichen in den an das Plangebiet angrenzenden Flächen zuzuordnen und als solche von den betrachteten Planungen nicht direkt betroffen. Zu nennen sind die von Gehölzen geprägten, östlichen Bereiche des Freizeitparkgeländes und der Bahndamm.

Mit der Feldlerche ist eine am Boden brütende, nach der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (Krüger, T. & K. Sandkühler 2022) in ihrem Bestand gefährdete Art der offenen Ackerlandschaft vorhanden, die ein Revierzentrum in ca. 150 – 180 m außerhalb der direkt beplanten Flächen hat.

Im Rahmen der 2023 erfolgten Biotoptypenkontrolle ergaben sich keine relevanten Änderungen im Plangebiet. Es wird daher unterstellt, dass das bisherige Vorkommen der Feldlerche weiterhin existent und relevant ist.

Drei Arten, von denen zwei (Goldammer und Stieglitz) auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführt werden, sind grundsätzlich dem reich strukturierten Halboffenland mit locker stehenden Gehölzen, einzelnen, besonnten Büschen oder freistehenden, etwas lückigen Hecken zuzuordnen. Dieses sind die Dorngrasmücke, die Goldammer und grundsätzlich auch der Stieglitz, wobei letzterer neben den Gehölzen, in denen er in außenliegenden Zweigen der Kronen seine Nester anlegt, auf blühten- und damit samenreiche Kraut- und Staudenfluren, die einer unregelmäßigen und nur selten erfolgenden Mahd unterzogen sind, als Nahrungsquelle angewiesen ist.

Weitere drei, ebenfalls auf der Vorwarnliste eingeordnete Arten sind in etwas dichterem, aber insgesamt trotzdem noch mehr oder weniger stark aufgelockerten Gehölz- und Baumbeständen zu finden. Der Gelbspötter hat seine Revierplätze in solchen Bereichen mit einem mehrschichtigen und dadurch durchsonnten Charakter, die Gartengrasmücke ist in gebüschreichem, offenem Gelände wie auch lückigen, unterholzreichen Laub- und Mischwäldern zu finden und der Girlitz bevorzugt halboffene, mosaikartig gegliederte Landschaften, in denen die Männchen gerne von exponierten Singwarten (z.B. von hohen Bäumen aus) ihren Reviergesang hören lassen.

Erwähnenswert ist auch das Vorkommen des Grünspechts, dessen Gesang mehrfach vom Gelände des bestehenden Freizeitparks zu vernehmen war. Diese Art besiedelt Randzonen von mittelalten Laub- und Mischwäldern, ausgedehnte Waldbereiche, wenn Lichtungen, Wiesen oder größere Windwurfflächen vorhanden sind, aber auch verschiedenste Bereiche der übrigen Landschaft, wenn entsprechende Laubholzbestände vorhanden sind. Dabei werden auch dörfliche Siedlungen und auch Städte einbezogen. Aufgrund der Ausdehnung seiner recht großen Reviere bleibt aber unklar, ob die Art hier im Untersuchungsgebiet (UG) oder in benachbart liegenden Bereichen ihren Brutplatz hat.

Insgesamt besteht eine allgemeine Bedeutung der Teiländerungsbereiche als Lebensraum für Vögel. Gegenüber anthropogener Störung sind die nachgewiesenen Arten überwiegend als eher tolerant einzuschätzen und in den meisten Fällen in der Normallandschaft vergleichsweise häufig.

Die vorliegenden Beobachtungen weisen ferner auf eine Bedeutung von Teilen des UG (Gehölze im östlichen Abschnitt des bestehenden Freizeitparks) als Nahrungshabitat für **Fledermäuse** hin. Im nördlichen Bereich waren die Gehölze im östlichen Abschnitt des bestehenden Freizeitparks häufig von jagenden Tieren der Zwerg-, Rohhaut-, Wasser- und Breitflügel-Fledermaus frequentiert. Über dem östlichen Teil des Freizeitparks war im August etwas erhöhte Jagdaktivität von ebenfalls Wasserfledermäusen, weiteren Myotis-Arten, der Breitflügel- wie auch der Zwergfledermaus zu verzeichnen, im Juli war die Aktivität deutlich geringer, im Juni wurden hier jedoch sehr viele Kontakte von jagenden Zwergfledermäusen und auch einigen Breitflügel- und Rohhautfledermäusen festgestellt.

In den übrigen, deutlich größeren UG-Teilen waren nur vereinzelt Überflüge einzelner Tiere zu registrieren. Auf vorhandene regelmäßig und häufiger frequentierte Transfer Routen, also von einer größeren Anzahl von Fledermäusen genutzte „Flugstraßen“, ergaben sich keine Hinweise.

Insgesamt lässt sich das Untersuchungsgebiet als Fledermauslebensraum von allgemeiner Bedeutung einschätzen.

2023 wurde eine ergänzende Bestandsaufnahme der **Reptilien** entlang der Bahnstrecke durchgeführt. Im UG konnten zwei Arten, die Wald- und die Zauneidechse nachgewiesen werden (Funktion des Bahndammes als Leitstruktur für sowohl die Zauneidechse als auch die Waldeidechse längs der Bahnlinie am Südrand der Teiländerungsbereiche).

Durch die Planung werden dabei keine Habitate an der Bahnstrecke (Böschungen) in Anspruch genommen, es wird hier ausschließlich die angrenzende Ackerfläche beansprucht. Hier soll

allerdings die Zufahrt von der K 7 zu den neuen Stellplätzen (Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“) erstellt werden. Nach Errichtung der Straße kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Straßenböschungen als Habitat genutzt und/ oder, dass Eidechsen die Straße überqueren oder Randbereiche gezielt zum Aufwärmen aufsuchen. Es besteht dann die Gefahr, dass diese überfahren werden. Hierzu sind aber auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 195 Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (Reptiliensperreinrichtung).

Schutzgüter Boden und Fläche

- *Boden*

Ausgangsbasis der Bodenbildung ist in den Teiländerungsbereichen Kiese und Sande des Holozäns sowie Schluff der Weichsel-Kaltzeit. Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) sind die Teiländerungsbereiche durch den Bodentyp Mittlere Parabraunerde geprägt, im Südteil Mittlere Gley-Vega.

Die Teiländerungsbereiche überlagern sich vollständig mit Flächen sehr hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit bzw. mit Flächen sehr hohen bis äußerst hohen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotenzials (LBEG).

Entsprechend wird dem Boden nach bodenkundlichen Netzdiagrammen des LBEG eine sehr hohe Bedeutung der Lebensraumfunktion (Pflanzen, sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit), der Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes (Nährstoffspeichervermögen) und der Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen (Bindung anorganische Schadstoffe, Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe) zugewiesen.

Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung, selten/naturhistorisch bedeutsam) sind in den Teiländerungsbereichen keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen. Böden mit besonderer Bedeutung / erhöhter Schutzbedürftigkeit sind (nach Breuer 2015) insgesamt nicht zu berücksichtigen. Die vorhandenen Böden weisen eine mäßig erhöhte Verdichtungsempfindlichkeit auf (LBEG 2018).

Altablagerungen und Rüstungsaltpasten sind in den Teiländerungsbereichen nicht bekannt.

- *Fläche*

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist analog zum Schutzgut Boden und auch den übrigen Schutzgütern eine Steuerungswirkung der Bauleitplanung in Bezug auf den Flächenverbrauch relevant, d. h. ein schonender und nachhaltiger Umgang mit Fläche/Land in Bezug auf Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung.

Insofern kann dieses Schutzgut als integrierendes (oder zu integrierendes) Schutzgut aufgefasst werden (Repp 2016). Bewertungsgrundlage bilden jedenfalls die für die übrigen Schutzgüter erfassten Flächennutzungen und Bestandsituationen.

Schutzgut Wasser

- *Oberflächengewässer*

Im Teiländerungsbereich 2 ist ein kleiner Entwässerungsgraben im Nordosten vorhanden, der etwas verlegt wird und in den das Regenrückhaltebecken entwässert. Dieser fließt der in ca. 130 m südlich verlaufenden Saale als Fließgewässer 2. Ordnung zu.

Die Saale liegt zudem innerhalb von Retentionsflächen, die als Überschwemmungsgebiet nach NWG § 92a (UESG ID 257 Saale, VO vom 25.09.2006) gesichert sind. Eine Betroffenheit durch die Planung besteht hierfür aber nicht.

- *Grundwasser*

Die Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Benstorf liegt westlich in mind. 300 m Entfernung, die Schutzzone II in mindestens 360 m Entfernung. Eine Betroffenheit besteht nicht. Das gilt auch für das dort befindliche Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Benstorf (Schutzzone III A und II).

Das Gebiet weist mit 150 - 300 mm/a überwiegend eine geringe bis max. mittlere Grundwasserneubildungsrate auf (Modell mGROWA22), LBEG 2022). Die Höhe des Grundwasserstandes in den Teiländerungsbereichen liegt äußerst tief (> 20 dm), im südlich verlaufenden Saaletal bei > 4 – 8 dm.

In den Teiländerungsbereichen liegt eine hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine vor; das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel bis gut angegeben (LBEG 2024). Aufgrund der Lage über Festgestein sind die Entnahmebedingungen ungünstig.

Die Teiländerungsbereiche liegen innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine mesozoisches Festgestein links 2“. Dieser ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht unmittelbar durch die Teiländerungsbereiche betroffen. Die als Typ 15: „Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse“ eingestufte Saale liegt südlich in ca. 350 m Entfernung. Sie gehört zu den natürlichen Fließgewässern in unbefriedigendem Zustand (DE_RW_DENI_21055, Wasserkörpersteckbrief, WasserBlick, Datensatz der elektronischen Berichterstattung 2022 zum 3. Bewirtschaftungsplan WRRL, Abfrage 22.01.2025, NLWKN 2015).

Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet stellt einen Wirkungsraum ohne Relevanz für den lokalklimatischen Ausgleich dar (LRP 2001). Es handelt sich um Kaltluftentstehungsgebiete sowie sonstige Wirkungsräume der Siedlungen (LRP Karte 7). Südlich grenzt ein Kaltluftsammlgebiet in der Niederung der Saale an. Somit kann in der Gesamtheit davon ausgegangen werden, dass die Teiländerungsbereiche lediglich eine allgemeine Funktion für die Schutzgüter Klima und Luft aufweisen. Besondere lokalklimatische Funktionen lassen sich nicht erkennen (vergleiche MOSIMANN et al. 1999).

Schutzgut Landschaft

Die Teiländerungsbereiche befinden sich im Naturraum D 3.6 „Zentraleuropäisches Mittelgebirgs- / Stufenland“ im Landschaftsraum 52.100 „Calenberger Lößbörde“. Als Landschaftstyp wird sie der ackergeprägten, offenen Kulturlandschaft und als Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung zugeordnet (BfN 2011). Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt eine Bewertung des Landschaftsrahmenplans vor: Demnach liegen die Teiländerungsbereiche im Bereich des Landschaftsbildtypen „Lößmulde bei Benstorf (LM 14)“.

Dieser Landschaftsbildtyp ist wenig strukturiert, in der Ebene sind Laubbaumreihen alleinige Strukturelemente, während die Hänge etwas reicher durch Hecken gegliedert sind. Bäche sind meist begradigt und weisen keinen typischen Uferbewuchs auf. Das Tal kann aufgrund der Strukturarmut weit eingesehen werden, die bewaldeten Höhenlagen bilden die Sichtgrenze.

Dieser Typ weist in den Teiländerungsbereichen eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Den Landschaftsraum besonders prägende Einzelelemente sind nicht vorhanden. Die südlich angrenzende Bahnstrecke gilt als Vorbelastung.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) befinden sich innerhalb der Teiländerungsbereiche keine schutzwürdigen (kulturhistorischen) Böden.

Weder innerhalb der Teiländerungsbereiche noch ihrer unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem bauliche Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen oder kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente. Aus den Teiländerungsbereichen sind gegenwärtig auch 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 die Teiländerungsbereiche liegen. Zudem liegen die auf einem Südhang gelegenen Teiländerungsbereiche im Bereich der Zusammenflüsse von Steinbach und Aue in die Saale und damit in einer siedlungsgünstigen Topographie, in der erfahrungsgemäß archäologische Bodenfunde erwartet werden. Im Verlauf der Erschließung der Teiländerungsbereiche ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Hierzu gehören Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht bei Auftreten archäologischer Bodenfunde in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 195 aufgenommen. Auf die Ausführungen im Kapitel 7.8.1 „Archäologischer Denkmalschutz“ wird verwiesen.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung liegt als Sachgut ein Standort mit hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vor.

7.2.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Ermittlung des Eingriffsumfangs / Eingriffsregelung

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Flächennutzungsplanänderung verursacht hierbei keine Beeinträchtigungen oder Eingriffe, bereitet diese aber planerisch vor.

Die Überbauung des Teiländerungsbereiches 1 mit einem Parkplatz bzw. Umnutzung zu einem Sondergebiet „Freizeitpark“ sind mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, bzw. Eingriffen in die Schutzgüter verbunden.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass überwiegend Ackerfläche herangezogen wird. Der Eingriffsraum bezieht sich insgesamt auf Flächen von rund 4 ha, Teile des Plangebietes (Teiländerungsbereich 2, ca. 0,6 ha) sind als Regenrückhaltebecken mit Grünfläche vorgesehen.

Die entsprechenden Veränderungen werden in der Bilanz berücksichtigt, hierfür besteht durch den Verlust von Biotopstrukturen bzw. die Versiegelung von Boden aufgrund der Entwicklung eines Sondergebietes „Freizeitpark“ zunächst eine erhebliche Beeinträchtigung/ nachteiligen Umweltauswirkungen und ein Eingriff. Das Kompensationsdefizit von rd. 10.800 Werteinheiten wird über Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ ausgeglichen.

Ergänzend zum über die Biotoptypen abgeleiteten Kompensationsbedarf sind keine artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Verlust von Habitatstrukturen erforderlich. Dennoch werden in Verbindung mit plangebietsinternen Maßnahmen die Möglichkeiten zur Entwicklung von Zauneidechsenhabitaten berücksichtigt.

Die aus der Überbauung zu erwartenden nachteiligen aber auch positiven (Grünflächen) Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung, *wird zur Veröffentlichung ergänzt*) ausführlich dargelegt.

a. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“ aufgestellt. Hieraus ergeben sich in Bezug auf die Beurteilung der Eingriffsintensität genauere Angaben. Im vorliegenden Flächennutzungsplan kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, sodass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe für die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung darstellen:

Hierzu zählen u.a. die:

- Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers,
- Maßnahmen zum Artenschutz (Beleuchtung, Reptiliensperreinrichtung entlang des Erschließungsweges (Stellplatzzufahrt), Baufeldfreiräumung/Bauzeitenregelung, Baufeldbegrenzung),
- Maßnahmen zum archäologischen Denkmarpflege,
- Maßnahmen zum Bodenschutz,
- Hinweise zur Gründung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen, bzw. die Parkplatz-PV an sich im Blick auf den Klimaschutz.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als landschaftsgerechte Rahmeneingrünung,
- Entwicklung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse und Begrünung des Regenrückhaltebeckens.

Durch die genannten Maßnahmen können nachteilige Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter bzw. Eingriffe vermieden werden. Entsprechende detaillierte Festsetzungen erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 195 (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 195).

Es sind Festsetzungen zur Entwicklung von einbindenden Gehölzbeständen an den Stellplätzen aber auch der Zufahrt vorgesehen. Hierdurch und durch die Gestaltung unversiegelter Bereiche als Grünfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft als Neugestaltung des Landschaftsbildes vollständig kompensiert werden. Es wird von einer als Ausgleich anzusehenden landschaftsgerechten Neugestaltung ausgegangen. Erhebliche Auswirkungen auf das LSG „Saale“, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (gem. BNatSchG § 26 Abs. 2) bzw. den gebietsspezifischen Verboten (§ 2 der Verordnung) zuwiderlaufen, sind aufgrund der Entfernung auszuschließen.

In Bezug auf das Schutzgut Boden sind 3,5 ha Boden allgemeiner Bedeutung (ohne besonderen Schutzbedarf, vgl. Breuer 2015) durch Neuversiegelung aufgrund der neuen Festsetzungen betroffen, so dass sich aus dem verwendeten Modell des Niedersächsischen

Städtetags (2013) kein weiterer Bilanz-/Kompensationsbedarf über den bereits in Verbindung mit Biotoptypen ermittelten hinaus ergibt. Der Ausgleich der Neuversiegelung wird im Zusammenhang mit der erforderlichen externen Maßnahme innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ kompensiert.

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der internen Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen bleiben dennoch erhebliche Beeinträchtigungen für Biotoptypen.

Über die o.g. Maßnahmen hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen erforderlich und vorgesehen.

b. Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013) ermittelt und gegenübergestellt. Hierbei werden den betroffenen Biotopen Wertpunkte zugeordnet, die die allgemeinen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes berücksichtigen.

Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 195 „Saaletal Nord“) zurückgegriffen. Demnach besteht ohne externe Kompensation zunächst ein Defizit von -10.777 Werteinheiten.

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz:

<i>Gesamtwert PLANUNG</i>	-	<i>Gesamtwert IST</i>	=	<i>Kompensationsdifferenz</i>
<i>43.807 Werteinheiten</i>	-	<i>54.584 Werteinheiten</i>	=	<i>10.777 Werteinheiten</i>

Die Kompensation hierfür erfolgt über noch verfügbare Werteinheiten im Flecken Salzhemmendorf aus dem Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“. Es verbleibt kein Punktwertdefizit, der Eingriff ist mit den externen Maßnahmen bzw. Werteinheiten aus dem Bebauungsplan Nr. 190 ausgeglichen.

Eine ausführliche Darlegung der Bilanzierung erfolgt im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 195.

7.2.5 Artenschutz

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel, die Zauneidechse und Fledermäuse kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch Bauzeitenregelungen (Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutzeit) und Vergrämungsmaßnahmen (Flutterbänder) vermieden. Quartiere von Fledermäusen sind nicht betroffen. Für Reptilien könnte es anlage-/ betriebsbedingt durch den Verkehr auf der Zufahrt zu Tötungen kommen. Dies wird allerdings durch im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen (Reptiliensperreinrichtung) vermieden.

Eine erhebliche Störung oder der Verlust von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden ebenfalls durch die Bauzeitenregelungen und Baufeldbegrenzung vermieden.

7.3 Immissionsschutz

7.3.1 Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes) zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und des unmittelbaren Planungsumfeldes mit den damit verbundenen Schutzbedürfnissen von Bedeutung. Aus diesem Grund werden die im Plangebiet und daran angrenzenden (nachbarlichen) Grundstücksflächen und darauf in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen mit ihren jeweiligen Schutzanforderungen in den Blick genommen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (Teiländerungsbereich 1) wird auf einer bislang unbebauten Ackerfläche die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer Stellplatzanlage (Besucherparkplatz) mit einer Betriebszufahrt für die Gäste des Freizeitparks geschaffen. Durch die Errichtung der Stellplatzanlage mit zugehöriger Betriebszufahrt kann es baubedingt zu Staub- und Lärmbelastungen in den angrenzenden Siedlungsbereichen kommen.

Das unmittelbare Umfeld der Teiländerungsbereiche wird durch die nördlich angrenzende B 1, die südlich angrenzende Bahnstrecke Hameln – Hildesheim (DB-Strecke 1820), die östlich angrenzende K 7 und die südlich der Bahnstrecke verlaufende Quanthofer Straße bestimmt. Auf den Planbereich können insofern Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) einwirken. Aufgrund der geplanten Nutzung als Stellplatzanlage mit Betriebszufahrt sind jedoch keine schutzwürdigen Nutzungen betroffen, sodass die v.g. Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar benachbarten Straßen und Schienen keinen Konflikt darstellen.

Hinsichtlich des unmittelbaren Planungsumfeldes sind durch die mit der Nutzung der geplanten Sonderbaufläche verursachten Geräusche (neu entstehender Erschließungsverkehr) im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (Ortsrand Benstorf und Quanthof) zu beurteilen.

Zudem ist eine Geräuschvorbelastung durch vorhandene bzw. plangegebene gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. In diesem Fall ergibt sich eine Geräuschvorbelastung durch den vorhandenen Freizeitpark. Darüber hinaus befinden sich, ausgenommen des bestehenden Freizeitparks, jedoch weder Sportanlagen noch Gewerbebetriebe im unmittelbaren Nahbereich des hier in Rede stehenden Plangebietes, sodass diese Lärmquellen im Zuge dieser FNP-Änderung nicht weiter untersucht werden. Auf die angrenzend ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung in Form der Bewirtschaftung von Ackerflächen wird nachfolgend eingegangen.

Zur Beurteilung der von dem Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wurde von der Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, Garbsen, im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“ auf der Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens⁴ des Ing.-Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, mit Aussagen zur Verkehrsbelastung und Verkehrslärmsituation der im unmittelbaren Umfeld der FNP-Änderung befindlichen Straßen, ein schalltechnisches Gutachten⁵ erstellt.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet möglicherweise einwirkenden Geräuschimmissionen durch die südwestlich des Plangebiets betriebenen Windenergieanlagen wird davon ausgegangen, dass eine explizite Berechnung dieser Geräuschimmissionen nicht erforderlich

⁴ Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, Hannover, 04.01.2022

⁵ Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.02.2025

ist, da sich vorhandene schutzwürdigen Bauflächen - mit einem höheren Schutzanspruch als das betrachtete Plangebiet (ohne schutzwürdige Nutzung) - in einem kürzeren Abstand zu diesen Anlagen befinden.

7.3.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

- Schutzanspruch der Umgebung

Die südlich und südwestlich des Plangebietes gelegenen Nutzungen (Siedlungsbereich Benstorf und Benstorf-Quanthof) sind hinsichtlich ihres Schutzanspruches als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet einzustufen. Dem Plangebiet selbst wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewiesen.

Aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ihnen eine Schutzwürdigkeit von

WA-Gebiet tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A)

MI-/MD-Gebiet tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A)

zuzuordnen. Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm. Die v.g. Werte stellen keine Grenzwerte, sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar und können im Einzelfall auch überschritten werden.

7.3.3 Verkehrslärm

- ***Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets***

Auf Grund der unmittelbaren Nähe der Bahnstrecke 1820 und der B 1, der K 7 sowie der Quanthofer Straße und den damit verbundenen Verkehrsbelastungen sind innerhalb der Teiländerungsbereiche erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Aufgrund der geplanten Nutzungen (Betriebszufahrt, Stellplatzflächen, Regenrückhaltebecken) innerhalb der Teiländerungsbereiche wurde auf eine weitergehende Untersuchung des auf die Teiländerungsbereiche einwirkenden Verkehrslärms jedoch verzichtet, da es sich hierbei nicht um schutzwürdige Nutzungen handelt.

- ***Vom Plangebiet ausgehende Verkehrslärmemissionen***

Hinsichtlich der Beurteilung des unmittelbaren durch die mit der Nutzung der geplanten Sonderbaufläche verursachten Geräusche betroffenen Planungsumfeldes (Ortsrand Benstorf und Quanthof) sind (lediglich) die Geräusche durch die Parkplatznutzung und den zu- und abfahrenden Verkehr maßgeblich.

Unter Beachtung der für die neue Anbindung des Parkplatzes genannten Verkehrsmengen ergeben sich am Tage rd. 646 Kfz-Bewegungen und in der Nachtzeit 14 Kfz-Bewegungen. Lkw-Bewegungen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der Auswirkungen durch die Bebauungspläne Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ wurde neben der Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 „Saaletal“ einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar benachbarten Straßen und Bahnlinie und die durch die geplante Nutzung (Feriendorf) verursachten Geräusche im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (Ortsrand Benstorf und Quanthof) auch eine zusätzliche Beurteilung der mit der Entwicklung der geplanten neuen Betriebszufahrt und Stellplatzfläche im Teiländerungsbereich 1 verbundenen Straßenverkehrslärmimmissionen vorgenommen.

Grundlage für die Berechnung der Emissionspegel ist dabei die vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen ausgearbeitete Verkehrsuntersuchung. Die verkehrstechnische Untersuchung stellt den Prognose-Nullfall (ohne Ziel- und Quellverkehre der Plangebiete (B-Pläne Nr. 190 und 195)) sowie die Prognosefälle für die **Variante 1** (mit Ziel- und Quellverkehr

des Feriendorfs (nur B-Plan Nr. 190)) **und Variante 2** (mit Ziel- und Quellverkehr beider Plangebiete) dar. Maßgeblich für die Beurteilung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Verkehrslärms ist dabei die Variante 2 als Maximallast.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Beurteilung werden durch die im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 190 getroffenen Festsetzungen berücksichtigt, sodass zu der Integration der im Rahmen des B-Planes Nr. 190 festgesetzten Sondergebiete (Feriendorf) in die Umgebung eine hinreichende Berücksichtigung der von den in der Umgebung bestehenden Nutzungen ausgehenden Emissionen (einschl. der durch die geplante Zufahrt und Stellplatzanlage ausgehenden Verkehre) erfolgt. In diesem Zusammenhang ist aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes auf der Grundlage der v.g. gutachterlicher Beurteilungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Schienen- und Straßenverkehrslärm) südlich und parallel zur Quanthofer Straße die Festsetzung eines Lärmschutzwalles Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 190.

- ***Zusatzbelastung vorhandenes Straßennetz***

Die Beurteilung der in Verbindung mit den geplanten Nutzungen im Änderungsbereich verursachten Verkehrslärmimmissionen auf den öffentlichen Straßen erfolgt in Anlehnung an Abschnitt 7.4 der TA Lärm auf Grundlage der 16. BImSchV. Danach sind die im Jahresmittel zu erwartenden Verkehrsmengen des Zusatzverkehrs zur Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche maßgeblich. Eine Betrachtung möglicher Spitzentage bzw. Spitzenstunden ist auf Grundlage dieser Rechtsverordnung nicht vorgesehen.

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen der schalltechnischen Untersuchung liegt die Straßenverkehrsbelastung im Bereich der an die Quanthofer Straße unter Beachtung der im Prognosenullfall (ohne neu hinzukommenden Erschließungsverkehr) bei bis zu 55 dB(A) am Tage und 44 dB(A) in der Nacht. Im Bereich der K 7 ergeben sich im Prognosenullfall 56 dB(A) am Tage und 42 dB(A) in der Nacht.

Durch den neu entstehenden Erschließungsverkehr (Variante 2: geplantes Feriendorf südlich des Rasti-Lands (B-Plan Nr. 190) und geplanter Parkplatz mit Erschließungsstraße (B-Plan Nr. 195 bzw. hier Teiländerungsbereich 1)) errechnet sich in den, der neuen Erschließungsstraße zugewandten Aufpunkten eine Erhöhung des Mittelungspegels um 3 dB oder mehr.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in allen betrachteten Aufpunkten um mindestens 2 dB tags und 4 dB nachts unterschritten.

Da die in Abschnitt 7.4 der TA Lärm genannten Voraussetzungen als Auslöser für Lärm mindernde Maßnahmen kumulativ zu sehen sind, ist eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon kann nach den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen eine Unterschreitung der für die „Möglichkeit einer gesundheitlichen Beeinträchtigung“ genannten Schwellenwerte für Wohngebiete von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts in allen Aufpunkten vorausgesetzt werden.⁶

- ***Neue Erschließungsstraße (Betriebszufahrt)***

Durch die Nutzung der Erschließungsstraße des Parkplatzes (Teiländerungsbereich 1) im oben beschriebenen Umfang ergeben sich im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bebauung (Quanthof 2 und 4) Mittelungspegel bis zu 51 dB(A) am Tage bzw. 38 dB(A) in der Nachtzeit. Damit werden die hier maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für Dorfgebiete deutlich

⁶ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.02.2025, S. 30f.

unterschritten, sodass sich durch den Neubau der Erschließungsstraße gemäß 16 BImSchV kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz ergibt.⁷

7.3.4 Gewerbelärm (Plangebietsnutzung)

Die MD-Orientierungswerte werden in Quanthof in allen betrachteten Aufpunkten deutlich unterschritten. Für den am stärksten betroffenen Aufpunkt ergeben sich Beurteilungspegel von rd. 32 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts. Die MD-Bezugspegel werden somit um mindestens 28 dB tags und 20 dB nachts unterschritten. Dabei sind die Geräusche durch die Parkplatznutzung pegelbestimmend.

Im OT Benstorf berechnen sich für die am stärksten betroffene Bebauung Beurteilungspegel von rd. 27 dB(A) am Tage und 16 dB(A) in der Nachtzeit. Die WA-Orientierungswerte werden hier ebenfalls deutlich um 28 dB tags und 24 dB nachts unterschritten. Pegelbestimmend sind die Geräusche durch die Nutzung des Feriendorfs.

Die hier betrachteten, von den Geräuschen der Feriendorfnutzung und dem Parkplatz am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen befinden sich unter Beachtung der vorliegenden Rechenergebnisse nach Abschnitt 2.2 der TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs der betrachteten Nutzungen.⁸

Die Bebauung nördlich der B 1 wurde im schalltechnischen Gutachten bisher nicht berücksichtigt, da dort von vornherein von einer deutlichen Unterschreitung des maßgebenden Immissionsrichtwerts der TA Lärm ausgegangen werden kann. Eine Aussage hierzu wird im schalltechnischen Gutachten jedoch zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und den Planunterlagen beigelegt.

7.3.5 Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

7.3.6 Geruch und Staub

Geruchliche Belastungen sowie Staub sind mit der Nutzung als Freizeitpark (hier Stellplatzflächen) in der Regel nicht verbunden.

Aus der saisonal bedingten Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung können Geruchs- und Staubimmissionen auf die Teiländerungsbereiche einwirken. Die Bewirtschaftung erfolgt jedoch entsprechend den Grundsätzen einer „guten fachlichen Praxis“, sodass erhebliche Beeinträchtigungen im Gebiet selbst nicht zu erwarten sind. Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgehenden Geruchsmissionen sind als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden. Gleiches gilt für Staubbelastungen. Ansonsten sind diese Einwirkungen als saisonal begrenzte Ereignisse hinzunehmen.

Aus der Ausübung der in der Umgebung des Plangebietes in zulässiger Weise stattfindenden Nutzungen (landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Flächen) sind bisher keine Störungen und Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen (Nutzungskonflikte in Folge von erheblichen Lärm- oder Geruchsmissionen) deutlich geworden. Insofern wird im Rahmen dieser Bauleitplanung davon ausgegangen, dass zu dem geplanten Freizeitpark ebenfalls keine erheblichen

⁷ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.02.2025, S. 31

⁸ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.02.2025, S. 33

Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.3.7 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der o.g. DIN 18005 zu gewährleisten. Es ist davon auszugehen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Nutzungen (Freizeit- und Erlebnispark Rastiland sowie Wohn- und Mischnutzungen) mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Mit dem Standort sind im Allgemeinen keine Nutzungen oder Aktivitäten verbunden, die auf benachbarte Siedlungsbereiche erheblich beeinträchtigend einwirken bzw. wird zu diesen ein ausreichender Abstand eingehalten. Dies konnte über das zum Bebauungsplan Nr. 195 ausgearbeitete Schallgutachten entsprechend bestätigt werden.

Störfallverordnung

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen bekannt.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planbereiche nehmen aufgrund der bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Die in der unmittelbaren Umgebung der Änderungsgebiete gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund ihrer Lage, Größe und Nähe zu den Grünlandflächen entlang der Aue und Saale in der Lage, auch weiterhin ausreichend Frischluft zu erzeugen und zu transportieren.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“ werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf die Errichtung eines begrünten Regenrückhaltebeckens sowie die Ein- und Durchgrünung der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen.

Die Durchgrünung trägt zu einer lokalen Verbesserung des Klimas bei, da hierdurch neben der Filterung von Stäuben, Umwandlung von CO₂ in Sauerstoff sowie der durch Vegetation begünstigten Durchfeuchtung der Flächen auch die intensive Bewirtschaftung von Flächen unterbleibt und ein Beitrag zur Förderung der Bindung von Staubpartikeln und Vermeidung von Bodenerosion geleistet werden kann.

Die im Änderungsbereich zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die FNP-Änderung trifft keine Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien, da diese in der Regel mit einer weitergehenden Art der (baulichen) Bodennutzung verbunden sind. Sie schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers sind auf der Ebene des Bebauungsplanes und der konkreten Vorhabenplanung bereits entsprechend groß zu dimensionieren.

7.5 Hochwasserschutz

Die Flächen der Teiländerungsbereiche befinden sich außerhalb und in ausreichendem Abstand zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Aue sowie dem am 26.07.2007 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saale gemäß § 76 Abs. 2 WHG (Verordnungsfläche).

7.6 Trinkwassergewinnungsgebiet und Wasserschutzgebiet "Benstorf"

Die Teiländerungsbereiche liegen in einem ausreichenden Abstand zum westlich des Rastlands befindlichen Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) „Benstorf“.

7.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

In den Teiländerungsbereichen und deren unmittelbarer Umgebung sind nach derzeitiger Kenntnis keine Altlasten und Bodenverunreinigungen bekannt.

Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelfunde innerhalb der Teiländerungsbereiche oder ihrer näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

7.8 Denkmalschutz

7.8.1 Archäologischer Denkmalschutz

Aus den Teiländerungsbereichen 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 die Teiländerungsbereiche liegen. Zudem liegen die auf einem Südhang gelegene Teiländerungsbereiche im Bereich der Zusammenflüsse von Steinbach und Aue in die Saale und damit in einer siedlungsgünstigen Topographie, in der erfahrungsgemäß archäologische Bodenfunde erwartet werden. Im Verlauf der Erschließung der Teiländerungsbereiche ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden diese archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 3 Abs. 4 NDSchG) in Teilen unwiederbringlich zerstört.

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der Geltungsbereiche 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.

Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen bzw. zur Erlangung von Planungssicherheit bzgl. des Umfangs der ggf. im Plangebiet notwendigen archäologischen Untersuchungen, sollten im Vorfeld mittels Suchschnitten geprüft werden, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind.

Hierfür ist eine denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, zu beantragen und kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Im Hinblick auf die konkrete Benachrichtigung der Denkmalschutzbehörde wird auf die Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“ verwiesen.

7.8.2 Baudenkmalschutz

Es besteht keine Kenntnis über Baudenkmale in den Teiländerungsbereichen und deren unmittelbarer Umgebung.

7.8.3 Natur- und Kulturdenkmalschutz

In den Teiländerungsbereichen und deren unmittelbarer Umgebung sind keine Naturdenkmale verzeichnet.

7.9 Versorgungsstruktur

7.9.1 Soziale Infrastruktur

Der Ortsteil Benstorf verfügt, abgesehen von einem Dorfgemeinschaftshaus und der freiwilligen Feuerwehr Benstorf, über keine Einrichtungen der Grundversorgung. Im unmittelbar westlich angrenzenden Ortsteil Oldendorf sind ein Lebensmittelversorger sowie weitere Einrichtungen für die Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfes sowie Bildungs- und Sporteinrichtungen und Einrichtungen zur medizinischen Grundversorgung vorhanden.

Mit der hier in Rede stehenden Planung wird ein Beitrag zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur in Bezug auf die Sicherung von Freizeitnutzungen geleistet.

7.9.2 Technische Infrastruktur

Abwasserbeseitigung

Das im Teiländerungsbereich 1 ggf. anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage des Flecken Salzhemmendorf zugeführt werden. Die vorhandenen Leitungen sind zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert.

Oberflächenentwässerung

Das im Teiländerungsbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 anfallende Oberflächenwasser soll an ein innerhalb der im Teiländerungsbereich 2 dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen anzulegendes Regenrückhaltebecken abgeleitet und dort derart zurückgehalten werden, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird.

Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen. Die konkret geeigneten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sowie im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont abzustimmen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Teiländerungsbereich 1 ausgewiesenen Sonderbaufläche „Freizeitpark“ kann grundsätzlich durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen erfolgen und wird durch die Wassergesellschaft Salzhemmendorf mbH (WGS) sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Aus der Sicht des Zivil- und Katastrophenschutzes, insbesondere des Brandschutzes, sind die nachfolgenden Anforderungen an die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu erfüllen:

Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn für die Sonderbauflächen je

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (wahrscheinlich zwischen 96 m³/h) vorhanden ist;
- b) die Löschwassermengen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen;
- c) für den ersten Löschangriff, zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen, Hydranten in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zu den Zugängen der einzelnen Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sind;
- d) die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, 150 m nicht überschritten werden. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen;
- e) die Hydranten so angeordnet sind, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen;
- f) der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf in einem Umkreis (Radius) von max. 300 m ist. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern;
- g) die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt sind;
- h) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Der Nachweis der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Hameln-Pyrmont vorgelegt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu bemessen. Die Notwendigkeit einer Feuerwehrumfahrt wird im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung überprüft.

Zufahrten und Zuwegungen über Fremdgrundstücke (ausgenommen sind öffentliche Verkehrswege) müssen über Baulasten (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) abgesichert sein. Diese Zufahrten und Zuwegungen müssen bei jeglichen Witterungsbedingungen gefahrlos befahr- und begehbar und jederzeit in der vorgeschriebenen Breite passierbar (frei von Hindernissen) sein.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Hameln-Pyrmont sichergestellt.

Energieversorgung

Die Versorgung des Teiländerungsbereiches 1 mit Elektrizität übernimmt die Überlandwerk Leinetal GmbH.

Kommunikation

Der Teiländerungsbereich 1 kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn), schriftlich angezeigt werden.

7.10 Bahnanlagen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachfolgenden Vorhaben- und Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden, durch die Deutsche Bahn AG (DB AG) mitgeteilten, Bedingungen/Auflagen und Hinweise zu beachten bzw. einzuhalten:

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

- Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden.
- Die aus dem Bebauungsplan heraus resultierenden Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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 werden.
- 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.
- 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.
- Zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- 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.

- Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Grenzbereich im Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen, da 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.

7.11 Baugrund

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort über den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgerufen werden. Demnach finden sich innerhalb der Teiländerungsbereiche nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Es handelt sich um die Bodenklasse 4: mittelschwer lösbare Bodenart. Die Flächen der Teiländerungsbereiche werden als Baugrundklasse: gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine eingestuft. Für die Flächen im Plangebiet liegt eine mittlere standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor.

Die o.g. Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes sind im Bedarfsfall im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung durchzuführen.

8 Ergebnis der Umweltprüfung - Vorentwurf

Die aus der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen wurden untersucht.

Die durchgeführte Umweltprüfung führt dabei zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zunächst erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen bestehen. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird der Verlust von Biotopstrukturen (Acker, ruderaler Säume) sowie von Habitaten allgemeiner Bedeutung festgestellt. Reptilien sind jedoch nicht direkt im Habitat betroffen.

Der Ausgleich hierfür erfolgt im Zusammenhang mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 195 intern und extern über noch verfügbare Werteinheiten im Flecken

Salzhemmendorf aus dem Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“. Es verbleibt kein Defizit, es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete bzw. deren Erhaltungsziele und/oder Schutzzwecke sind durch die Bebauungsplanfestsetzungen aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Die Planung ruft unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum derzeitigen Kenntnisstand keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen bzw. nachteilige Umweltauswirkungen hervor.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung als verträglich angesehen werden kann.

9 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Flecken Salzhemmendorf stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

10 Inhalt der FNP- Änderung

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ und die innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 in eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ umgewandelt.

Teil II Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zur Veröffentlichung ergänzt.