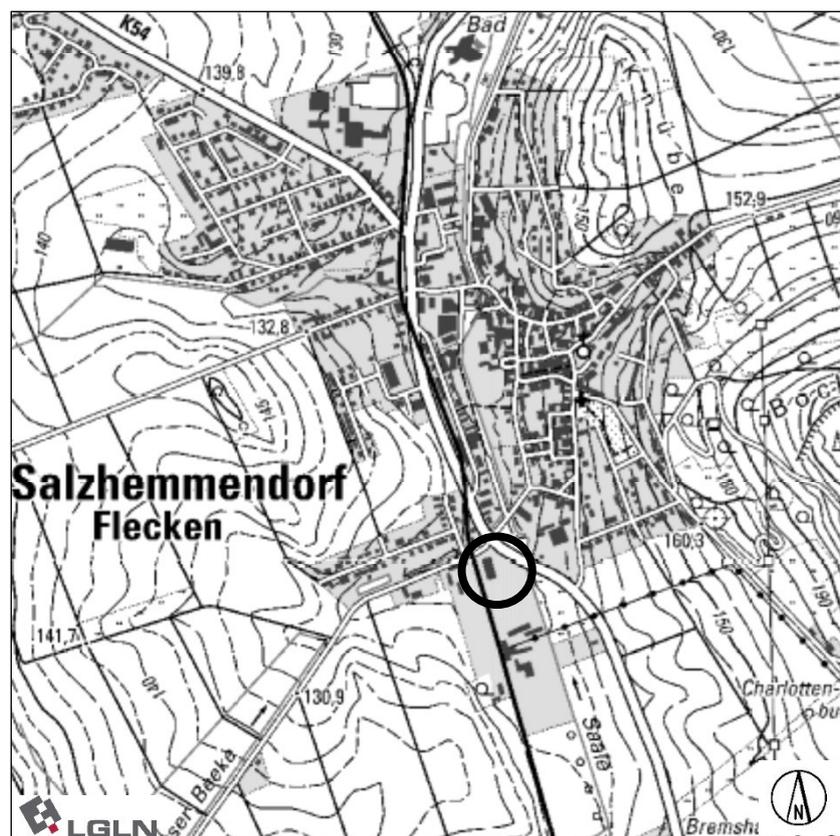


# Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

## Landkreis Hameln-Pyrmont

### Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“ Ortsteil Salzhemmendorf einschl. örtlicher Bauvorschriften

#### Begründung und Umweltbericht (gem. §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB)



#### Vorentwurf

Stand: § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

Für den Bebauungsplanes Nr. 201 „Netto-Markt“ (städtebauliche Begründung):

**Reinold.** Stadtplanung GmbH

Fauststraße 7, 31675 Bückeburg



Für die Belange von Boden, Natur und Landschaft / den Umweltbericht:

**Planungsgruppe Umwelt**

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes - Veranlassung	4
1.2 Gesetze und Verordnungen	4
1.3 Vorliegende Fachgutachten	5
1.4 Beschlüsse und Beteiligungsverfahren	5
1.5 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)	5
1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	7
<b>2 Aufgabe des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>16</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	16
3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	18
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	20
3.4 Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit	24
<b>4 Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>28</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	28
4.2 Baugrenzen	32
4.3 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)	33
4.4 Straßenverkehrsflächen	34
4.5 Belange von Boden, Natur und Landschaft	36
4.6 Immissionsschutz	40
<b>5 Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange</b>	<b>43</b>
5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung	43
5.2 Denkmalschutz	44
5.3 Rohstoffsicherung	44
5.4 Altlasten, Bodenverunreinigungen und Kampfmittel	44
5.5 Hochwasserschutz	45
<b>6 Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>45</b>
<b>7 Daten zum Plangebiet</b>	<b>46</b>
<b>8 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>47</b>
8.1 Bodenordnung	47
8.2 Ver- und Entsorgung	47
8.3 Baugrund	50
8.4 Maßnahmen zum Bodenschutz	50
8.5 Kosten für den Flecken Salzhemmendorf	50

### **Teil II Umweltbericht**

---

# Teil I Begründung

## 1 Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes - Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 201 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Salzhemmendorf.

Die geplante Standortsicherung bzw. -neuordnung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits an der Calenberger Allee/Quellweg ansässigen Einzelhandelsbetriebes soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der insbesondere in Salzhemmendorf mit seinen Ortsteilen lebenden Bevölkerung leisten. Zu diesem Zweck wird der vorhandene Gebäudekomplex des Lebensmittel-Einzelhandels (Netto) abgerissen und auf dem Grundstück ein funktional den heutigen Einzelhandelsanforderungen entsprechender neuer Markt (Netto) mit Bäcker inkl. Cafébereich einschl. der Neuordnung der erforderlichen Stellplätze errichtet.

Zu diesem Zweck sollen auf der Grundlage der parallel in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 – Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Flächen zur Pflanzehaltung festgesetzt werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die im Norden angrenzende Straße Quellweg, die zur planungsrechtlichen Sicherung als öffentliche Straßenverkehrsfläche Gegenstand des Bebauungsplanes wird.

### 1.2 Gesetze und Verordnungen

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*  
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*  
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

### **1.3 Vorliegende Fachgutachten**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 wurde folgendes Gutachten erstellt:

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“ (Köln, August 2023 / März 2025)
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“ (Köln, 23.09.2024)
- Sven Geißler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Sven Geißler: Entwässerungsnachweis (Berlin, 05.06.2025)

### **1.4 Beschlüsse und Beteiligungsverfahren**

- *Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB*

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

- *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB*

Im Zeitraum vom ..... bis einschl. .... wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt.

- *Veröffentlichungsbeschluss/Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB*

In seiner Sitzung am ..... hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

Im Zeitraum vom ..... bis einschl. .... wurde die Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt.

- *Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB*

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, als Satzung beschlossen und seine Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

### **1.5 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die im Plangebiet gelegenen Flächen gewerbliche Bauflächen dar. Ferner sind die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes der Saale nachrichtlich übernommen worden.

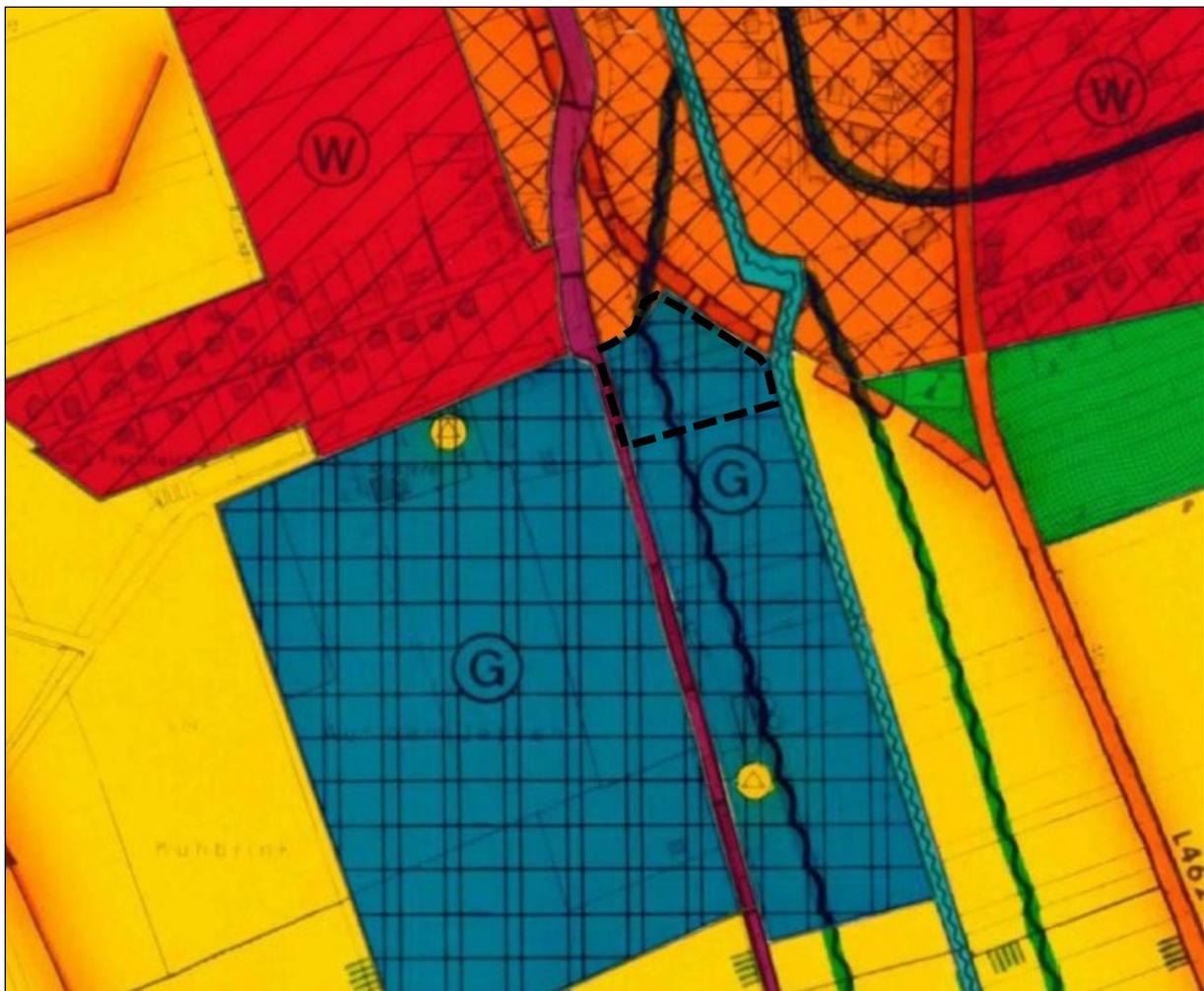
Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf im Rahmen der

Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellte gewerbliche Baufläche in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert wird. Von einer Übernahme der nachrichtlichen Darstellung der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird abgesehen, da die aktuelle Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes außerhalb des Plangebietes verläuft. Die Änderung des FNPs erfolgt parallel zur Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 201.

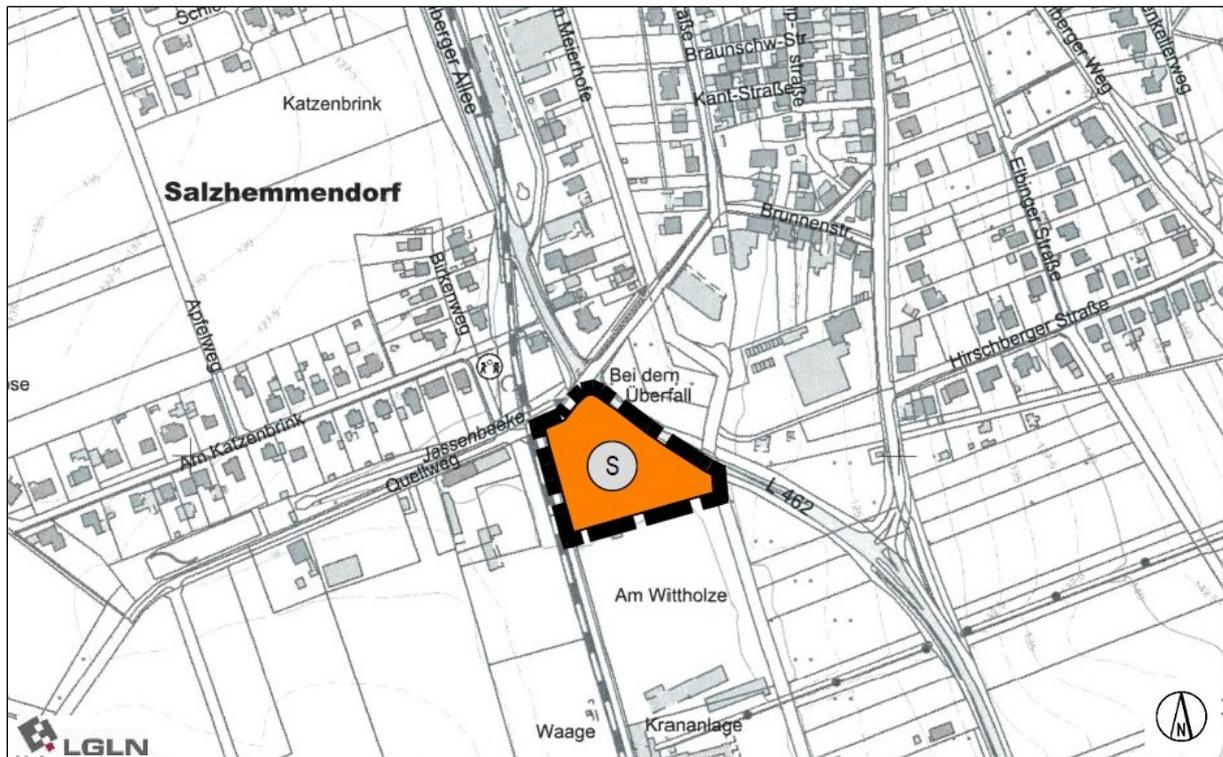
Der Bebauungsplan Nr. 201 setzt auf der Grundlage der v.g. Darstellungen (Sonderbauflächen) für die in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und für einen kleinräumigen Bereich (Quellweg) öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Auf der Grundlage der v.g. Festsetzungen ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 201 als aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf**



**Abb.: Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 – Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11 (o.M.)**



## 1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### 1.6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 201 trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) keine besonderen Darstellungen. Die Stadt Springe ist als nächstgelegenes Mittelzentrum und die Stadt Hameln als nächstgelegenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen festgelegt.

Das LROP weist dem OT Salzhemmendorf keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Nordöstlich des Ortsteiles Salzhemmendorf verläuft die Bundesstraße 1 (B 1), die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt ist. Weiter nördlich verläuft die Haupteisenbahnstrecke zwischen Hameln – Coppenbrügge – Elze – Hildesheim.

Westlich von Salzhemmendorf befindet sich das Naturschutzgebiet „Ith“, das im LROP als großflächiges Vorranggebiet Biotopverbund und Natura 2000 festgelegt ist. Dieses Gebiet dient dem Schutz und der langfristigen Sicherung ökologisch bedeutsamer Landschaftsräume. Es grenzt jedoch nicht unmittelbar an den Plangebiet an, sodass keine direkten Einschränkungen für die Planung entstehen.

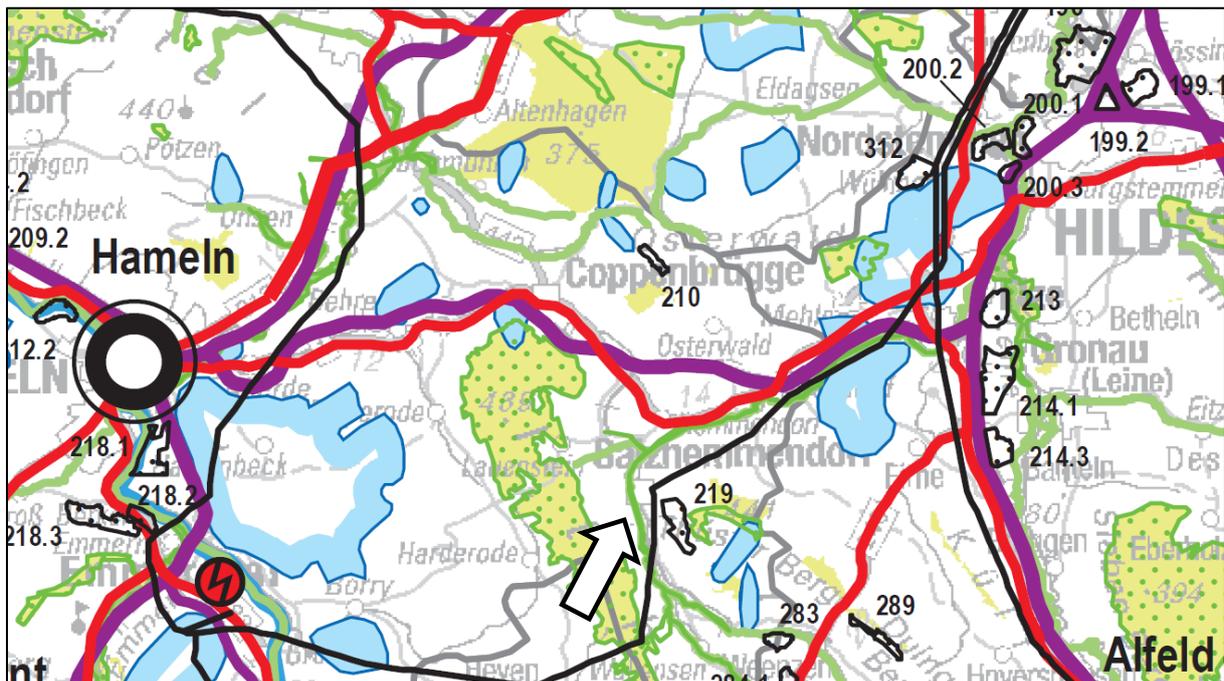
Entlang der Saale verläuft zudem ein gewässerbegleitender, linienförmiger Biotopverbund. Das LROP führt dazu aus, dass das in Niedersachsen bestehende Biotopverbundsystem zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Ziel ist, durch eine an ökologischen Maßstäben ausgerichtete Nutzung der Kulturlandschaften und die Erhaltung der verbliebenen naturbetonten Landschaftsteile die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Pflanzen- und Tierwelt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Als wertvoll sind die gemäß naturschutzfachlichen Bewertungen herausgestellten Gebiete und Landschaftsbestandteile anzusehen, die durch eine besondere Schutzbedürftigkeit, Empfindlichkeit oder Seltenheit gekennzeichnet sind.

Der landesweite Biotopverbund kennzeichnet sich nicht durch zusammenhängende Flächen, sondern vielmehr durch seinen funktionalen Zusammenhang, seine Strukturvielfalt und die räumliche Verteilung der diversen Flächen. Die Flächen des Vorranggebietes des Biotopverbunds sind zugleich auch Teil des Netz Natura 2000, in dem FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete zum Schutz gefährdeter wildlebender Tier- und Pflanzenarten auf EU-Ebene zusammengefasst werden.

Zu dem Biotopverbundssystem hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit dem vorliegenden Bauordnungsplan nicht verbunden sein werden.

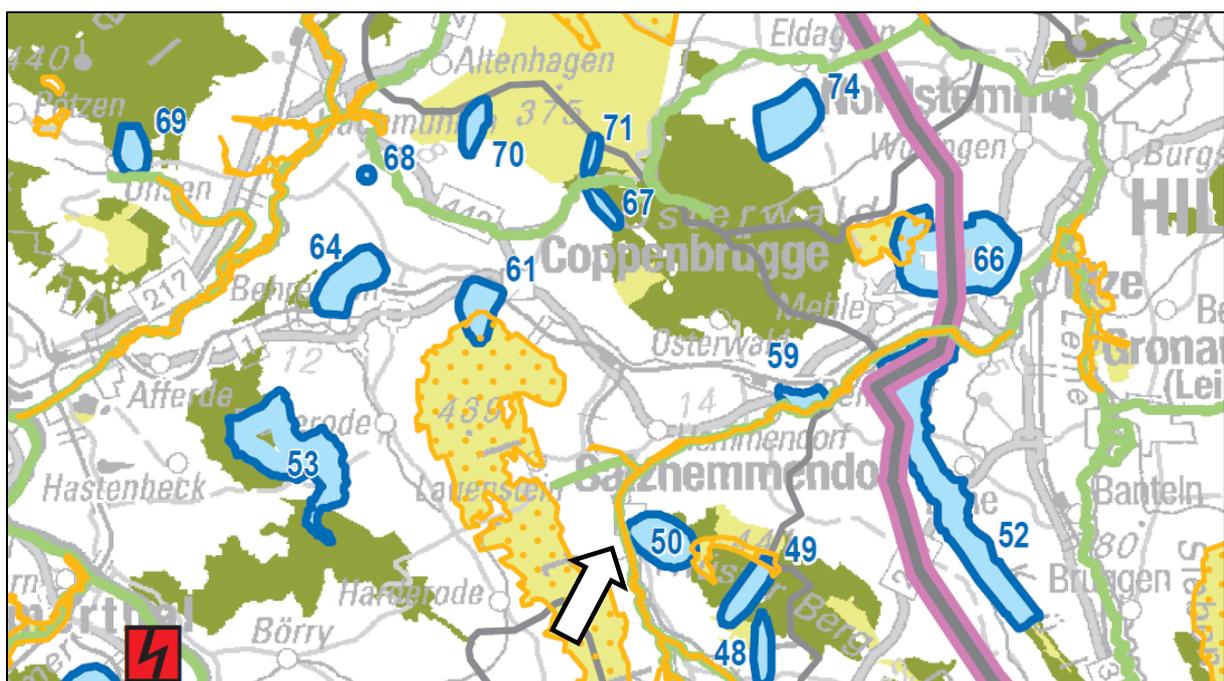
**Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017**

(Die Lage des Plangebietes ist durch einen Pfeil markiert.)



**Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022**

(Die Lage des Plangebietes ist durch einen Pfeil markiert.)



Zudem werden die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des LROP bei der Planung berücksichtigt:

*Gemäß LROP 3.1.1 02 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen*

- *möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*
- *naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- *die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.*

Durch das Minimierungsgebot als Ziel der Raumordnung wird sichergestellt, dass Möglichkeiten zur sparsamen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen stets überprüft werden. Das Minimierungsgebot führt nicht dazu, dass weitere bauliche und infrastrukturelle Entwicklungen, die mit einer Beanspruchung von bislang unbebauten Freiräumen einhergehen, unmöglich gemacht werden. Weitere Entwicklungen bleiben möglich und zulässig, wenn die Planungen und Vorhaben in Bezug auf die Beanspruchung von Freiflächen optimiert worden sind, so dass der Planungszweck mit einer minimalen Neubeanspruchung von Freiflächen erreicht werden kann.<sup>1</sup>

Mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine Überplanung des bereits vorhandenen und an den Siedlungsbereich von Salzhemmendorf grenzenden Einzelhandelsstandortes. Dabei bezieht das Plangebiet nur die Flächen ein, die für die Umsetzung des Vorhabens unbedingt erforderlich sind. Insofern ist die Beanspruchung von Freiflächen für die hier in Rede stehende Planung zu relativieren.

*Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen.*

*In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen (LROP 1.1 05).*

*Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1 01 Satz 1).*

*Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1 02).*

Aus dem textlichen Teil des LROPs gehen in Bezug auf das durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 201 planungsrechtlich vorbereitete geplante Einzelhandelsvorhaben unter Punkt 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ des LROPs die nachfolgenden Ausführungen hervor, die für die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind,

---

<sup>1</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – Erläuterungen, S. 122

bindend sind:

*01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*

*Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.*

*Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.*

*02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.*

*Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.*

***03 Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. [...]***

***05 Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.***

***Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.***

***Es sind zu sichern und zu entwickeln***

- ***[...]***
- ***in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs,***
- ***[...].***

***[...]***

Gemäß 2.3.01 LROP sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie

sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Ferner sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Hierbei soll der Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtet sein und ein tragfähiges Infrastrukturnetz bilden.

Der Bebauungsplan Nr. 201 trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf baulich geprägte und an den Siedlungsbereich angrenzende Flächen, die der Sicherung der sich auf den Siedlungsbereich Salzhemmendorf und die weiteren angrenzenden Ortsteile beziehenden Nahversorgung dienen.

Die geplante Sicherung und Entwicklung des bereits ansässigen Lebensmittelnahversorgers trägt insofern den Anforderungen an die Sicherung und Entwicklung von Angeboten der Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen in möglichst ortsnahe Entfernung Rechnung. Die Festsetzung eines Sondergebietes für die Lebensmittelnahversorgung berücksichtigt dabei auch die Anforderungen aller Bevölkerungsteile an die kurzwegige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Gleichzeitig kann durch die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes in Salzhemmendorf geleistet werden.

In Bezug auf die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gibt das LROP jedoch unter Kapitel 2.3 Ziffern 03 bis 10 die folgenden Vorgaben, deren Einhaltung entsprechend nachzuweisen ist:

***03 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...]***

***Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. [...]***

***04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).***

***05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt. [...]***

***07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). [...]***

***08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte***

***sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).***

Die sich aus den o.g. Zielen der Raumordnung ergebenden und nachfolgend noch einmal zusammengefasst aufgeführten zentralen Anforderungen des LROP an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 201 durch Erarbeitung eines Gutachtens zur raumordnerischen Verträglichkeit entsprechend berücksichtigt und in die Planung einbezogen:

- Kongruenzgebot,
- Konzentrationsgebot,
- Integrationsgebot,
- Abstimmungsgebot,
- Beeinträchtungsverbot.

Im vorliegenden Fall ist jedoch eine Ausnahme vom Integrationsgebot notwendig, da der Projektstandort nicht in einer siedlungsräumlich integrierten Lage i.S.d. LROP liegt.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, werden im nachfolgenden Kap 3.4 „Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit“ dargelegt. Danach werden aus gutachterlicher Sicht (Stand August 2023 / März 2025) die Ziele der Raumordnung durch das Planvorhaben eingehalten.

#### Fazit:

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LROPs vereinbar ist.

### **1.6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)**

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 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.

Zudem werden u.a. folgende allgemeine Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

- ➔ *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).*

- *Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Hameln-Pyrmont sollen darauf ausgerichtet sein, die Siedlungsstruktur an das zentralörtliche System anzupassen (RROP 1.1 02).*
- *In Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen Grundbedarfs sind zu sichern und zu entwickeln (LROP 2.2. 05).*
- *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). Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren (LROP 3.1.1 02).*
- *Bei der Siedlungsentwicklung soll der Erhaltung und der Entwicklung günstiger klimatischer und lufthygienischer Bedingungen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Für die Minderung von thermischen und lufthygienischen Belastungen sollen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung klimaökologische Ausgleichsräume mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten besonders berücksichtigt werden (RROP 3.1.1 01).*

Die in Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021 genannten Anforderungen entsprechen weitgehend denen des LROP 2017.

Ergänzend werden u.a. folgende allgemeine Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels festgelegt:

- *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (LROP 2.3 01)*
- *In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral) (LROP 2.3 03).*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot) (LROP 2.3 04)*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein (LROP 2.3 05).*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*
  - a. wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder*
  - b. wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. (LROP 2.3 06)*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von*

*Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden (LROP 2.3 07)*

- *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot) (LROP 2.3 08).*

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass die mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan verbundenen Ziele und Zwecke mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Salzhemmendorf geschaffen. Mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine Überplanung des bereits vorhandenen und gemäß RROP in einem zentralen Siedlungsgebiet befindlichen Einzelhandelsstandortes. Dabei bezieht das Plangebiet nur die Flächen ein, die für die Umsetzung des Vorhabens unbedingt erforderlich sind. Insofern ist die Beanspruchung von Freiflächen für die hier in Rede stehende Planung zu relativieren. Darüber hinaus ist vorgesehen, die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, da sie einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der ökologischen Funktionen sowie zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas leisten.

Durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, erfolgte die Ausarbeitung einer „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“. In diesem Gutachten wird unter anderem aufgeführt, dass es bei der Erweiterung des Netto-Marktes um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt mit einem mindestens 90 % periodischem Sortiment. Diese Voraussetzung wird entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung geregelt. Ferner liegt der Standort gemäß RROP Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021 innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes Salzhemmendorf (Konzentrationsgebot). Über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle Salzhemmendorf Bahnhofsweg (ca. 500 m vom Standort entfernt) ist die Netto-Filiale in das lokale ÖPNV-Netz eingebunden. Zudem wurde anhand der voraussichtlichen Wettbewerbsbewegungen aufgezeigt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen versorgungsstrukturellen oder städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch das zentral örtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. Schädliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird die Versorgungssituation für die südlich gelegenen und ländlich geprägten Ortsteilen des Flecken Salzhemmendorf durch die Neuaufstellung des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount gestärkt. Darüber hinaus ist die geplante Wohnbauentwicklung im Ortsteil Salzhemmendorf zu berücksichtigen, die zu einer steigenden Kaufkraft in den kommenden Jahren führen wird (Beeinträchtungsverbot). Der Projektstandort des Einzelhandelsgroßprojektes liegt jedoch nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage mit Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Aus diesem Grund ist hier die Ausnahmeregelung heranzuziehen (Integrationsgebot).

Die detaillierten Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes werden im nachfolgenden Kap 3.4 „Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit“ dargelegt.

#### Darstellungen für das Plangebiet

Der Entwurf des RROPs 2021 stellt den am südlichen Siedlungsrand befindlichen Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als zentrales Siedlungsgebiet dar.

Die östlich angrenzend verlaufende L 462 wird als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Entlang dieser verläuft zudem ein Vorranggebiet regional bedeutsamer

Wanderweg (Radfahren). Entlang der Saale verläuft zudem ein gewässerbegleitender, linienhaftes Vorranggebiet Natura 2000. Die westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnschienen zum Rheinkalkwerk sind im RROP als Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe dargestellt.

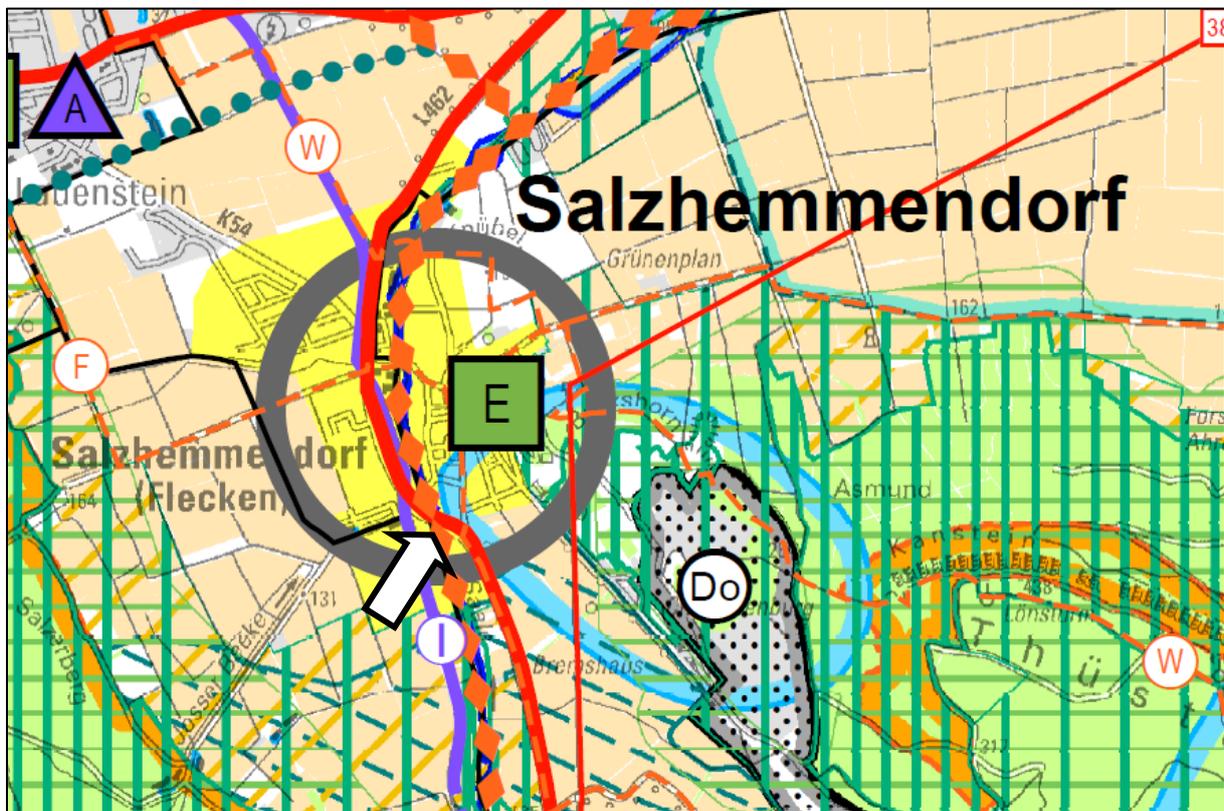
Im weiteren östlichen Anschluss befinden sich ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung, nach Süden und Osten verlaufende Vorranggebiete ELT-Leitungsstraße (380 kV) sowie im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Thüster Berg Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Natura 2000 und Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung.

Im weiteren nördlichen Anschluss setzt sich der zentrale Siedlungsbereich von Salzhemmendorf fort. Im weiteren südlichen und westlichen Anschluss, anschließend an den zentralen Siedlungsbereich, befinden sich Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials, Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Im Bereich des Natura 2000 Schutzgebietes „Ith“ befinden sich Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiete Wald, Vorranggebiete Natura 2000 und Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung. Die angrenzenden Randbereiche des Iths werden als Vorranggebiet Biotopverbund und als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt.

Zu allen Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten hält das Plangebiet ausreichend Abstand, sodass diese durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 wirkt sich nicht auf die v.g. Vorbehalts- und Vorranggebiete und sonstigen Schutzgebiete sowie Gebiete mit besonderen regionalen Zielen aus.

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



## **2 Aufgabe des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 und § 8 BauGB als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

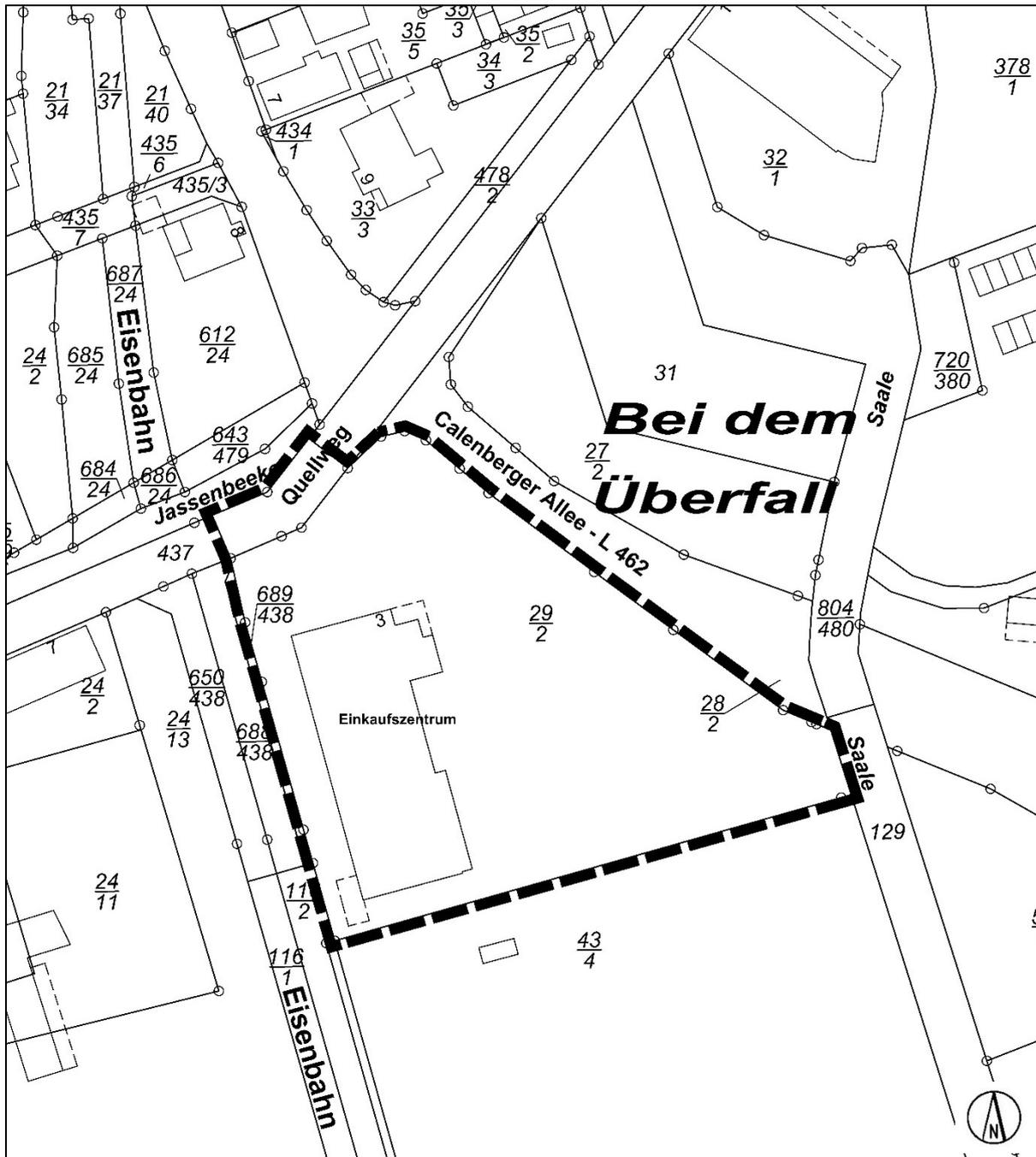
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf Flächen am südlichen Siedlungsrand von Salzhemmendorf, südlich des Quellwegs und westlich der L 462 (Calenberger Allee). Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: ausgehend von dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 688/438 orthogonal das Flst. 437 (Quellweg) querend und auf die südliche Grenze des Flst. 656/479 (Jassenbeeke) zulaufend, von diesem Punkt nach Osten verlaufend entlang der südlichen Grenze des Flst. 656/479 und ab einer Länge von rd. 24 m das Flst. 437 (Quellweg) orthogonal nach Süden auf den südwestlichsten Grenzpunkt des Flst. 28/2 (Calenberger Allee) zulaufend,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 28/2 (Calenberger Allee) sowie durch die westliche Grenze des Flst. 129 auf einer Länge von rd. 13 m und auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 43/4 zulaufend,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 43/4 und
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 116/2, 689/438 sowie durch die nordöstliche Grenze des Flst. 688/438.

Die v.g. Flurstücke befinden sich auf Flächen der Flur 5 und 6, Gemarkung Salzhemmendorf.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 0,66 ha und erstreckt sich auf Flächen der Flur 5, Gemarkung Salzhemmendorf.

**Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 201, Kartengrundlage: ALKIS, M. 1:1.000 i.O., © 2025 Vermessungsbüro Marco Jankowski**



Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

## **3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

### **3.2.1 Nutzungsstrukturen in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 29/2, Flur 5, Gemarkung Salzhemmendorf, südlich des Quellweges und westlich der Landesstraße 462 (L 462). Es umfasst den Standort des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes mit seiner Verkaufsfläche sowie den unmittelbar zugeordneten Stellplatzflächen.

Der bestehende Netto-Markt stellt eine baulich klar gefasste Einzelhandelsnutzung dar. Das Gebäude ist eingeschossig ausgebildet und funktional orientiert. Vor dem Markt befinden sich großflächige, ebenerdige Stellplatzanlagen, die eine direkte Anbindung an den Quellweg sowie an die L 462 gewährleisten. Die Stellplätze sind mit einzelnen Randbegrünungen und Baumstrukturen gegliedert. Im rückwärtigen südlichen Grundstücksbereich befinden sich Nebenanlagen, die der Marktlogistik (Anlieferung, Rangierflächen) dienen, sowie Frei- bzw. Grünflächen einschl. eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens.

Nördlich des Plangebietes schließen entlang des Quellweges Wohnsiedlungsbereiche an. Diese sind überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise geprägt, die mit Hausgärten und Nebengebäuden ausgestattet sind. Die Siedlungsstruktur ist kleinteilig und dient vorwiegend dem Wohnen.

Östlich des Plangebietes und östlich der L 462 befinden sich gewerbliche und dienstleistende Nutzungen. Hierzu zählen ein Sanitätsbetrieb sowie kleinere Gewerbebetriebe, die den Standort funktional ergänzen. Entlang der L 462 zeigt sich ein Übergang zwischen gewerblich geprägten Nutzungen sowie gemischte Siedlungsstrukturen.

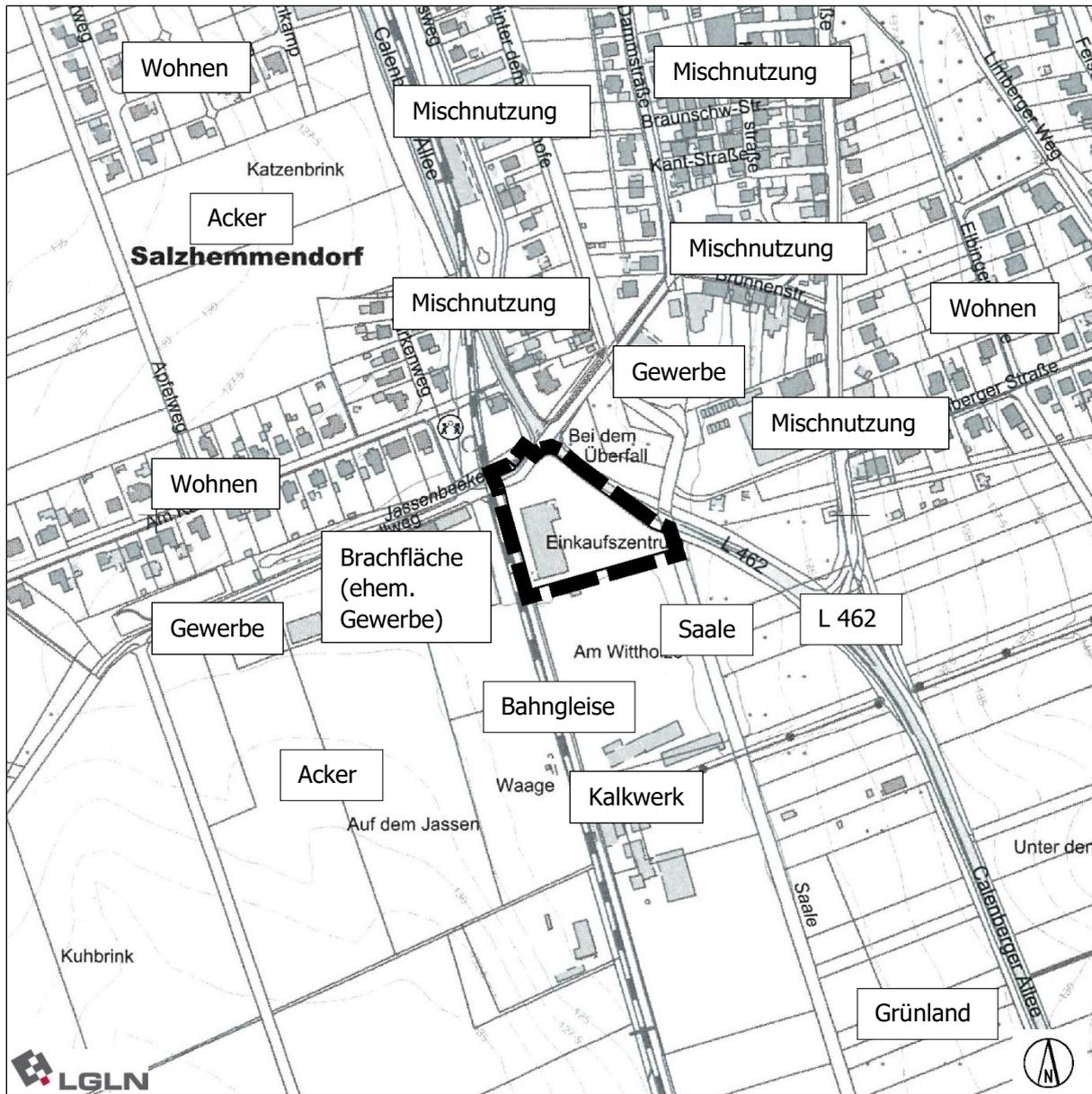
Westlich grenzt Mischbebauung an, bestehend aus Wohnhäusern sowie kleinteiligem Gewerbe. Diese Bereiche setzen sich entlang des Quellweges in aufgelockerter Struktur fort und bilden den Übergang zum Ortskern.

Südlich schließen Freiflächen an, die eine Abgrenzung zum südlichen Ortsrand herstellen. Im weiteren Verlauf nach Süden befindet sich das Rheinkalkwerk.

Im weiteren Umkreis prägen unterschiedliche Nutzungen das Ortsbild: westlich und nordwestlich liegen gewerbliche Einrichtungen (u. a. Hagebaumarkt, weitere Einzelhandelsstandorte), während östlich und nördlich vor allem Wohnsiedlungsbereiche mit durchgrüneten Strukturen dominieren. Südlich schließen sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünzüge an, die eine landschaftliche Rahmung des Ortsteils herstellen.

Das Plangebiet ist somit in eine gemischt strukturierte Umgebung eingebettet. Die unmittelbare Nachbarschaft umfasst sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche und dienstleistende Betriebe. Mit dem bestehenden Netto-Markt ist am Standort eine für den Ortsteil zentrale Versorgungsfunktion etabliert, die zur wohnortnahen Daseinsvorsorge beiträgt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist durch die Anbindung an die L 462 und den Quellweg gesichert. Das Plangebiet nimmt damit eine Schlüsselfunktion innerhalb der Versorgungsstruktur von Salzhemmendorf ein.

**Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen des Plangebietes und dessen Umgebung, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte, AK 5, M 1:5.000, © 2025 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover**



### 3.2.2 Baurechtliche Situation

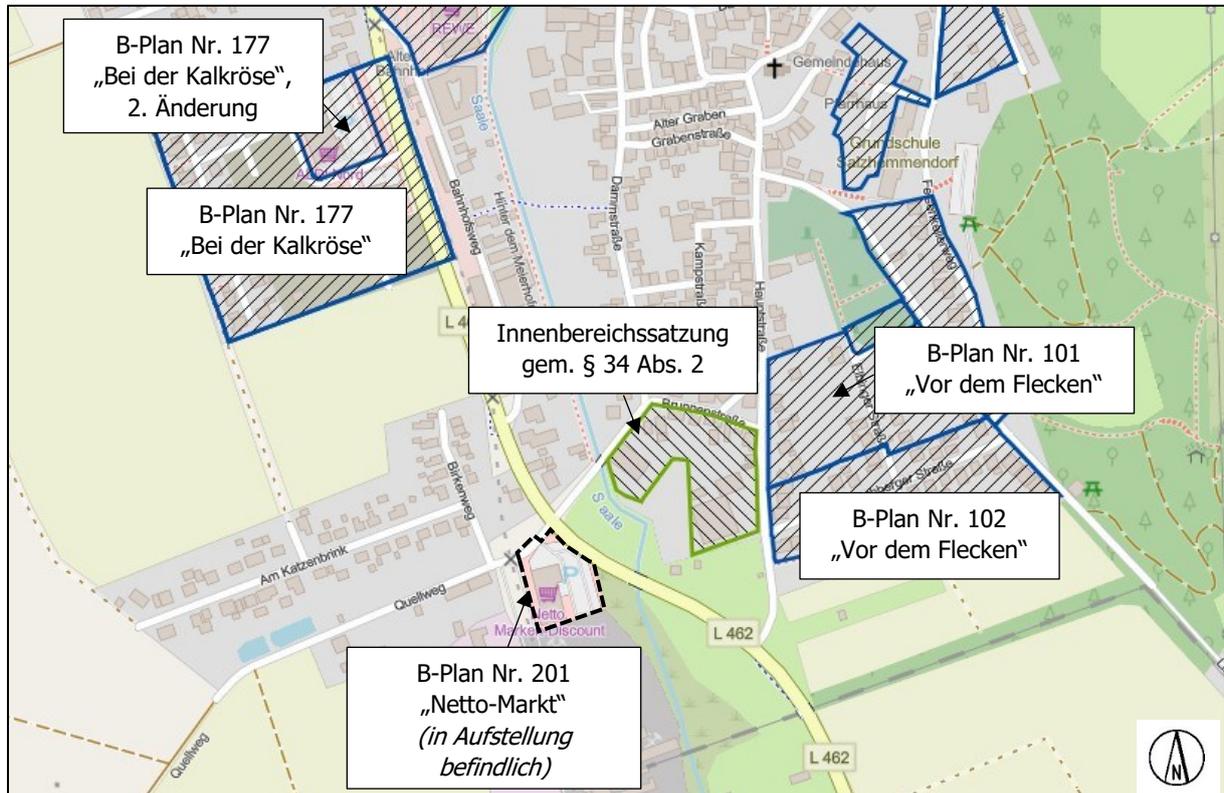
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie für die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen gem. § 34 BauGB vor.

Neben der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB für den Bereich östlich der Saale, südöstlich des Quellweges und westlich der Hauptstraße, welche die Zuordnung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zum Inhalt hat, befinden sich im Nahbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 201, östlich an die v.g. Innenbereichssatzung angrenzend, die Bebauungspläne Nr. 101 „Vor dem Flecken“ und Nr. 102 „Vordem Flecken. Diese haben die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten zum Inhalt, für welche der hier in Rede stehende Einzelhandelsstandort ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion aufweist.

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte gehen die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne hervor. Dieser Abbildung ist zu entnehmen, dass im weiteren nördlichen Anschluss weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne vorliegen.

Die sich aus der Abbildung ergebenden Bezeichnungen stellen die Bezeichnungen der rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne dar.

**Abb.: Übersicht der rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes**, Kartengrundlage: Auszug aus der Planauskunft des GeoPortals Landkreis Hameln-Pyrmont o.M., 2025. Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 ist gekennzeichnet.



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

#### 3.3.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Netto-Markt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes geschaffen werden.

Zu diesem Zweck soll für den bereits bestehenden und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstandort ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Nahversorgung“ festgesetzt werden.

Angesichts der demographischen Entwicklung kommt der Nahversorgung, wegen der eingeschränkten Mobilität besonders älterer Menschen, eine besondere Bedeutung zu. Insofern kommt einer möglichst zentralen Lage innerhalb eines bereits durch bestehende Versorgungseinrichtungen geprägten Grundzentrums Salzhemmendorf gegenüber anderen öffentlichen und privaten Belangen im Rahmen der Beurteilung und Abwägung von Standortalternativen eine besonders hohe Bedeutung zu.

Der bereits vorhandene und der Grundversorgung der Bevölkerung dienende und aktuell „kleinflächige“ Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) genügt nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen im Hinblick auf das allgemeine „Einkaufserleben“, das sich u.a. in Form

einer flächenintensiveren Präsentation von Waren, größeren Gangbreiten, niedrigeren Regalen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Orientierung, Berücksichtigung aktueller Präsentations-, Lagerungs- und Haustechniken (mehr und größere Kühlaggregate in Form von Kühlinseln), Verbreiterung des Obst- und Gemüsebereiches sowie einer bewegungs- und aufenthaltsfreundlichen Kassenzone darstellen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Rücknahmeverpflichtung von Leergut auch entsprechende Raumanforderungen zur Leergutabgabe berücksichtigt werden müssen.

Um diese Anforderungen an dem bisherigen Betriebsstandort hinreichend erfüllen und zur dauerhaften Erhaltung der lokalen Nahversorgungsstrukturen innerhalb der Grundzentrums Salzhemmendorf beitragen zu können und den Betrieb auch zukünftig hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern, soll der bestehende Lebensmittelnahversorger zurückgebaut und auf dem Grundstück neu geordnet und neu errichtet werden. Aus Gründen einer besseren Wahrnehmung des Einzelhandelsstandortes und der besseren Organisation von Stellplätzen, Zufahrten und Anlieferung ist dabei eine West-Ost-Ausrichtung der Längsachse des Hauptbaukörpers vorgesehen. Mit dem Neubau des Marktes ist auch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von bisher ca. 747 m<sup>2</sup> (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Backshop) auf zukünftig 1.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. 65 m<sup>2</sup> Backshop inkl. Cafébereich) verbunden.

Der bereits bestehende Lebensmittelmarkt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der im näheren und weiteren Umfeld wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und soll daher aus städtebaulicher Sicht im Rahmen des bisherigen Bestandes zur Sicherung der Versorgungsfunktion, auch der nicht motorisierten Bevölkerung, erhalten werden.

Die Leistungsfähigkeit eines Marktes ist für die Kunden- und Kaufentscheidung relevant. Die bedarfsgerechte Ausstattung und der wohnortnahe Versorgungsstandort sind für die Stabilität als auch für die Entwicklung eines Versorgungsunternehmens wichtig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der getroffenen Festsetzung eines Sondergebietes ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Hierbei wird auf die Vermutungsregel abgestellt, wonach Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche regelmäßig Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen haben können.

Darüber hinaus soll diese Bauleitplanung auch einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen leisten, indem der bestehende Einzelhandelsstandort dauerhaft gesichert wird.

Der Bebauungsplan soll durch die Begrenzung von Randsortimenten und Verkaufsflächen auch dazu beitragen, dass die im zentralen Versorgungsbereich von Salzhemmendorf vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht erheblich beeinträchtigt werden.

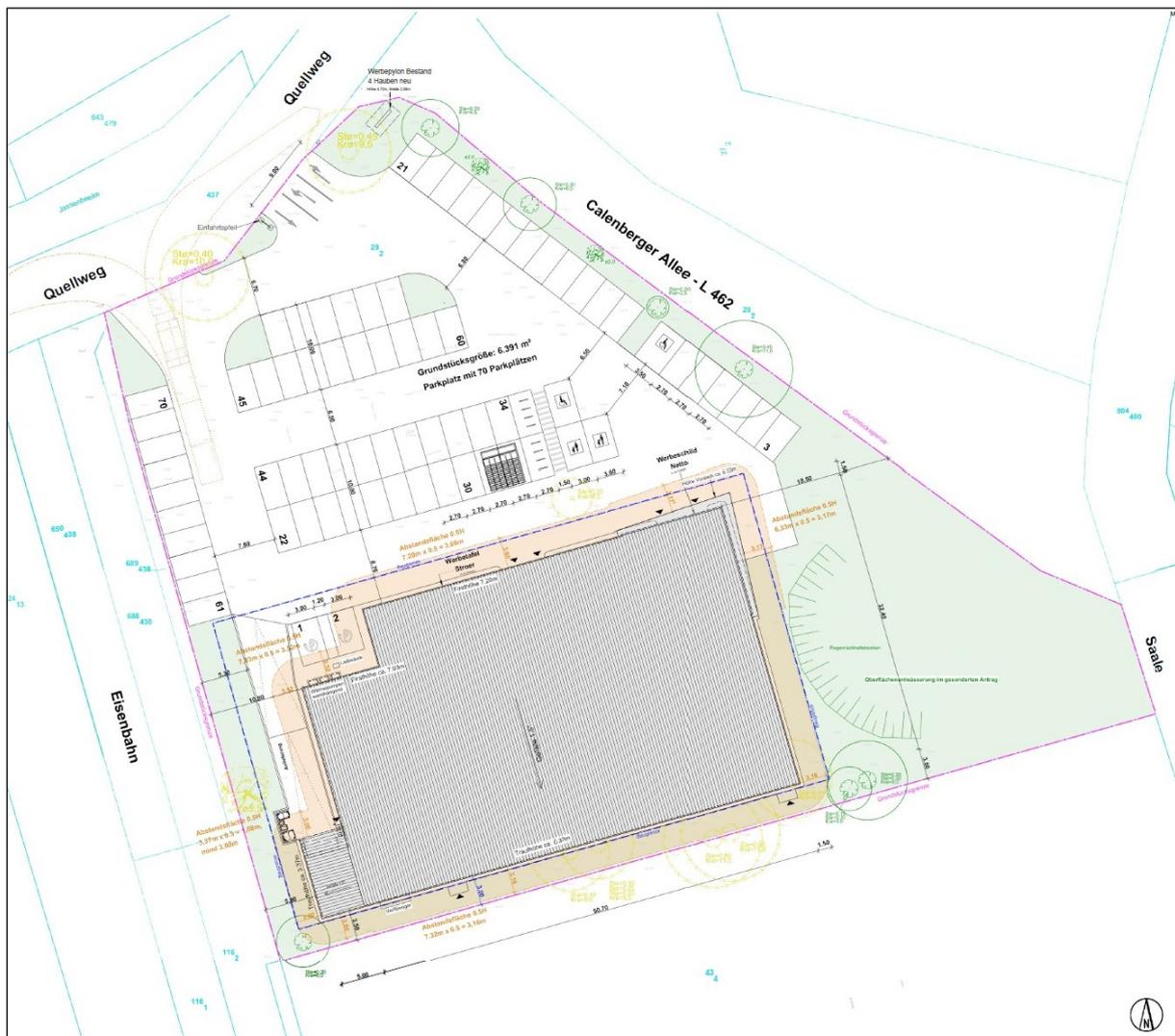
Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, bezogen auf Baugrenzen etc., berücksichtigen die Anforderungen des Einzelhandelsbetriebes an eine kundenfreundliche äußere und innere Gestaltung bzw. Ausformung des Baukörpers. Hierzu zählt ebenfalls die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück, um die Inanspruchnahme der Nutzung auch mit Blick auf die verkehrliche Erreichbarkeit verkehrssicher zu ermöglichen. Eine offene und für den Kunden gut einsehbare und überschaubare Grundstücksgliederung im Hinblick auf die Lage der Stellplätze, Eingangsbereiche, Zufahrt und Anlieferung etc. ist dabei als gestalterisches Mittel zur städtebaulichen Integration der hinzutretenden Gebäude und zur besseren Orientierung sowohl der zukünftigen Nutzer auf dem Grundstück als auch derjenigen, die sich außerhalb des Grundstückes im Nahbereich aufhalten, zu berücksichtigen.

Die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (für Hauptgebäude) werden entsprechend dem angestrebten Baukonzept derart angepasst, dass diese im Süden des Plangebietes angeordnet werden. Die Anlieferung ist im Westen vorgesehen und kann über die Zufahrten im Norden mit Anschluss an den Quellweg und die L 462 erreicht werden.

Hierdurch wird eine verbesserte Wahrnehmung des Marktes und Organisation von Anlieferung und Stellplatzanlage erzielt. Auf den Entwurf der konkreten Vorhabenplanung (Lageplan), welcher der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, wird hingewiesen.

Ferner werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine abweichende Bauweise als auch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 9 m festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist erforderlich, da die Gebäudelänge über die Frontlänge von 50 m hinausgeht, so dass eine offene Bauweise nicht mehr gegeben ist. Die Begrenzung der Gebäudehöhe dient der städtebaulich angemessenen Integration der hinzutretenden baulichen Anlage in den westlich angrenzenden Siedlungsbereich.

**Abb.: Lageplan - Neubau eines Netto Marktes mit Backshop-Café (Planverfasser: Architekturbüro Thomas Schulze, Ahrensburg, 06/2025)**



### Verkehr

Die Erschließung des im Plangebiet festgesetzten Sondergebietes erfolgt weiterhin unverändert über die bereits realisierte, dem öffentlichen Verkehr gewidmete und im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Straße Quellweg. Über den Quellweg mit Anbindung an die L 462 wird das Plangebiet neben dem örtlichen Straßennetz auch mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Die Erschließung des Lebensmittelmarktes in Bezug auf die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr bleibt somit unverändert.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt auch weiterhin auf den bereits bestehenden

Flächen für Stellplätze, die bereits in ausreichender Zahl vorhanden und im Zuge der Neuerrichtung des Marktes neu geordnet und mit Blick auf eine kundenfreundliche Benutzung zusammengefasst und neu gestaltet werden.

Der Anschluss an das Netz des ÖPNV ist über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle Salzhemmendorf Bahnhofsweg (ca. 500 m vom Standort entfernt) gewährleistet.

### *Grünplanung*

Die Grünstrukturen des Plangebietes prägen wesentlich das Ortsbild und tragen zur städtebaulichen Einbindung des Standortes bei. Im Zuge der Planung wird daher besonderer Wert auf den Erhalt prägender Vegetationsstrukturen gelegt, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden.

Die bestehende Rahmeneingrünung an der Ost- und Südgrenze des Grundstücks stellt eine wesentliche visuelle Fassung des Marktes gegenüber dem angrenzenden Straßenraum sowie dem Freiraum dar. Diese Gehölzbestände tragen zur Gliederung und Einbindung des Baukörpers bei und sollen als wichtige landschaftsbildprägende Elemente erhalten werden. Sie werden im Bebauungsplan als Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt.

Auch die Gehölzstrukturen im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens erfüllen eine wichtige ökologische Funktion. Ihre Erhaltung wird ebenfalls durch eine entsprechende Festsetzung gesichert und trägt zur Funktionsfähigkeit des naturnah gestalteten Retentionsraumes bei.

Im Bereich der geplanten Neubebauung ist es erforderlich, größere Einzelbäume zu entnehmen, um die Neuordnung des Marktes und die erforderliche Flächeninanspruchnahme zu ermöglichen. Diese Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dokumentiert und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Besonderes Augenmerk gilt dem prägenden Einzelbaum im Zufahrtsbereich. Der östlich gelegene Einzelbaum, der für die Eingangssituation ortsbildprägend ist, bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Der westlich angrenzende Einzelbaum muss hingegen zugunsten einer funktionsgerechten und geordneten Anlieferungszufahrt entfallen. Auch dieser Eingriff wird in der Bilanz berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt verfolgt die Grünplanung das Ziel, die städtebauliche Einbindung und ökologische Wertigkeit des Standortes trotz der notwendigen Umstrukturierungen zu sichern und zu stärken. Der Erhalt prägender Rahmengrünstrukturen in Verbindung mit der Sicherung einzelner markanter Gehölze stellt sicher, dass die landschafts- und ortsbildbezogenen Qualitäten des Standortes auch künftig gewahrt bleiben.

### *Oberflächenentwässerung*

Zur Vermeidung von Abflussspitzen und einer damit einhergehenden Verschärfung der Hochwassersituation ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt der Vorflut zuzuleiten.

Das im SO-Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Die Abflussdrossel beträgt 6 l/sec und hat bei einem 10-jährlichen Regenereignis.

Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers soll weiterhin das bereits vorhandene und naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken dienen, welches sich am südöstlichen Plangebietsrand innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet. Das Becken ist für das anfallende Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert. Ein entsprechender Entwässerungsnachweis ist den

Planunterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan beiliegenden Fachgutachten zu entnehmen (Sven Geißler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Sven Geißler: Entwässerungsnachweis (Berlin,05.06.2025)). Die vorhandenen und die Funktion des auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigenden Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände sind zur Erhaltung der bestehenden Eingrünung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

Um die weiteren, von dieser Planung berührten privaten und öffentlichen Belange hinreichend berücksichtigen zu können, wurden Fachgutachten ausgearbeitet. Auf diese wird hingewiesen und Bezug genommen. *Noch nicht vorliegende Fachgutachten werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens den Planunterlagen und -inhalten beigelegt.*

Die Festsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten, insbesondere zu Natur- und Artenschutz und zum Einzelhandelskonzept.

### **3.3.2 Planungserfordernis**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis ergibt sich für den Flecken Salzhemmendorf aus der Berücksichtigung einer dauerhaft zu sichernden Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen bestehender Verbrauchermärkte vor dem Hintergrund der gestiegenen Anforderungen an die Präsentation von Waren und der Kundenanforderungen im Hinblick auf ausreichende Verkehrsräume (Gangbreiten im Markt, Rücknahme von Leergut etc.) angemessen und zur Gewährleistung eines dauerhaften und wirtschaftlichen Betriebes erforderlich werden. Ausschlaggebend hierfür sind oft die zunehmenden Raumanforderungen in Bezug auf die gestellten betrieblichen und kundenorientierten Anforderungen.

Das Planungserfordernis des Bebauungsplanes Nr. 201 ist aus dem an den Flecken Salzhemmendorf gerichteten Begehren des Marktbetreibers als auch aus der konkreten städtebaulichen Situation des Marktes ableitbar.

## **3.4 Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit**

Zur Beurteilung der raumordnerischen Wirkung des geplanten Vorhabens wurde von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, ein Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf sowie eine darauf aufbauende Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsgutachten) ausgearbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend in Kurzfassung in Bezug auf die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes und die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Ge- und Verboten dargelegt. Im Übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes und der Auswirkungsanalyse hingewiesen und Bezug genommen.

### **3.4.1 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept**

Im Jahr 2024 wurde durch die GMA im Auftrag des Flecken Salzhemmendorf ein kommunales Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf erarbeitet, das im März 2025 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Das Konzept bildet die Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen der Landes- und Regionalplanung sowie zur Sicherung der Nahversorgung.

Im Fokus des Einzelhandelskonzeptes stand unter anderem die Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten des Netto-Marktes am Quellweg 3. Der Markt ist bereits ein etablierter Nahversorger im südlichen Gemeindegebiet und übernimmt eine zentrale

Versorgungsfunktion für die angrenzenden Ortsteile. Aufgrund der Randlage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches war insbesondere die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot zu prüfen.

Die Ergebnisse der Analyse im Einzelhandelskonzept zeigen:

- Der bestehende Netto-Markt ist trotz seiner Lage außerhalb der Ortsmitte integraler Bestandteil der gemeindlichen Nahversorgungsstruktur.
- Der zentrale Versorgungsbereich ist aufgrund städtebaulicher Gegebenheiten (bestehende Bebauung, fehlende Grundstücksreserven) nicht für eine Verlagerung oder Neuansiedlung eines großflächigen Discounters geeignet.
- Der Projektstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und in unmittelbarer räumlicher Verbindung zu Wohngebieten.
- Die verkehrliche Erschließung ist sowohl durch den motorisierten Individualverkehr als auch durch den ÖPNV gewährleistet.
- Es handelt sich um ein Projekt mit >90 % Verkaufsanteil periodischer Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren etc.).

Fazit: Die Erweiterung ist mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar. Das Vorhaben stärkt die wohnortnahe Versorgung, ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen, und erfüllt die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Integrationsgebot.

### **3.4.2 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto-Marktes**

Die GMA wurde darüber hinaus mit einer eigenständigen Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes beauftragt. Die Verkaufsfläche soll von bisher 747 m<sup>2</sup> (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Backshop) auf 1.070 m<sup>2</sup> (zzgl. 65 m<sup>2</sup> Backshop inkl. Cafébereich) erweitert werden. Ziel der Analyse war die Beurteilung der städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B-Plan Nr. 201.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

#### 1. Einzugsgebiet und Nachfragesituation:

Das unmittelbare Einzugsgebiet umfasst den Ortsteil Salzhemmendorf sowie umliegende kleinere Ortsteile. Im Gesamtmarktgebiet leben ca. 6.000 Einwohner. Die Kaufkraftkennziffer liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Es besteht eine hohe Binnenbindung für den Lebensmittelbereich, was auf die Relevanz der bestehenden Nahversorger hinweist.

#### 2. Wettbewerbssituation:

Im näheren Umfeld bestehen nur wenige wettbewerbliche Angebote. Die nächsten vergleichbaren Discounter befinden sich in Copenbrügge und Bad Münde, wodurch sich eine regionale Unterversorgung im Discountsegment ergibt.

#### 3. Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung:

Die GMA erwartet ein Umsatzvolumen von etwa 5,8 Mio. Euro p. a. am erweiterten Standort, davon über 90 % aus dem Kernsortiment des periodischen Bedarfs. Der Großteil des Umsatzes wird aus dem unmittelbaren Einzugsbereich generiert. Die Kaufkraftumverteilung auf andere Standorte ist gering.

#### 4. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen:

Das Vorhaben stärkt die ortsnahe Versorgung, insbesondere im südwestlichen Teil Salzhemmendorfs und führt nicht zur Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche. Der

Markt erfüllt eine ergänzende Funktion zur Gesamtstruktur, ohne bestehende Nahversorgungszentren zu schwächen.

#### 5. Städtebauliche Einordnung:

Die Erweiterung erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Marktstruktur und berücksichtigt die vorhandene Infrastruktur. Die geplante Fläche bleibt unterhalb der Schwelle für ein SB-Warenhaus und liegt funktional eingebunden im Quartier.

### 3.4.3 Vereinbarkeit mit den Geboten des LROPs

Die Einhaltung der sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ergebenden raumordnerischen Ge- und Verbote wurden analysiert. In Bezug auf die raumordnerische Verträglichkeit müssen die nachfolgenden Ge- und Verbote geprüft werden:

- Kongruenzgebot,
- Konzentrationsgebot,
- Beeinträchtungsverbot,
- Integrationsgebot,
- Abstimmungsgebot

Im Rahmen der vom Vorhabenträger vorgelegten vorhabenbezogenen fachgutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung werden die Zielsetzungen des LROP entsprechend berücksichtigt:

#### • **Kongruenzgebot**

*„Gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich des zentralen Ortes Salzhemmendorf das Gemeindegebiet von Salzhemmendorf. Somit überschreitet das Einzugsgebiet den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht. [...]“<sup>12</sup>*

**Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.**

#### • **Konzentrationsgebot**

*„Der Projektstandort liegt gemäß RROP Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021 innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes Salzhemmendorf.“<sup>13</sup>*

**Das Konzentrationsgebot des LROP kann somit als erfüllt betrachtet werden.**

#### • **Beeinträchtungsverbot**

*„Anhand der voraussichtlichen Wettbewerbsbewegungen wurde bereits aufgezeigt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen versorgungsstrukturellen oder städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch das zentral örtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. Schädliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird die Versorgungssituation für die südlich gelegenen und ländlich geprägten Ortsteilen des Flecken Salzhemmendorf durch die Neuaufstellung des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount gestärkt. Darüber hinaus ist die geplante Wohnbauentwicklung im Ortsteil Salzhemmendorf zu berücksichtigen, die zu einer steigenden Kaufkraft in den kommenden Jahren führen wird.“<sup>14</sup>*

---

<sup>2</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“, Köln, August 2023 / März 2025, S. 26

<sup>3</sup> Ebd.

<sup>4</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“, Köln, August 2023 / März 2025, S. 26

## Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

### • Integrationsgebot

*„Der Projektstandort des Einzelhandelsgroßprojektes liegt nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage mit Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Aus diesem Grund ist hier die Ausnahmeregelung heranzuziehen. [...]“*

*Die Anwendung der Ausnahmeregelung setzt u.a. voraus, dass diese auf einer städtebaulichen Konzeption beruht, in diesem Fall das Einzelhandelskonzept.*

*Das LROP 2017 gibt folgende Voraussetzungen vor, welche für die Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt sein müssen:*

- *Es muss sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handeln*
- *Mindestens 90 % periodische Sortimente*
- *Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes*
- *Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung*
- *Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich*
- *Vorhandene Einbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs*

*[...]*

Karte 5: Lage der Potenzialflächen in integrierter Lage



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

*Es zeigt sich, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung für den Standort gegeben sind. Da die Erweiterung der Netto-Filiale für die Versorgungsstruktur im südlichen Flecken wichtig ist und kein Standort in städtebaulich integrierter Lage in zur Verfügung steht, kann der jetzige Standort aus Gutachtersicht ausnahmsweise herangezogen werden. [...]*

### • Abstimmungsgebot

Das Vorhaben wird im Rahmen der Bauleitplanung abgestimmt.

***Insgesamt erfüllt das Erweiterungsvorhaben die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben weitgehend. Das Integrationsgebot wird nicht erfüllt, könnte jedoch im Rahmen der Ausnahmeregelung überwunden werden.<sup>5</sup>***

<sup>5</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“, Köln, August 2023 / März 2025, S. 27-30

### 3.4.4 Fazit der Auswirkungsanalyse

„[...] Das grundzentrale Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten.

Der Planstandort des Netto-Marktes liegt nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, das Integrationsgebot wird deshalb nicht erfüllt. Das Vorhaben könnte jedoch über die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot zugelassen werden, weil auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des zu erweiternden Netto-Marktes Sortimente des periodischen Bedarfs vertrieben werden und nach intensiver Prüfung vor Ort keine passenden Flächen in der städtebaulich integrierten Lage / dem zentralen Versorgungsbereich bzw. direkt daran angrenzend vorhanden sind.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Anbieters auf 1.070 m<sup>2</sup> wird die Absicht verfolgt, den bereit langjährig eingeführten Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand zu sichern.

Darüber hinaus wird die Versorgungssituation in den südlich gelegenen und ländlich geprägten Ortsteilen des Flecken Salzhemmendorf durch die Neuaufstellung des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount gestärkt.

Es gehen keine schädlichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO aus.<sup>16</sup>

Danach ist die geplante Erweiterung des Netto-Marktes in Salzhemmendorf im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 201

- versorgungsstrukturell sinnvoll, da eine Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt,
- städtebaulich integriert, trotz Lage außerhalb des ZVB, aber funktional an das Wohngebiet angeschlossen,
- raumordnerisch verträglich, im Einklang mit den Vorgaben des LROP und RROP,
- planungsrechtlich zulässig, bei Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Das Einzelhandelskonzept und die Auswirkungsanalyse belegen schlüssig die Notwendigkeit und Verträglichkeit der Maßnahme. Die Erweiterung ist geeignet, die langfristige Sicherung des Netto-Standortes zu gewährleisten und die Nahversorgung im südlichen Gemeindegebiet zu stärken, ohne negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nachbarkommunen hervorzurufen.

## 4 Inhalt des Bebauungsplans

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 201 wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet (SO-Gebiet) festgesetzt.

**§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ (SO)**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)

<sup>6</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“, Köln, August 2023 / März 2025, S. 32

- (1) *Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ dient der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittelnahversorger (einschl. Backshop). Die max. Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes wird auf 1.070 m<sup>2</sup> zzgl. 65 m<sup>2</sup> Backshop inkl. Cafébereich begrenzt (gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).*
- (2) *Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ werden aperiodische Randsortimente (gemäß Einzelhandelskonzept der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 23.09.2024, siehe Hinweis Nr. 7), die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) gehören, auf max. 10 % der Verkaufsflächen begrenzt.*
- (3) *Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (unbewegliche oder nachgeführte Photovoltaik-Anlagen, z.B. Modultische mit Solarmodulen), einschl. Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen (z.B. Wechselrichter, Trafostation, Verkabelung) in Kombination mit Stellplätzen zulässig.*

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des im Gebiet bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebes und dessen Erweiterung.

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes wurde die zulässige Verkaufsfläche bislang auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt nunmehr die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und damit verbunden eine Erhöhung der Verkaufsflächen auf nunmehr max. 1.070 m<sup>2</sup> zzgl. 65 m<sup>2</sup> Backshop inkl. Cafébereich.

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittelnahversorger (einschl. Backshop) mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zulässig. Die Zweckbestimmung ist so gewählt, dass sie der Charakteristik des bestehenden und der wohnortnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes entspricht (hier: Nahversorgung). An diesem Standort soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches auch keine andere und hinsichtlich der Sortimentsbreite weitergehende Form des Einzelhandels mit über die Grundversorgung hinausgehendem Sortiment zugelassen werden.

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist aufgrund der geplanten Größe des Einzelhandelsbetriebes erforderlich. Die max. Verkaufsfläche von 1.070 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln) ist nur in einem dafür festzusetzenden Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung und Definition der geplanten Art der Nutzung zulässig, da sowohl die Vermutungsgrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als auch die Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb erreicht und deutlich überschritten wird.

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes werden aperiodische Randsortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Köln, 23.09.2024), die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) gehören, auf max. 10 % der Verkaufsflächen begrenzt. Hierbei handelt es sich um:

#### Zentrenrelevante Sortimente

- Bastelzubehör, Hobby- und Künstlerbedarf
- Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung)
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Bücher
- Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte

- Gardinen / Vorhänge und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen
- Kurzwaren, Stoffe / Zubehör
- Lederwaren
- Musikinstrumente
- Optik, Akustik
- Sanitärwaren (kleinteilig)
- Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör
- Telekommunikation, Foto / Medien
- Wolle, Handarbeiten

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Angelbedarf
- Arbeitsbekleidung
- Außenspielgroßgeräte (Sandkasten, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin)
- Auto- / Motorradzubehör
- baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Wäschekörbe, Leitern, Trittleiter)
- Baustoffe, Bauelemente, Beschläge
- Eisenwaren
- Campingwaren
- Fahrräder / Zubehör
- Farben / Lacke, Tapeten / Zubehör
- Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör, Pflegeartikel, Erde, Düngemittel, Sämereiartikel
- Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher
- Installationsmaterial
- Jagdbedarf, Waffen
- Kinderwagen, Autokindersitze, Babyerstaussstattung
- Lampen, Leuchten
- Matratzen, Matratzenschoner
- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Bad-möbel, -ausstattung
- Reitsportbekleidung und -zubehör
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Sanitärwaren (großteilig)
- Sanitär / Fliesen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tierfutter (Großgebinde)
- Tierpflegemittel, Tierbedarf
- Werkzeuge

Diese Sortimente werden auf die festgesetzte maximale Verkaufsfläche angerechnet. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die vorrangige Aufgabe der Sicherstellung der Nahversorgung mit Sortimenten des periodischen Bedarfs – vor allem der Nahrungs- und Genussmittel – durch den im Plangebiet geplanten Lebensmittelnahversorger gewährleistet

und die in Salzhemmendorf gelegenen und versorgungsrelevanten Betriebe und Einrichtungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Zudem wird durch diese Festsetzung zur raumordnerisch verträglichen Integration des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in die bestehenden Versorgungsstrukturen beigetragen.

Ergänzend zu dem innerhalb des SO-Gebietes zulässigen Einzelhandelsbetrieb ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 32 a der NBauO auch die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (unbewegliche oder nachgeführte Photovoltaik-Anlagen, z.B. Modultische mit Solarmodulen), einschl. Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen (z.B. Wechselrichter, Trafostation, Verkabelung) in Kombination mit Stellplätzen grundsätzlich zulässig.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

- *Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO*

Innerhalb des SO-Gebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die in Anlehnung an die parallel zur Bebauungsplanung ausgearbeitete, konkrete Vorhabenplanung für die Realisierung der Hochbauten ausreichend bemessen ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um 50% jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für das SO-Gebiet ergäbe sich demnach eine maximale Versiegelung von 60%. Um den für die geplante Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplatzbedarf und das bereits angelegte Regenrückhaltebecken sicherstellen zu können, kann die Überschreitung der Grundflächenzahl bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO und für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im SO-Gebiet als Ausnahme bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen werden.

Die mit dieser Flächenversiegelung verbundenen Anforderungen an die Rückhaltung des Oberflächenwassers und an die Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung werden entsprechend berücksichtigt, da ein erheblicher Eingriff in Natur- und Landschaft vorbereitet wird.

#### **§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)*

*Innerhalb des Sondergebietes kann die Überschreitung der Grundflächenzahl bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO und für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens als Ausnahme bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen werden.*

- *Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO*

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Integration der geplanten hinzukommenden baulichen Anlage innerhalb des SO-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt, so dass sich die hinzukommenden Baukörper in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren. Zu diesem Zweck wird die Höhe der innerhalb des SO-Gebietes geplanten baulichen Anlagen auf max. 9 m festgesetzt.

#### **§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)*

- (1) Die Höhe der innerhalb des Sondergebietes errichteten Gebäude wird auf max. 9 m begrenzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.*
- (2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das*

*Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.*

Die Höhenentwicklung berücksichtigt eine attraktive bauliche Ausformung des Marktes mit seinen baulichen Anlagen und Stellplätzen und gewährleistet eine angemessene städtebauliche Integration des Vorhabens in den Siedlungszusammenhang. Diese Höhenentwicklung stellt keine städtebaulich störende Dominanz dar.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine Höhenentwicklung des neuen Baugebietes in Anlehnung an das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht ableitbar, da sich die Gebäudehöhe an der Höhenentwicklung der benachbarten Siedlungsbereiche orientiert.

#### **4.1.3 Bauweise**

Damit auch die Zweckmäßigkeit der baulichen Anlagen im Sinne der Raumanforderungen an die Längenausdehnung der Hauptbaukörper planungsrechtlich berücksichtigt werden kann, wird für das SO-Gebiet eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

**§ 4 Abweichende Bauweise**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

*Für das festgesetzte Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.*

Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge definiert, da die bauliche Anlage als Hauptbaukörper eine Länge von mehr als 50 m aufweisen wird und das Zulässigkeitspektrum der offenen Bauweise überschreitet. Die Begrenzung der Gebäudelänge resultiert dann aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die relativ eng an den konkreten Vorhabenanforderungen orientiert festgesetzt sind.

#### **4.2 Baugrenzen**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden für das SO-Gebiet hinsichtlich der Stellung des neu geplanten Einzelhandelsbetriebes neu geordnet. Dabei soll durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen die Orientierung und Wahrnehmung des Marktes für Kunden verbessert und die Benutzbarkeit der dem Markt vorgelagerten Stellplätze und Zufahrten im Sinne der Sicherheit von Verkehrsabläufen optimiert werden. Darüber hinaus trägt die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen den vorhabenbedingten Anforderungen in Bezug auf die Verkaufsflächen, Lagerflächen, Sozialräume sowie Anlieferung Rechnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine Breite von rd. 62 m sowie Tiefen von 36 m auf und halten im Süden und Westen einen Abstand von jeweils 3 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen ein. Im Osten wird die Baugrenze bis an die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herangeführt.

Die insbesondere für die Hochbauten vorgesehen überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Norden durch weitere überbaubare Grundstücksflächen ergänzt, auf denen jedoch nur die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradunterständen, Sammelstellen für Einkaufswagen und Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kombination mit Stellplätzen zulässig ist. Photovoltaikanlagen als bauliche Anlagen erfordern regelmäßig die Festsetzung entsprechender Baugrenzen, um ihre Realisierung zu ermöglichen. Diese Baugrenzen werden im Norden mit einem Abstand von 7 m und 10 m zu der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Quellweg) und im Osten bis an die festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind (sog. Bauverbotszone), herangeführt. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) unzulässig (siehe Kapitel 4.4 Straßenverkehrsflächen).

**§ 5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)*

*Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (\*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradunterständen, Sammelstellen für Einkaufswagen sowie Nutzungen gem. § 1 Abs. 3 zulässig.*

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches von Salzhemmendorf. Der Übergangsbereich zur freien bzw. aufgelockerten Landschaft im Süden und zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im Norden und Osten sind aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbildpflege besonders sensiblen Situation sind an die Größe und Anordnung von Werbeanlagen besondere gestalterische Anforderungen zu stellen, um erheblich das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Wirkungen zu vermeiden.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung des im Plangebiet beabsichtigten Vorhabens vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition von Werbeanlagen.

Innerhalb des SO-Gebietes ist nur die Realisierung eines Werbepylons zulässig. Ein Werbepylon stellt im Zusammenhang mit dem Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine notwendige Werbeanlage dar.

Die Werbeanlage ist notwendig, da die Orientierung der Kunden dadurch gefördert wird. Werbeanlagen stellen an der Stätte der Leistung städtebaulich typische Werbeelemente dar, die in typischer Weise auf großflächige Einzelhandelsnutzungen hinweisen.

Zur Integration der Werbeanlage in den Siedlungszusammenhang wird die Höhe des Werbepylons auf 5 m begrenzt. Dies bewirkt, dass die Werbeanlage die max. Höhe der möglichen Gebäude im Plangebiet sowie der Bestandsbebauung der Umgebung nicht überschreitet. Weitere Werbepylone sind im Sondergebiet nicht zulässig, so dass es hierdurch auch nicht zu einer punktuellen Überformung des Standortes kommt. Der Werbepylon ist nur als max. zweiseitige Werbeanlage und mit einer Ansichtsfläche von max. 3 m Breite und 5 m Höhe je Ansichtsseite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig. Diese Festsetzungen sind zur Integration der Werbeanlagen in einen bereits baulich geprägten Siedlungszusammenhang und zur Vermeidung von überdimensionalen und ortsuntypischen Werbeanlagen erforderlich.

## **§ 2 Werbeanlagen - Werbepylon**

- (1) *Innerhalb des SO-Gebietes ist nur die Errichtung eines Werbepytons mit einer maximalen Höhe von 5 m als max. zweiseitige Werbeanlage und einer Ansichtsfläche von max. 3 m Breite und 5 m Höhe je Ansichtsseite zulässig. Dieser ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*
- (2) *Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe gem. Abs. 1 ist die Oberkante der dem Standort des Werbepytons nächstgelegenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze.*

Der Standort des bereits im Bestand vorhandenen Werbepytons soll beibehalten werden. Aufgrund der Lage innerhalb der durch die angrenzende L462 bedingte Bauverbotszone (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) ist für die Errichtung dieses Werbepytons die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich. Nach Auskunft der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gibt es mit der bestehenden Anlage keine Probleme. Eine Ausbauplanung ist derzeit im betrachteten Bereich der L 462 nicht vorgesehen, sodass nichts dagegen spricht, den bestehenden Pylon (bzw. den an Ort und Stelle zu erneuernden Pylon) als Ausnahme vom bestehenden Bauverbot im Bebauungsplan aufzunehmen. Im Falle einer möglichen Ausbauplanung der Landesstraße mit der dann vermutlich erforderlichen Inanspruchnahme von privaten Flächen (z.B. für die Anlage eines Radweges oder/und einer Querungshilfe) ist dann eine verträgliche und einvernehmliche Lösung für die Eingriffe in die bestehende Nutzung abzustimmen. Auf die weiteren Ausführungen zur Bauverbotszone im Kapitel 4.4 Straßenverkehrsflächen wird hingewiesen.

## **4.4 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des im Plangebiet festgesetzten Sondergebietes erfolgt weiterhin unverändert über die bereits realisierte, dem öffentlichen Verkehr gewidmete und im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Straße Quellweg. Über den Quellweg mit Anbindung an die L 462 wird das Plangebiet neben dem örtlichen Straßennetz auch mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

Die Straßen sind zur Aufnahme des aufkommenden Verkehrs weiterhin ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Maßnahmen im Sinne von Straßenumbauten sind mit der Realisierung dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Die Ein- und Ausfahrten erfolgen weiterhin über die bereits bestehenden Ein- und Ausfahrten über den nördlich angrenzenden Quellweg.

Trotz Neuplanung des Einzelhandelsbetriebes erfolgt auch die Anlieferung weiterhin auf der Westseite des Gebäudes und somit ebenfalls weiterhin getrennt von den Ein- und Ausfahrten der Kundenverkehre über den nördlich angrenzenden Quellweg. Jedoch ist eine Aufweitung des bisherigen und bereits im Bestand nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechenden Zufahrtbereiches erforderlich, um ein problemloses Abbiegen der anliefernden Lkws von dem Quellweg auf das Betriebsgelände zu gewährleisten und somit Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des auf dem Quellweg und der angrenzenden L 462 fließenden Verkehrs zu vermeiden. Hierfür ist der Entfall eines im bisherigen Zufahrtbereiches bestehenden Einzelbaumes erforderlich.

Der Quellweg wird für den erforderlichen Zufahrtbereich im Bebauungsplan aus Gründen der Eindeutigkeit und besseren Orientierung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Weitergehende Festsetzungen zur gesicherten Erschließung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Lage der Ein- und Ausfahrten definiert. Auch wurde in der Vergangenheit kein Unfallschwerpunkt im Bereich dieser Ein- und Ausfahrt festgestellt. Eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt wird insofern nicht als erforderlich angesehen.

Das Plangebiet liegt im Osten angrenzend an die L 462 straßenrechtlich an der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt Salzhemmendorf. Demzufolge gilt hier dem Grunde nach sowohl ein Anbauverbot als auch ein Erschließungsverbot nach § 24 Abs. 1 Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG). Ausbauabsichten seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße bestehen derzeit nicht. Aufgrund der gegebenen Zwangspunkte (Brückenbauwerk, beidseitige Bebauung weiter Richtung Ortskern) ist eine Verlegung der Landesstraße kaum möglich, sodass von der vorhandenen Trasse ausgegangen werden kann. Für einen später möglicherweise erforderlichen Bau einer Linksabbiegespur und der Anlage eines Radweges/ oder einer baulichen Querungshilfe sollte dennoch weiterhin genügend Platz bestehen bleiben. Dafür wird seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln, eine Breite der Bauverbotszone von 10 m als grundsätzlich ausreichend erachtet. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln, einer Ausnahme vom geltenden Bauverbot im Sinne des § 24 (7) NStrG zugestimmt, sodass im Bebauungsplan ausgehend vom Fahrbahnrand der L 462 eine entsprechend verminderte Bauverbotszone von 10 m als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt wird. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) unzulässig.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Sondergebietes erfolgt weiterhin auf den bereits vorhandenen Stellplatzflächen, die im Rahmen der Überplanung neu geordnet werden. Diese Flächen dienen der Sicherung der gem. NBauO notwendigen Stellplätze und der Stellplätze, die über den rechnerischen Bedarf hinausgehen und zur Ordnung des an Spitzenzeiten auftretenden Verkehrsaufkommens erforderlich sind (sonstige Stellplätze). PKW-Stellplätze sind für den im Sondergebiet geplanten, großflächigen Einzelhandelsbetrieb als notwendige und sonstige, über die Anforderungen der NBauO hinausgehende Stellplätze innerhalb der festgesetzten und mit einem (\*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem können weitere bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze nach Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, zugelassen werden. Im Falle einer möglichen Ausbauplanung der Landesstraße mit der dann vermutlich erforderlichen Inanspruchnahme von privaten Flächen (z.B. für die Anlage eines Radweges oder/und einer Querungshilfe) ist dann eine verträgliche und einvernehmliche Lösung für die Eingriffe in die bestehende Nutzung abzustimmen.

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

- (1) Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.
- (2) Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, kann nach Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Errichtung eines Werbepylons gem. § 2 der örtlichen Bauvorschriften sowie die Anlage von bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätzen zugelassen werden.

## **4.5 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

### **4.5.1 Veranlassung/Rechtsgrundlage**

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

### **4.5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

Die fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben werden ausführlich im Umweltbericht wiedergegeben. An dieser Stelle wird aus Gründen der Vermeidung von Wiederholungen auf den Umweltbericht verwiesen und Bezug genommen.

### **4.5.3 Kurzbeschreibung des Bestandes**

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in Teil II Umweltbericht eine ausführliche Beschreibung des schutzgutbezogenen Bestandes enthalten ist. Nachfolgend werden nur die für die Planentscheidung bedeutsamen Aspekte kurz dargelegt.

Das Plangebiet liegt 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 erleb-baren Natur- und Kulturlandschaften mit ihren besonderen Werten zu schützen und zu entfalten. Konkrete Schutzziele/ -zwecke im Plangebiet sind hiermit nicht verbunden und somit auch nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG HM 04 „Saaletal“ (VO Nds. Ministerialblatt Nr. 34 v. 24.10.2018 S. 952) verläuft linear östlich angrenzend durch Salzhemmendorf. Es setzt seit 2018 auch den Grundschutz des FFH-Gebiets DE 382-4333 „Saale mit Nebengewässern“ als Verordnung fest. Südlich in ca. 300m Entfernung verläuft das LSG 030 „Randbereiche des Ith“. Am östlichen Plangebietsrand ergibt sich eine geringfügige Überschneidung mit dem LSG. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet erfolgt eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit Südlich in ca. 300m Entfernung verläuft das LSG 030 „Randbereiche des Ith“. Eine Betroffenheit besteht aufgrund der Entfernung nicht.

Es sind weiterhin auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft wie gesetzlich geschützte Biotope (§ 24 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) oder geschützten Landschaftsbestandteile (§ 22 NNatSchG) im Plangebiet vorhanden und entsprechend auch nicht betroffen. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf v. 1990/2018.

#### Schutzgut Mensch

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung zu beachten. Nachfolgend wird aufgrund der Wirkungsrelevanz auf den Teilplan 1 eingegangen.

Das Plangebiet liegt an der L 462 in der Ortschaft Salzhemmendorf (Flecken Salzhemmendorf, Landkreis Hameln-Pyrmont). Die geplanten Festsetzungen befinden sich im Bereich vorhandener Bebauung (Lebensmitteleinzelhandel) mit Parkplatz sowie einem Teich mit Gehölzen/Pionierwald.

Für die Naherholung relevante Strukturen sind bis auf die Lage im Naturpark nicht vorhanden.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage am südlichen Ortsrand zwischen einer Bahnstrecke und der L 462 / Calenberger Landstraße. Im Nordteil dominieren versiegelte/überbaute Flächen (Lebensmittelnahversorger und Stellplätze) mit wenigen schmalen Rabatten, Scherrasenflächen und einzelnen Bäumen. Der Ostteil wird von einem Teich mit Gehölzen/Pionierwald und Goldrutenflur eingenommen. Die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet weisen eine geringe bis max. mittlere Bedeutung auf. Im Westen grenzen die Gleise der Güterverkehrsstrecke Elze - Hameln an, im Süden weitere Gehölze/Pionierwald und im Osten die Saale. Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für den Biotopverbund. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO 2017/22) ist die östlich verlaufende Saale als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Diese ist entsprechend im RROP-Entwurf 2021 als Vorranggebiet Natura 2000 für den Biotopverbund bedeutsam.

Eine Abfrage von Daten aus dem Tierartenerfassungsprogramm des NLWKN ergab keine Hinweise auf bekannte Vorkommen im UG oder in dessen Nähe. Für den Arten- und Naturschutz besonders wertvolle Bereiche sind an der Saale (Großvogellebensraum Schwarzstorch, NLWKN 2024) berührt.

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet vorhanden sind. Hierzu erfolgte im Jahr 2025 eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten, d. h. zu Brutvögeln im Planbereich und dem angrenzenden Umfeld. Darauf aufbauend folgt eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse der Erfassungen. Mit den genannten Arbeiten wurde das Büro Abia aus Neustadt beauftragt.

*Weitere Inhalte werden nach Vorlage der Artenschutzuntersuchung ergänzt.*

### Schutzgut Boden / Fläche

Ausgangsbasis der Bodenbildung ist Löss, Lösslehm und Schwemmlöss. Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) ist das Plangebiet durch die Bodentypen Tiefer Kolluvisol, Mittlere Pseudogley-Parabraunerde und Mittlere Parabraunerde geprägt, entlang der Saale auch Mittlere Gley-Vega. Das Plangebiet überlagert ursprünglich sich mit Flächen hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit (LBEG). Die Böden weisen ursprünglich auch eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Das Plangebiet liegt allerdings im innerörtlichen Bereich mit einem bereits sehr hohen Versiegelungsanteil. Von einer Vorbelastung ist auch im Bereich des Regenrückhaltebeckens auszugehen; es handelt sich ganz überwiegend nicht mehr um natürliche Böden. Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung, selten/naturhistorisch bedeutsam) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet der Leine/Saale. Im Gebiet selbst befinden sich keine klassifizierten Still- oder Fließgewässer. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich der Straße verläuft die Jösser Bäke. Im Osten angrenzend verläuft die Saale, die als Fließgewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Die Saale liegt zudem innerhalb von Retentionsflächen, die als Überschwemmungsgebiet nach NWG §92a gesichert sind (UESG ID 257 Saale, VO vom 25.09.2006). Eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan besteht nicht.

Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Salzhemmendorf liegt in ca. 80 m Entfernung. Eine Betroffenheit durch den B-Plan besteht nicht.

Gemäß LRP (2001) besteht im Plangebiet ein stark bis sehr stark eingeschränktes Retentionsvermögen aufgrund versiegelter Flächen (LRP-Karte 6). Das Gebiet weist überwiegend eine geringe (>100 – 150 mm/a) bis max. mittlere Grundwasserneubildungsrate mit >250 - 300 mm/a auf (Methode mGROWA22 1991 – 2020) allerdings bereits im Siedlungsbereich. Die Höhe des Grundwasserstandes im Plangebiet liegt äußerst tief (Grundwasserstufe 7, >20 dm) bis sehr tief (Grundwasserstufe 5, >8 - 16 dm). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel angegeben (LBEG, NIBIS® Kartenserver 2025). Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen und der Schutzwirkung der Deckschichten ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

#### Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt 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 das Plangebiet betroffen. Die als Typ 15: „Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse“ eingestufte Saale (Wasserkörper-Nr. DE\_RW\_DENI\_21055) liegt östlich angrenzend. Sie gehört zu den natürlichen Fließgewässern in unbefriedigendem Zustand. Das Plangebiet liegt im entsprechenden Wasserkörpereinzugsgebiet, allerdings bereits im Siedlungsbereich. Eine nachteilige Betroffenheit durch den Bebauungsplan besteht nicht. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 9°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 795 mm/Jahr (LBEG, NIBIS® Kartenserver 2025, wms-Datendienst „Klima und Klimawandel“). Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage und klimawirksamen Ausstattung. Das Plangebiet stellt einen Wirkungsraum ohne Relevanz für den lokalklimatischen Ausgleich dar. Es wird dem Siedlungsklima zugeordnet. Es handelt sich zum Teil um innerörtliche Freiflächen, die keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz haben, lokal jedoch zur Kaltluftentstehung und Durchlüftung beitragen können. Südöstlich grenzt ein Kaltluftammelgebiet in der Niederung der Saale an. Somit kann in der Gesamtheit davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet lediglich eine allgemeine Funktion für die Schutzgüter Klima und Luft aufweist. Besondere lokalklimatische Funktionen lassen sich nicht erkennen (vergleiche MOSIMANN et al. 1999).

#### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum D 3.6 „Zentraleuropäisches Mittelgebirgs- / Stufenland“ im Landschaftsraum 37.700 „Ith-Hils-Bergland“. Als Landschaftstyp wird sie der gehölz- und waldreichen Kulturlandschaft und als schutzwürdige Landschaft mit Defiziten zugeordnet (BfN 2011). Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt eine Bewertung des Landschaftsrahmenplans vor: demnach liegt das Plangebiet im Bereich des Landschaftsbildtypen Nr. 16 „Salzhemmendorfer Mulde“. Insgesamt besteht großräumig eine geringe bis beeinträchtigte Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten.

#### Schutzgüter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet finden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler sowie kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente. Ausweisungen liegen nicht vor. Das Plangebiet ist hierbei bereits durch die vorhandene Bebauung überformt. Aus dem Plangebiet liegen bisher auch keine archäologischen Fundstellen und historische Hinweise auf Fundstellen vor.

#### **4.5.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gem. § 1a 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.

Innerhalb der zukünftigen Fläche des Sondergebietes werden Nutzungen vorbereitet, die zu den folgenden erheblichen Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter führen können:

- *Schutzgut Tiere und Pflanzen:* Umwandlung der Lebensraumstrukturen zu versiegelten Strukturen/Gebäuden, Verlust eines Stillgewässers Teichanlage mit Baumbestand/Pionierwald und Ruderalflur.
- *Schutzgut Boden/Fläche:* Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen nach geringfügiger zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Boden.
- *Schutzgut Wasser:* geringfügige Veränderung der natürlichen Grundwassersituation (Grundwasserneubildung) und Erhöhung des Oberflächenabflusses infolge von zusätzlichen Versiegelungen.
- *Schutzgut Landschaft:* Verlust von Gehölzstrukturen, zusätzliche Überprägung mit großen Baukörpern.

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbegrenzung) ausgeschlossen werden.

*Weitere Inhalte werden nach Vorlage der Artenschutzuntersuchung zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

Eine ausführliche und tabellarische Darstellung der Auswirkungen ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

#### **4.5.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

##### **➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe**

Gem. § 1a 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, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung tragen die nachfolgend genannten Festsetzungen zur *Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft* bei:

- *Art und Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen), Nutzung v. a. von bereits überbauten, versiegelten Flächen (Schutzgut Pflanzen/Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild)*
- *Vorgaben zur Rückhaltung des Oberflächenwassers (Schutzgut Wasser)*
- *Maßnahmen zum Artenschutz: insektenfreundliche Beleuchtung, Begrenzung der Baufeldräumung, Vermeidungsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse und ggf. Amphibien,*
- *Erhaltung von Einzelbäumen, Schutz des Wurzelbereichs (Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Landschaftsbild),*

- *Maßnahmen zum Bodenschutz (Bauphase), archäologischer Denkmalschutz (Schutzgut Boden, Wasser, kulturelles Erbe),*
- *Erhaltung prägender Grünstrukturen (Schutzgut Pflanzen/Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild)*

*Weitere Inhalte werden nach Vorlage der Artenschutzuntersuchung und der Kompensationsflächen/-maßnahmen zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

Eine ausführliche Darstellung ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

#### **4.5.6 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zurück, die v. a. aus der zusätzlichen Versiegelung von Böden und dem Verlust öffentlicher Grünfläche resultieren. Zum Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereiches die im Folgenden genannten Maßnahmen festgesetzt:

- *Durchgrünung des Plangebietes (Stellplatzflächen), Pflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen*

Eine detaillierte Beschreibung ist dem Teil II der Begründung, dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4.5.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen für den oben genannten Eingriffsraum ermittelt und gegenübergestellt. Die Methodik orientiert sich an der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013). Die Bilanz ist zwecks Vermeidung von Wiederholungen dem Kap. 5.4 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 4.648 – 7.071= - 2.423 WE
---

Unter Berücksichtigung aller anrechenbaren Maßnahmen verbleibt somit ein Punktwertdefizit, der Eingriff ist extern auszugleichen.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, hier des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB). Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 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 Gebiet und daran angrenzenden (nachbarlichen) Grundstücksflächen und darauf in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen mit ihren jeweiligen Schutzanforderungen in den Blick genommen.

#### **4.6.1 Schutzanspruch der Umgebung**

Der in Rede stehende Netto-Markt befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Salzhemmendorf, südlich des Quellweges und westlich der L 462. Im weiteren Umfeld befinden sich im Norden ein Wohnsiedlungsbereich, im Osten, östlich der L 462, ein Sanitätsbetrieb mit daran anschließenden gemischten Nutzungsstrukturen, im Süden das Rheinkalkwerk und im Westen Bahnschienen zum Rheinkalkwerk sowie daran angrenzend eine Autowerkstatt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplanes Nr. 201 befinden sich daher zum Teil Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich des Schutzanspruches als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO einzustufen sind. Diese Flächen erstrecken sich auf Flächen nördlich, westlich und östlich des Plangebietes. Das südlich angrenzende Kalkwerk weist keinen besonderen Schutzanspruch auf.

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist, sind für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (der letzte Nachtwert gilt für Gewerbelärm) als Orientierungswerte zu berücksichtigen. Für Mischgebiete gelten 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts. Die beschriebenen Orientierungswerte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden und stellen keine Grenzwerte dar.

Auf der Grundlage der TA Lärm sind entsprechend folgende Richtwerte einzuhalten, die bei der gutachterlichen Beurteilung berücksichtigt wurden:

in Mischgebieten (MI)

tags: 60 dB(A) (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)  
nachts: 50 dB(A) (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags: 55 dB(A) (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)  
nachts: 45 dB(A) (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

#### **4.6.2 Lärmimmissionen**

##### **4.6.2.1 Gewerbelärm**

Die Ansiedlung der in dem Sondergebiet geplanten Einzelhandelsnutzung kann in unmittelbarer Nachbarschaft aufgrund der damit typischerweise verbundenen gewerblich bedingten Emissionen (Anlieferung, Stellplatzverkehre, Lüfter etc.) zu erheblichen Immissionskonflikten führen.

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine neuen Nutzungen verbunden, sondern vielmehr eine bauliche Neuordnung und Optimierung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes. Das Gebäude wird im Rahmen der Neubebauung von einer Nord-Süd-Ausrichtung in eine Ost-West-Ausrichtung gedreht. Durch diese Anpassung wird der Abstand zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Vergleich zu dem bisherigen Lebensmittelmarkt sogar vergrößert. Eine Verschlechterung der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Situation ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch den bereits seit Jahren am Standort betriebenen Markt und der im Verhältnis dazu geringen Veränderungen im Betriebsablauf wird auf die Erstellung eines gesonderten Schallgutachtens verzichtet. Maßgeblich ist, dass durch den Neubau keine zusätzlichen schutzbedürftigen Nutzungen in unzumutbarer Weise belastet werden und im Gegenteil durch die veränderte Baukörperstellung eine Verbesserung der Abstände zu den sensiblen Bereichen erreicht wird.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass mit der Neuaufstellung des Netto-Marktes keine relevanten zusätzlichen Immissionen verbunden sind. Eine Schlechterstellung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist nicht zu erwarten.

#### **4.6.2 Verkehrslärm**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist neben der Gewerbelärmentwicklung auch auf die durch die Planung bewirkte Verkehrslärmsituation einzugehen. Da es sich um die Neuordnung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes mit den entsprechenden Stellplatzflächen und Kundenverkehren handelt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 201 die sich ergebende Bestandsituation hinsichtlich der Verkehrsmengen aus dem Kundenverkehr nicht erheblich verändert, sodass durch die geplanten Nutzungen nicht von einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche ausgegangen wird.

Auf das Plangebiet selbst können Lärmimmissionen von der angrenzend verlaufenden L 462 einwirken. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der hier geplanten Nutzung führen werden, da das geplante Sondergebiet mit der darin geplanten gewerblichen Nutzung kein erhöhtes Schallschutzbedürfnis aufweist.

#### **4.6.3 Geruchsimmissionen**

Mit der geplanten Nutzung gehen keine die umgebende Einzelhandelsnutzung beeinträchtigende Geruchsimmissionen einher.

Staubimmissionen werden durch die im Gebiet geplanten Nutzungen nicht in erheblich beeinträchtigender Weise hervorgerufen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 201 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf die Einhaltung der TA Luft geachtet bzw. darauf hingewirkt, dass die entsprechenden Anforderungen an die Luftreinhaltung vorhabenbedingt nachgewiesen werden. Weitere Ausführungen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes dazu nicht gemacht.

#### **4.6.4 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung**

Gemäß § 50 BImSchG sind bei Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Dem Trennungsgebot wird unter Berücksichtigung der konkreten Abstände zu den sich umgebend anschließenden Wohnsiedlungsbereichen Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass ein unmittelbarer Nutzungskonflikt zwischen sonst konkurrierenden Nutzungen auf Basis der gegenwärtig vorliegenden Informationen nicht ableitbar ist, da das Plangebiet ausreichend Abstand zu den immissionssensiblen Nutzungen hält bzw. Immissionskonflikte durch die gewählte Gebäudestellung vermieden werden.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung (Einzelhandel) handelt es sich nicht um einen Betrieb, welcher der Störfallverordnung unterliegt.

*„Für die Bauleitplanung gibt es den Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18). Werden die dort genannten Abstände ohne Detailkenntnisse unterschritten, ist von den Planungsbehörden ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches ein Abstand mit Detailkenntnissen für die weitere Beurteilung des Planungsvorhabens zu ermitteln. Bei der Bestimmung dieses sogenannten „angemessenen Abstands“ werden die getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zu deren Begrenzung berücksichtigt.“*  
*([https://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/technischer\\_umweltschutz/anlagensicherheit/beruecksichtigung-angemessener-abstaende-zwischen-betriebsbereichen-nach-der-stoerfall-verordnung-und-schutzwuerdiger-nutzung-121609.html](https://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/technischer_umweltschutz/anlagensicherheit/beruecksichtigung-angemessener-abstaende-zwischen-betriebsbereichen-nach-der-stoerfall-verordnung-und-schutzwuerdiger-nutzung-121609.html))*

## **5 Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange**

### **5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden kleinräumig Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.

So werden durch den Bebauungsplan erhebliche Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden. Hierdurch werden sich keine weitergehenden negativen Auswirkungen in Bezug auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ableiten.

In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen und zur weitergehenden Durchgrünung Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Der Bebauungsplan trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen des Flecken Salzhemmendorf Rechnung getragen.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen, sodass die geplante West-Ost-Ausrichtung der Baukörper eine sinnvolle Nutzung der Solarenergie möglich macht. Weitergehende Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper im Bebauungsplan werden jedoch nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird.

Grundsätzlich stehen die Festsetzungen zum Bebauungsplan der Nutzung regenerativer Energien, u.a. Photovoltaikanlagen, nicht entgegen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 32 a NBauO bei der Errichtung von Gebäuden, die eine Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind. Eine zusätzliche Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich. Die Konkretisierung von Art und Umfang der Realisierung der Photovoltaikanlagen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens dargelegt. Weiterhin ist bei offenen Parkplätzen mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge, über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. Diese Anforderungen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundstücksflächen bereits berücksichtigt.

Es wird 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 Entwässerungseinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Entsprechende Nachweise sind auf der Grundlage der textlichen Festsetzung (Rückhaltung) im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.

## **5.2 Denkmalschutz**

### **5.2.1 Archäologischer Denkmalschutz**

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

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, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

### **5.2.2 Baudenkmalschutz**

Es besteht keine Kenntnis über Baudenkmale im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung.

### **5.2.3 Natur- und Kulturdenkmalschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Weserbergland“ (NP NDS 010). Darüber hinaus grenzt unmittelbar östlich, im Bereich der Saale, das Landschaftsschutzgebiet LSG HM 04 „Saaletal“ an das Plangebiet.<sup>7</sup> Im südöstlichen Bereich des Plangebietes gibt es eine geringfügige Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der dort vorhandenen und im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Gehölzbestände sind mit der Neuplanung des Netto-Marktes keine Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

## **5.3 Rohstoffsicherung**

In Salzhemmendorf und der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine ausgewiesenen Rohstoffsicherungs- und -abbaugebiete.

## **5.4 Altlasten, Bodenverunreinigungen und Kampfmittel**

Nach Kenntnis des Flecken Salzhemmendorf sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen und/oder Kampfmittelfunde vorhanden bzw. bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

---

<sup>7</sup> Nds. Umweltkarten, 2025: Natur – Schutzgebiete NNatSchG

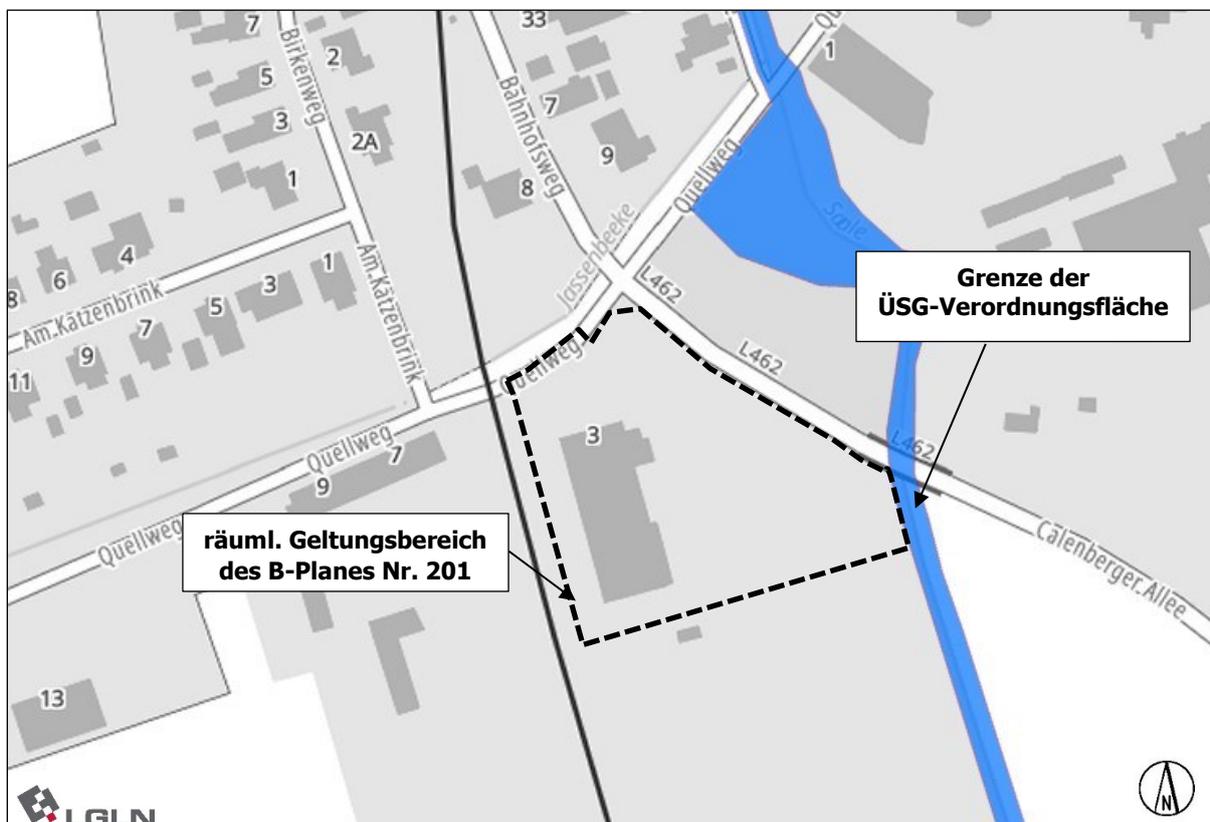
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## 5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an das am 26.07.2007 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saale (gemäß § 76 Abs. 2 WHG; Verordnungsfläche). Dieses befindet sich somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abb.: Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG, dunkelblau), o.M.** (Quelle: Nds. Umweltkarten 2025)



## 6 Ergebnis der Umweltprüfung

Die dem Bebauungsplan Nr. 201 "Netto-Markt" zur Entwicklung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 6.637 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage am südlichen Ortsrand zwischen einer Bahnstrecke und der L 462 / Calenberger Landstraße. Im Nordteil dominieren versiegelte/überbaute Flächen (Lebensmittelnahversorger und Stellplätze) mit wenigen schmalen Rabatten, Scherrasenflächen und einzelnen Bäumen. Der Ostteil wird von einem Teich mit Gehölzen/Pionierwald und Ruderalflur eingenommen. Im Westen grenzen die Gleise der Güterverkehrsstrecke Elze - Hameln an, im Süden weitere Gehölze/Pionierwald und im Osten die Saale mit uferbegleitenden Gehölzen.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Die Planung trägt daher zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, weil die bereits erschlossenen und mit dem Verbrauchermarkt überbauten Grundstücksflächen für die Nachverdichtung genutzt werden und ein weiterer Freiflächenverbrauch vermieden wird, mit dem weitergehende Umweltauswirkungen verbunden wären.

Das im Nordteil bereits überbaute Plangebiet weist eine überwiegend geringe Bedeutung für die die Schutzgüter des UVPG auf. Die im Ostteil von Überbauung bislang freigebliebenen Bereiche haben eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Hervorzuheben sind die Gehölzstrukturen und das Regenrückhaltebecken im Osten und Süden. Das bereits mit dem hallenartigen Baukörper des Verbrauchermarktes und mit dem wenig durchgrüntem Stellplatz überbaute Gelände hat allenfalls eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Vor dem Hintergrund des Bestandes ist eine Erweiterung im Vergleich mit geringen Konflikten verbunden, Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten nicht oder nur in geringem Umfang auf, so dass der Standort als günstig anzusehen ist. Insbesondere fällt die quasi keine Neuversiegelung (nur 135 m<sup>2</sup>) an. Dennoch wird eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft v. a. durch den Verlust von Bäumen vorbereitet. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch die Festlegungen zur Baufeldräumung, zum Artenschutz und dem Erhalt von einzelnen Bäumen/Vegetationsbeständen sowie des an die Saale angrenzenden Gehölzriegels (Erhalt prägender Gehölze) gefolgt.

Dennoch verbleiben in geringem, Umfang unvermeidbare Beeinträchtigungen, die extern auszugleichen sind und ausgeglichen werden.

Die Planung lässt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen bzw. nachteilige Umweltauswirkungen befürchten.

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann voraussichtlich unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbegrenzung) ausgeschlossen werden.

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

Zusammenfassend bestehen aus Sicht der Umwelt keine Bedenken gegen die Durchführung des B-Planes Nr. 201.

## 7 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 umfasst eine Fläche von 6.637 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“	6.392 m <sup>2</sup>
<i>davon mit (a) gekennzeichneter Pflanzerschutz</i>	<i>838 m<sup>2</sup></i>
<i>davon mit (b) gekennzeichneter Pflanzerschutz</i>	<i>656 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind</i>	<i>707 m<sup>2</sup></i>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	245 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>6.637 m<sup>2</sup></b>

## **8 Durchführung des Bebauungsplanes**

### **8.1 Bodenordnung**

Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 201 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücksflächen befinden sich bereits im Eigentum des ansässigen Einzelhandelsbetriebes.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die dem Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen und weisen die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

#### **8.2.1 Abwasserbeseitigung**

Der Planbereich kann über den Anschluss an die bereits örtlich in den Verkehrsflächen befindlichen Schmutzwasserleitungen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Flecken Salzhemmendorf angeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Reinigungskapazität der Kläranlage ist nicht ableitbar, da die hinzukommende Bebauung im Umfang geringfügig ist. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

#### **8.2.2 Oberflächenentwässerung**

Das im festgesetzten Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Die Abflussdrossel beträgt 6 l/sec und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis.

Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers soll weiterhin das bereits vorhandene und naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken dienen, welches sich am südöstlichen Plangebietsrand innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet. Das Becken ist für das anfallende Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert. Ein entsprechender Entwässerungsnachweis ist den Planunterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan beiliegenden Fachgutachten zu entnehmen (Sven Geißler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Sven Geißler: Entwässerungsnachweis (Berlin,05.06.2025)).

Die vorhandenen und die Funktion des auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigenden Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände sind zur Erhaltung der bestehenden Eingrünung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

#### **§ 7 Rückhaltung des Oberflächenwassers** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

*Das im festgesetzten Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Die Abflussdrossel beträgt 6 l/sec und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis.*

### 8.2.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet festgesetzten Sondergebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Quellweg und wird durch die Wassergesellschaft Salzhemmendorf mbH (WGS) sichergestellt.

### 8.2.4 Löschwasserversorgung

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung - Sondergebiet - 1.600 l/min. für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) zu gewährleisten. Bei der Löschwasserversorgung handelt es sich um eine kommunale Aufgabe.

Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn für das SO-Gebiet je

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;
- b) die Löschwassermengen für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen;
- c) für den ersten Lösangriff, 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 (Grundschatz) dienen, nicht 150 m übersteigen. 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.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind,

- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist,
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

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.

Eine Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung in enger Abstimmung mit der für den Brandschutz des Landkreises zuständigen Stelle.

### **8.2.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Hameln-Pyrmont (AWS) sichergestellt. Die Abfallentsorgung kann durch die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßen gesichert werden.

Grundsätzlich sind die dem geplanten Markt zugehörigen Stellplatz- und Erschließungsflächen von ihrer Beschaffenheit derart ausgelegt, dass diese – auch mit Blick auf die Warenanlieferung – von Lkws problemlos befahren werden können, sodass auch ein Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist der Aspekt der Abfallentsorgung seitens des Betreibers mit der Abfallwirtschaftsgesellschaft abzustimmen. Dies umfasst auch ggf. erforderliche Genehmigungen zum Befahren des Privatgeländes oder Aspekte der Aufstellung von Müllbehältern.

### **8.2.6 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt die Stadtwerke Hameln-Weserbergland GmbH.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzeln Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

### **8.2.7 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. 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 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

### **8.3 Baugrund**

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen im Planungsbereich über den NIBIS Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie abgerufen werden.

Innerhalb des Plangebietes finden sich demnach nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Es handelt sich überwiegend um die Bodenklasse 2: fließende Bodenart. Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend als Baugrundklasse: nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert eingestuft. Eine kleinräumige Fläche im Südwesten des Plangebietes wird als Baugrundklasse: Gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine eingestuft. Bei diesen Flächen handelt es sich um die Bodenklasse 4: Mittelschwer lösbar Bodenart.

Für die Flächen im gesamten Plangebiet liegt eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor.

Die o.g. Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen 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.

### **8.4 Maßnahmen zum Bodenschutz**

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind u.a. die DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial sowie E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten. Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden hat ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18917). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft ist zu vermeiden.

Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakten 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Nach Möglichkeit sollte im Bereich von Parkplätzen o.ä. im Plangebiet auch auf eine Vollversiegelung zu Gunsten wasserdurchlässiger Materialien verzichtet werden, um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

### **8.5 Kosten für den Flecken Salzhemmendorf**

Dem Flecken Salzhemmendorf entstehen durch die Planung keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben von einem gewerblichen Vorhabenträger auf eigene Kosten realisiert wird.

# Bauleitplanung Flecken Salzhemmendorf Landkreis Hameln-Pyrmont

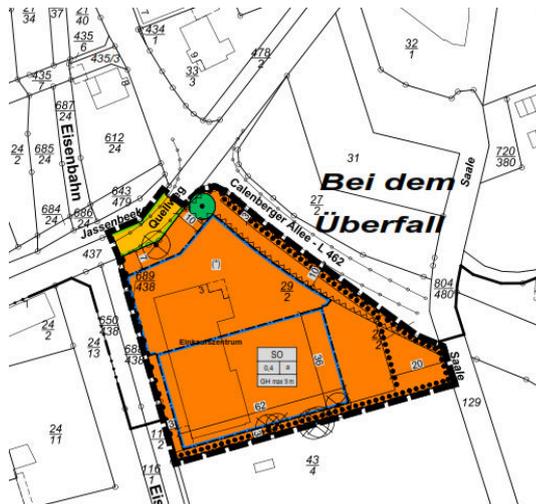
## Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“ OT Salzhemmendorf einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht  
(gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB)

### Teil II

## Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung August 2025



Planungsgruppe Umwelt

Dipl. Ing. Oliver Gockel

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal

Tel.: (05155) 5515

[o.gockel@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:o.gockel@planungsgruppe-umwelt.de)

Umweltfachliche Planung und Beratung

# **Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, OT Salzhemmendorf einschl. örtlicher Bauvorschriften**

## **Begründung und Umweltbericht (gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB)**

### **Teil II**

#### **Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung**

#### **Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung**

**Auftraggeber:**

Flecken Salzhemmendorf  
Hauptstraße 2  
31020 Salzhemmendorf

**Erstellt durch:**

Planungsgruppe Umwelt  
Gellerser Str. 21  
31860 Emmerthal

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Oliver Gockel  
Dipl. Ing. Margrit Logemann

Hannover/Emmerthal, den 12.08.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	1
1.2	Lage und Nutzung des Plangebietes .....	1
1.3	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren.....	2
<b>2</b>	<b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont.....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Landschaftsrahmenplanung.....	4
2.4	Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	5
2.5	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>7</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	7
3.1.1	Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit.....	8
3.1.1.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	8
3.1.1.2	Bestand und Bewertung.....	8
3.1.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt .....	8
3.1.2.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	8
3.1.2.2	Bestand und Bewertung.....	8
3.1.3	Schutzgut Boden / Fläche.....	15
3.1.3.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	15
3.1.3.2	Bestand und Bewertung.....	16
3.1.4	Schutzgut Wasser .....	17
3.1.4.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	17
3.1.4.2	Bestand und Bewertung.....	17
3.1.5	Schutzgut Klima/ Luft .....	20
3.1.5.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	20
3.1.5.2	Bestand und Bewertung.....	20
3.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	20
3.1.6.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	20
3.1.6.2	Bestand und Bewertung.....	21
3.1.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	21
3.1.7.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	21
3.1.7.2	Bestand und Bewertung.....	22
3.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	22
3.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	22
3.2.1	Schutzgut Mensch insbesondere menschliche Gesundheit.....	22

3.2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	23
3.2.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	24
3.2.4	Schutzgut Wasser .....	25
3.2.5	Schutzgut Klima/Luft .....	26
3.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	26
3.2.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	27
3.2.8	Wechselwirkungen .....	27
3.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
<b>4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>28</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen .....	28
4.2	Konfliktabschätzung .....	29
4.2.1	Bestimmung relevanter Arten/Artengruppen.....	29
4.3	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung .....	30
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>30</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen .....	30
5.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	33
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet.....	33
5.4	Eingriffsbilanz/Ermittlung des Kompensationsbedarfs und externe Ausgleichsmaßnahmen .....	35
5.4.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	35
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>38</b>
6.1	Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung.....	38
6.2	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring .....	38
6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	38
<b>7</b>	<b>FFH-Vorprüfung .....</b>	<b>40</b>
7.1	Rechtliche Grundlagen .....	40
7.2	Vorgehensweise .....	40
7.3	Ergebnisse .....	41
<b>8</b>	<b>Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG .....</b>	<b>43</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>44</b>

**Karten / Pläne**

Textkarte Biotoptypenkartierung, M 1: 1.000 .....	12
---	----

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Lage des Plangebiets .....	1
Abb. 2: Ausschnitt RROP Entwurf LK Hameln-Pyrmont 2021 .....	3
Abb. 3: Flächennutzungsplans des Flecken Salzhemmendorf, rechts 57. Änderung .....	4
Abb. 4: Ziele des LRP 2001 .....	4
Abb. 5: Schutzgebiete .....	5
Abb. 1: Regenrückhaltebecken/ Stillgewässer .....	6
Abb. 2: Bestandsgebäude von Osten .....	10
Abb. 3: Regenrückhaltebecken mit Gehölzen (Weiden) und Goldrutenflur .....	11
Abb. 4: Bestandsgebäude und Parkplatz .....	11
Abb. 5: Zufahrt mit Rabatte und Einzelbaum .....	12
Abb. 6: Angrenzendes Gewässer Saale .....	12
Abb. 7: Großvogellebensraum Schwarzstorch an der Saale (NLWKN 2024) .....	14
Abb. 8: Bewertung der Biotopkomplexe im LRP 2001 .....	15
Abb. 9: Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018) .....	16
Abb. 10: Schutzwürdige Böden (LBEG 2018) .....	16
Abb. 11: Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete .....	17
Abb. 12: Retentionsvermögen (Karte 6 LRP 2001) .....	18
Abb. 13: Sickerwasser-/Grundwasserneubildungsrate (LBEG 2025) .....	18
Abb. 14: Mittlere Höhe des Grundwasserstandes (LBEG 2025) .....	19
Abb. 15: Wasserkörperdatenblatt der Saale .....	19
Abb. 16: Klima (Karte 7 LRP 2001) .....	20
Abb. 17: Landschaftsbildtyp (Textkarte 3 LRP 2001) .....	21
Abb. 18: Landschaftsbild (Karte 2 LRP 2001) .....	21

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1: Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans .....	2
Tab. 2: Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich-B-Plan/Plangebiet mit 15m Randflächen, Ist-Situation) .....	9
Tab. 3: Versiegelungsbilanz .....	25
Tab. 4: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen .....	34
Tab. 5: Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Bilanz mit der Kompensationsmaßnahme .....	36

# 1 Einleitung

In Salzhemmendorf ist der Neubau eines Nettomarktes auf ca. 0,6 ha vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 201 soll die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen werden. Hierzu ist eine Umweltprüfung inkl. Eingriffsregelung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen, um die Belange des Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Eine ausführliche Erläuterung der Planungsziele ist der städtebaulichen Begründung (Teil I, dort Kap. 3.3) zu entnehmen. Ergänzungen erfolgen zur öffentlichen Auslegung.

## 1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes



Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Salzhemmendorf im Flecken Salzhemmendorf/ Landkreis Hameln-Pyrmont. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (=Plangebiet) hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Fläche und randlich Gehölze.

Abb. 1: Lage des Plangebiets

### 1.3 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 6.637 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet befindet sich ein Verbrauchermarkt inkl. der zugehörigen Stellplatzflächen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet (SO-Gebiet) festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel -Nahversorgung“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des im Gebiet bereits ansässigen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes und dessen Erweiterung. Die Planung sieht bislang folgende Festsetzungen vor:

**Tab. 1: Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans**

B-Plan Festsetzung	Für den Umweltbericht besonders bedeutsame Festsetzungen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelbare Fläche [m <sup>2</sup> ]
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ (SO) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs 3 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, max. 0,85 (85 % Versiegelung), max. Gebäudehöhe 9 m  <i>davon Pflanzenerhaltung a) auf 815 m<sup>2</sup>, b) RRB auf 656 m<sup>2</sup></i>	6.392	4.777
öffentliche Straßenverkehrsflächen	Wie Bestand, Vollversiegelung 100%	245	245
<b>Summe</b>		6.637	5.022

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, OT Salzheimendorf vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem B-Plan Nr. 201 verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

**Baubedingte Wirkungen** treten nur temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden stark verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht.

**Anlagebedingte Wirkungen** sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Diese umfassen insbesondere die geplante Bebauung und (teil-)versiegelte Flächen. Es werden insbesondere Klima-, Boden- und Lebensraumfunktionen sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit dem Betrieb der zulässigen Anlagen einhergehen. Durch den Neubau eines Verbrauchermarktes ist eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens und Zunahme der Lärmemissionen zu erwarten.

## 2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Von wesentlicher Bedeutung ist dabei die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Bewältigung dieser Aufgabenstellung wird ein entsprechender Fachbeitrag in die Umweltprüfung (vgl. Kap. 5) integriert.

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 201 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, zudem werden Vorgaben aus den übergeordneten Planungen, wie dem RROP und dem F-Plan, dargelegt.

### 2.1 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 Planung. Laut Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP-Entwurf 2021) liegt für Salzhemmendorf eine Festlegung als Grundzentrum sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung vor. Entlang des Straßenverlaufs „Quellweg“ verläuft eine HD-Erdgasleitung, an der Ostgrenze das Vorranggebiet (VR) Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe.

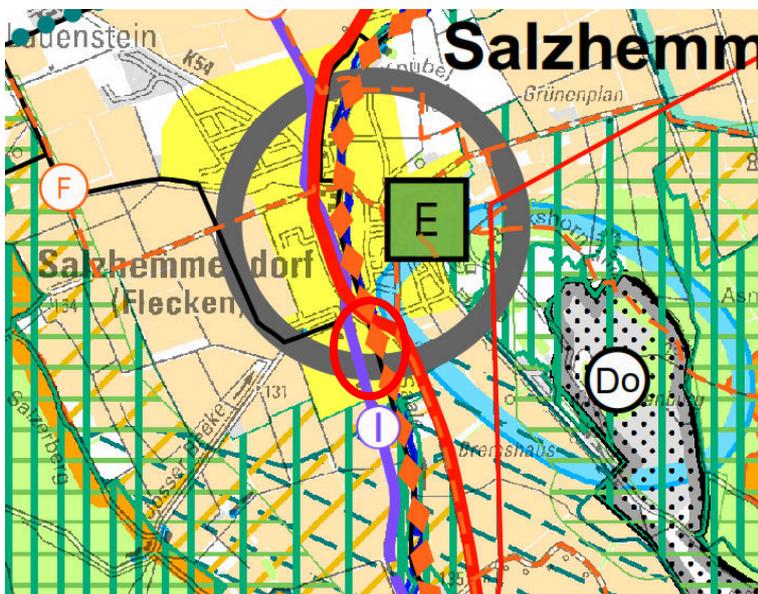


Abb. 2: Ausschnitt RROP Entwurf LK Hameln-Pyrmont 2021

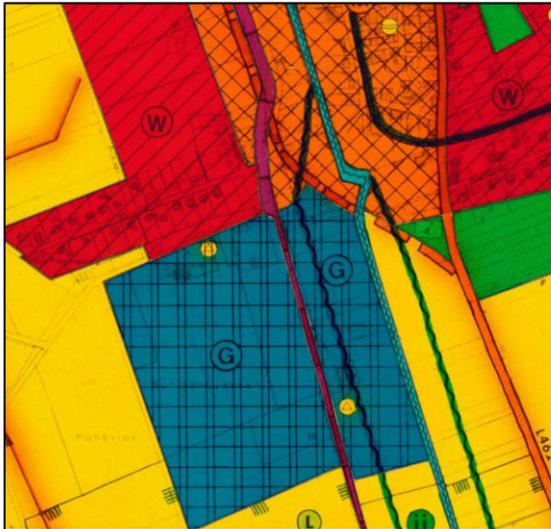
 Plangebiet

Im Plangebiet besteht eine flächenhafte Darstellung als Zentrales Siedlungsgebiet (gelb). An der West- und Südgrenze sind Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft festgelegt. Hervorzuheben ist im Osten die Saale als Vorranggebiet Natura 2000 (linear) und Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie im Süden angrenzend das LSG Saaletal als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich derzeit gewerbliche Baufläche dar (s. Abb. 3 links). Die parallel erfolgende 24. Änderung sieht eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



### Planzeichenerklärung

 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

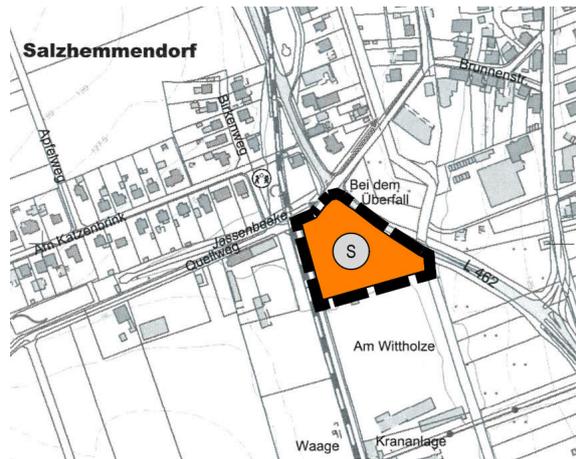
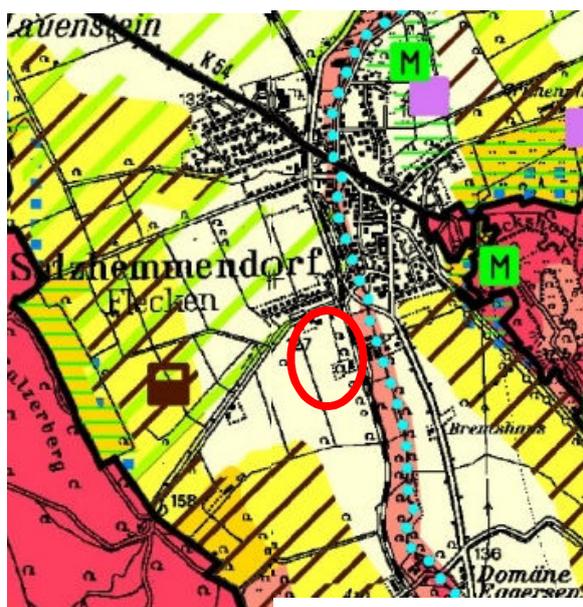


Abb. 3: Flächennutzungsplans des Flecken Salzhemmendorf, rechts 57. Änderung

## 2.3 Landschaftsrahmenplanung

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 infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „Netto-Markt“ berücksichtigt werden.



Gemäß LRP 2001 ist für die Landschaftseinheit LM 16 „Salzhemmendorfer Mulde“ eine Sicherung sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche sowie Sicherung der Saale für den Biotopverbund anzustreben.

### Zieltypen (Kap. 4)

-  **Sicherung** von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope (S)  
**Verbesserung** beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete (V)
-  **Sicherung und Verbesserung** von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft
-  **Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung** von Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
-  **Umweltverträgliche Nutzung** in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter
-  Durchgrünung von ausgeräumten Agrarlandschaften

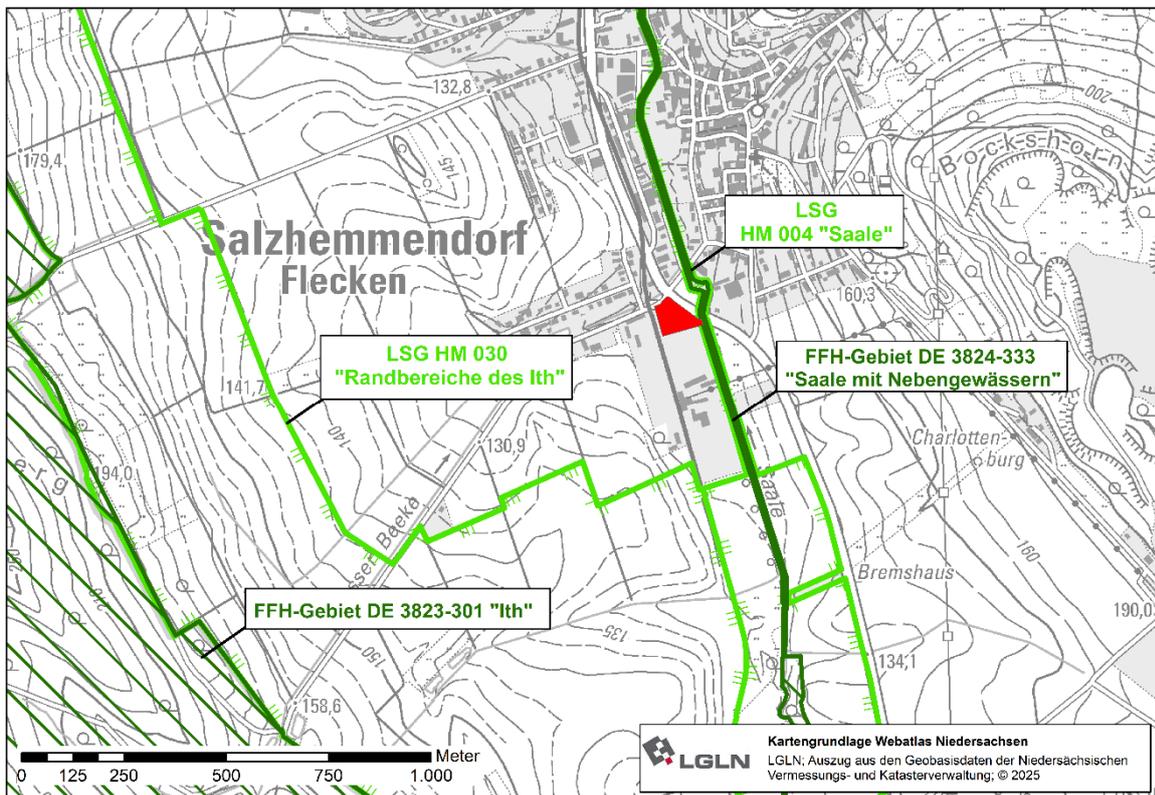
Abb. 4: Ziele des LRP 2001

Im Plangebiet selbst wird eine umweltverträgliche Nutzung aufgrund aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter (UN) angestrebt. Östlich grenzen hochwertige Gebiete an, die zu sichern und ggf. zu verbessern sind.

## 2.4 Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt 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 im Plangebiet sind hiermit nicht verbunden und somit auch nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG HM 04 „Saaletal“ (VO Nds. Ministerialblatt Nr. 34 v. 24.10.2018 S. 952) verläuft linear östlich angrenzend durch Salzhemmendorf. Es setzt seit 2018 auch den Grundschutz des FFH-Gebiets DE 382-4333 „Saale mit Nebengewässern“ als Verordnung fest. Südlich in ca. 300m Entfernung verläuft das LSG 030 „Randbereiche des Ith“. Am östlichen Plangebietsrand ergibt sich eine geringfügige Überschneidung mit dem LSG.



**Abb. 5: Schutzgebiete**

Das FFH-Gebiet DE 382-4333 „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. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet (es grenzt unmittelbar an das Plangebiet im Osten an) erfolgt eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit (Kap. 7).

Für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf liegt auch 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).

Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, Hecken und Gehölzgruppen, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind. Verboten sind neben der Entfernung auch Störungen des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich), insbesondere durch Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton), Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen etc. oder Eingriffe die das charakteristische Aussehen wesentlich verändern oder das weitere Wachstum beeinträchtigen. Für die im Zusammenhang bebauten Ortslagen werden einzelne, zu schützende Bäume konkret benannt. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, so dass keine Betroffenheit besteht.

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

Bei dem vorhandenen Stillgewässer handelt es sich um ein Regenrückhaltebecken, welches relativ naturnah entwickelt ist, begleitet von Gehölzen und Goldrutenflur. Es wird als technisches Bauwerk nicht als § 30/ 24 Biotop eingestuft.



**Abb. 6:** Regenrückhaltebecken/ Stillgewässer

## 2.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt. Zudem werden die Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind (z.B. die Abfallentsorgung), in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Darüber hinaus

- wird die Vermeidung von Emissionen hinsichtlich der Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch behandelt,
- werden Abwässer unter dem Schutzgut Wasser behandelt.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, einschließlich der in § 7 Absatz 2 Nummer 10 und in § 7 Absatz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Arten von gemeinschaftlichem Interesse und natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie der in § 7 Absatz 2 Nummer 12 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Das im aktuellen UVPG neu aufgeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher dadurch der Land-/Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk hierauf allerdings stärker fokussiert.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplans des LK Hameln-Pyrmont, vorhandene Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Geländebegehung). Um durch die Umsetzung dieser Planungen möglicherweise auftretende Konflikte mit dem Artenschutz abschätzbar machen zu können, wurde von der Planungsgruppe Umwelt in Emmerthal in vorheriger Abstimmung mit der zuständigen UNB des LK Hameln-Pyrmont die Erfassung der vorhandenen Bestände von Brutvögeln, Fledermäusen und wandernden Amphibien beauftragt und vom Büro ABIA aus Neustadt im Frühjahr bis Herbst 2020 durchgeführt.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der

Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“<sup>1</sup>. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

### **3.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit**

#### **3.1.1.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Hinsichtlich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen der Schallimmissionsbelastung sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

#### **3.1.1.2 Bestand und Bewertung**

Die zur Vorbereitung der Bauleitplanung erforderlichen schallschutztechnischen Untersuchungen werden bei der Planung und Ausführung berücksichtigt, ggf. erforderliche Maßnahmen umgesetzt.

*-wird noch ergänzt-*

Für die Erholung relevante Strukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Weserbergland“ (NP NDS 010).

### **3.1.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt**

#### **3.1.2.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG),
- „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Biotope/Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

#### **3.1.2.2 Bestand und Bewertung**

##### **a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen**

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Textkarte: Biotoptypenkartierung) erfolgte 2025 durch Luftbilddauswertung und anschließender Geländeüberprüfung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, O. v. 2024).

<sup>1</sup> Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013

Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen und ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

0	weitgehend ohne Bedeutung	3	mittlere Bedeutung
1	sehr geringe Bedeutung	4	hohe Bedeutung
2	geringe Bedeutung	5	sehr hohe Bedeutung

Durch Multiplikation der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps mit dem Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert als Grundlage für die quantitative Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs (vgl. Kap. 5.4.1).

Bei Mischtypen wurde ein gemittelter Wert bzw. der überwiegende Biotoptyp berücksichtigt.

Insgesamt weisen die vorhandenen Biotopstrukturen eine geringe bis teilweise hohe Bedeutung auf (s. Tabelle 2, Wertfaktor 1 – 4 gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, 2013).

Die vorhandenen Biotoptypen sind der nachfolgenden Karte: „Bestand Biotoptypen“ und Tabelle 2 zu entnehmen.

**Tab. 2: Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich-B-Plan/Plangebiet mit 15m Randflächen, Ist-Situation)**

Code	Biotoptyp	Biotop-schutz*	Wert-faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
BE	Einzelgebüsch	-	2	3 Stk.
BRS	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	-	2	41
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzarten	-	2	105
ER	Beet/ Zierrabatte	-	1	123
ER/BZN	Beet/ Ziergebüsch	-	1	104
GRR	Artenreicher Scherrasen	-	1	350
FMB/WPS	Mäßig ausgebauter Berglandbach mit Grobsubstrat / Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	-	4	227
HBE	Einzelbaum bis 5m Kronendurchmesser	-	3	3 Stk.
HBE	Einzelbaum bis 10m Kronendurchmesser	-	3	11 Stk.
HBE	Einzelbaum > 10m Kronendurchmesser	-	3	2 Stk.
HPS	Standortgerechter Gehölzbestand	-	3	51
HPS/WPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand / Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	-	3	127
OGG	Gewerbegebiet	-	0	1.203
OSA	Abfallsammelplatz	-	0	29
OVB	Brücke	-	0	97
OVE	Gleisanlage	-	0	214
OVP	Parkplatz	-	0	3.320
OVS	Straße	-	0	1.514
OYS/OFZ	Hütte/ Lagerplatz	-	0	6
SXS	Sonstiges naturfernes Staugewässer (relativ naturnah entwickelt)	-	3	315
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	-	3	83

Code	Biototyp	Biotop-schutz*	Wert-faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
UHM/OFZ	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte /Lagerplatz	-	2	2
UNG	Goldrutenflur	-	3	222
				<b>9.829**</b>

\* Unter Biotopschutz wird der Schutz durch gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG) und als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 Abs. 3 und 4 NNatSchG) subsumiert.

\*\* Ohne Rundung, GIS-Berechnung

Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage am südlichen Ortsrand zwischen einer Bahnstrecke und der L 462 / Calenberger Landstraße. Im Nordteil dominieren versiegelte/überbaute Flächen (Lebensmittel-nahversorger und Stellplätze) mit wenigen schmalen Rabatten, Scherrasenflächen und einzelnen Bäu-men. Der Ostteil wird von einem Regenrückhaltebecken mit Gehölzen und Goldrutenflur eingenommen. Weiter östlich grenzt die Saale an. Westlich liegt weitere Bebauung (Gewerbegebiet).

Die Gehölze im Süden und Osten wurden als Mischtyp aus sonstigem Gehölz und Pionierwald erfasst, wobei es sich um das Regenrückhaltebecken und einzelne Gehölze und Gehölzgruppen handelt und im Süden des Verbrauchermarktes um eine Baumreihe, an die südlich direkt Sukzessionsgebüsch/ -wald anschließt.



**Abb. 7: Bestandsgebäude von Osten**



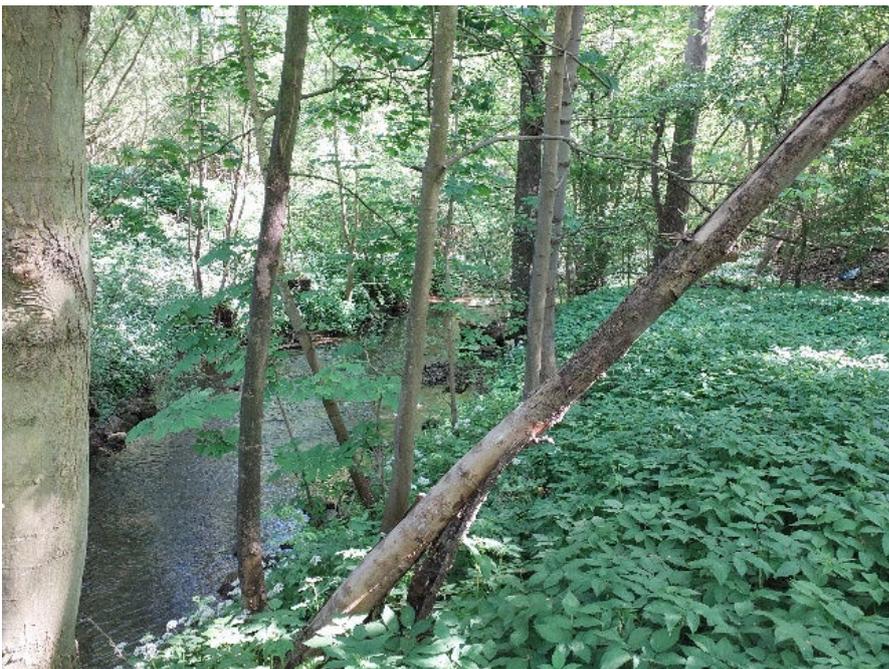
**Abb. 8: Regenrückhaltebecken mit Gehölzen (Weiden) und Goldrutenflur**



**Abb. 9: Bestandsgebäude und Parkplatz**

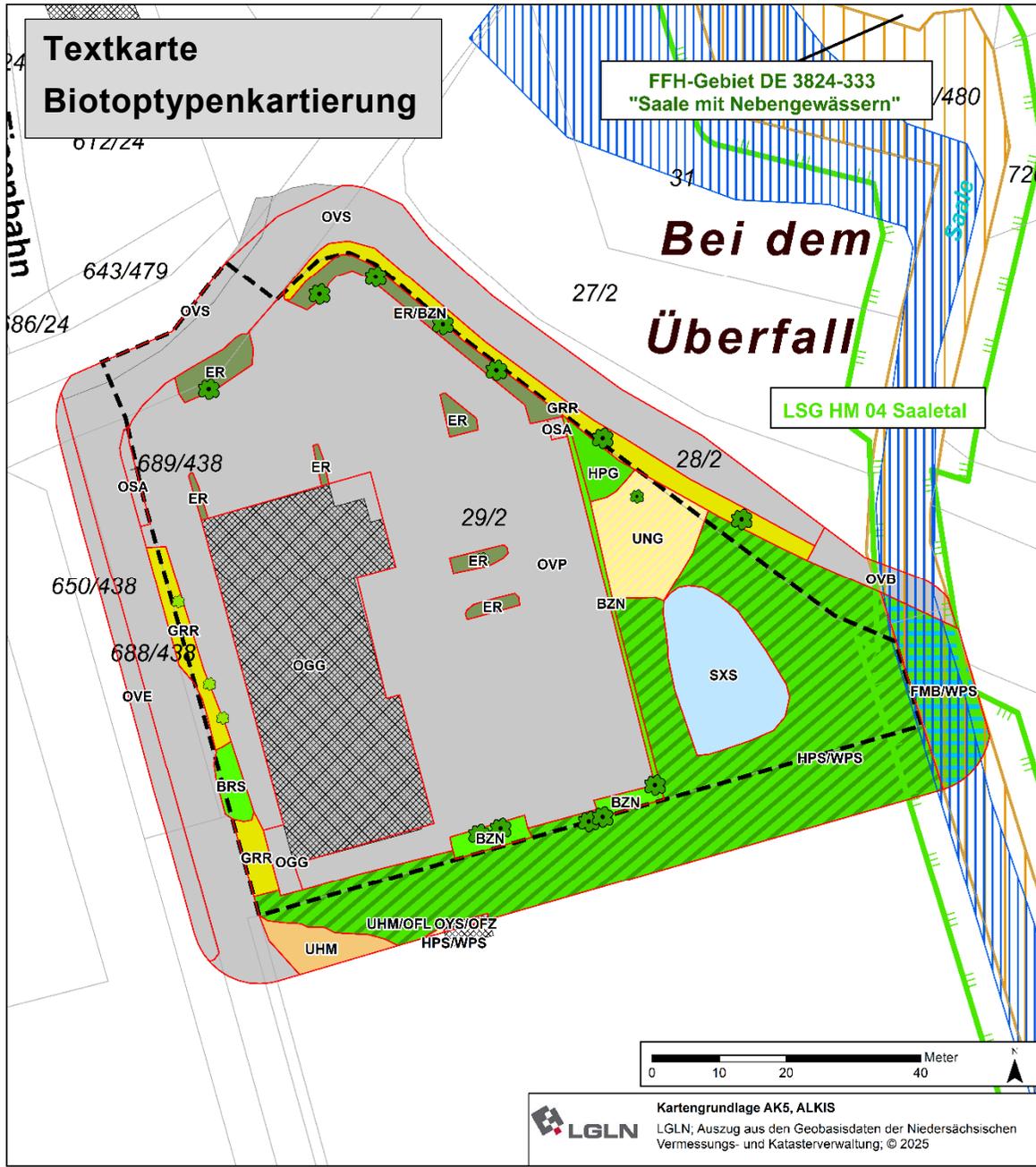


**Abb. 10: Zufahrt mit Rabatte und Einzelbaum**



**Abb. 11: Angrenzendes Gewässer Saale**

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet weisen eine geringe bis max. mittlere Bedeutung auf.



**Biotypenkartierung**

**Biotypen nach Drachenfels 2024**

- Abgrenzung Biotypen
- BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten
- ER Beet, Zierrabatte
- ER/BZN Beet mit Ziergebüsch
- FMB/WPS Mäßig ausgebauter Berglandbach mit Grobsubstrat /Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald
- GRR Artenreicher Scherrasen
- HEB Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs
- HPG Standortgerechter Gehölzbestand
- HPS/WPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand/ Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald
- SXS Sonstiges naturfernes Staugewässer
- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- UHM/OFL Ruderalflur/ Lagerplatz
- UNG Goldrutenflur
- Einzelgebüsch
- Einzelbaum bis 5 m
- Einzelbaum bis 10 m
- Einzelbaum > 10 m
- Sonstige Flächen (Wertfaktor 0)

**Nachrichtlich**

- Flurstücksgrenze (ALKIS)
- 231/4 Flurstück-Nummer
- Landschaftsschutzgebiet Saale
- FFH-Gebiet Saale mit Nebengewässern
- Überschwemmungsgebiet Saale
- Geltungsbereich



**LGLN** Kartengrundlage AK5, ALKIS  
 LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025

### Angrenzende Nutzungen u. Biotopstrukturen

Im Westen grenzen die Gleise einer Güterverkehrsstrecke an, im Süden weitere Gehölze/ Pionierwald und Gewerbe, sowie im Osten die Saale und die Calenberger Landstraße (L 462) ebenfalls mit begleitendem Waldsaum.

### Biotopverbund

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für den Biotopverbund. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO 2017/22) ist die östlich verlaufende Saale als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt (Natura 2000 Gebiet). Diese ist entsprechend im RROP-Entwurf 2021 als Vorranggebiet Natura 2000 und für den Biotopverbund bedeutsam.

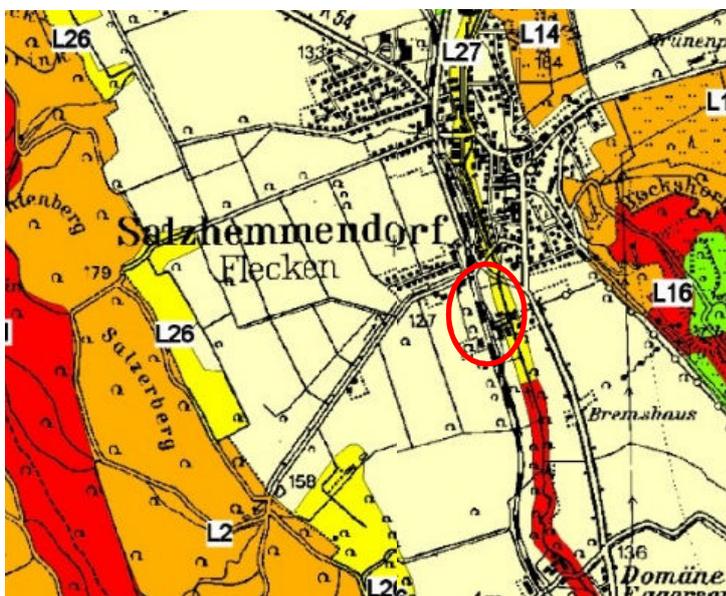
### b) Teilschutzgut Tiere

Eine Abfrage von Daten aus dem Tierartenerfassungsprogramm des NLWKN ergab keine Hinweise auf bekannte Vorkommen im UG oder in dessen Nähe. Für den Arten- und Naturschutz besonders wertvolle Bereiche sind an der Saale (Großvogellebensraum Schwarzstorch, NLWKN 2024) berührt.



**Abb. 12: Großvogellebensraum Schwarzstorch an der Saale (NLWKN 2024)**

Gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (Stand 2001) ist das Plangebiet überwiegend von geringer, teilweise von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (s. Abb. 13, Ausschnitt aus LRP-Karte 1).



-  Bereich mit überregionaler Bedeutung - Wertstufe I - (Kap. 3.1.2)
-  Bereich mit (kreis-)regionaler Bedeutung - Wertstufe II - (Kap. 3.1.2)
-  Bereich mit lokaler Bedeutung - Wertstufe III - (Kap. 3.1.2)
-  Bereich mit lokaler Bedeutung - Wertstufe IV - (Kap. 3.1.2)
-  Bereich mit allgemeiner Bedeutung - Wertstufe V - (Kap. 3.1.2)

### Abb. 13: Bewertung der Biotopkomplexe im LRP 2001

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet vorhanden sind. Hierzu erfolgte im Jahr 2025 eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten, d. h. zu Brutvögeln im Planbereich und dem angrenzenden Umfeld. Darauf aufbauend folgt eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse der Erfassungen. Mit den genannten Arbeiten wurde das Büro Abia aus Neustadt beauftragt.

- Wird nach Vorlage der Ergebnisse ergänzt

## 3.1.3 Schutzgut Boden / Fläche

### 3.1.3.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen. Böden mit besonderer Bedeutung sind (vgl. Breuer 2015):

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften/Extremstandorte (u. a. sehr nährstoffarme Böden, sehr nasse Böden, sehr trockene Böden),
- Naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte, nicht oder wenig entwässerte Hoch- und Niedermoorböden),
- Böden mit naturhistorischer Bedeutung (z. B. Plaggenesche - sofern selten, Wölbäcker),
- Böden mit naturhistorischer und geo-wissenschaftlicher Bedeutung,
- Sonstige seltene Böden (landesweit oder in Naturraum/Bodengroßlandschaft mit einem Anteil unter 1 % als Orientierungswert).

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurden die Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie<sup>2</sup> (LBEG) sowie Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Hameln-Pyrmont (2001) verwendet.

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.

---

<sup>2</sup> [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)

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

### 3.1.3.2 Bestand und Bewertung

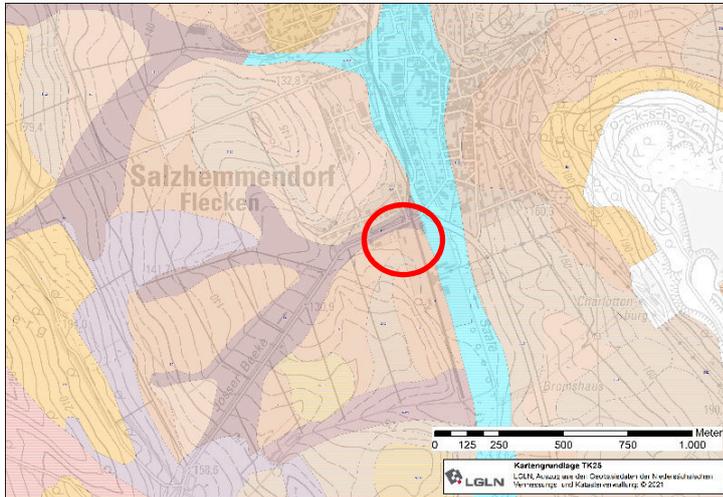


Abb. 14: Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018)

Ausgangsbasis der Bodenbildung ist Löss, Lösslehm und Schwemmlöss. Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) ist das Plangebiet durch die Bodentypen Tiefer Kolluvisol, Mittlere Pseudogley-Parabraunerde und Mittlere Parabraunerde geprägt, entlang der Saale auch Mittlere Gley-Vega.

Bodentypen:

beige-grau schraffiert = Mittlere Pseudogley-Parabraunerde  
 hellblau-blau schraffiert = Mittlere Gley-Vega  
 beige = Fläche Parabraunerde  
 braun = mittlere Parabraunerde  
 dunkelbraun = Tiefer Kolluvisol

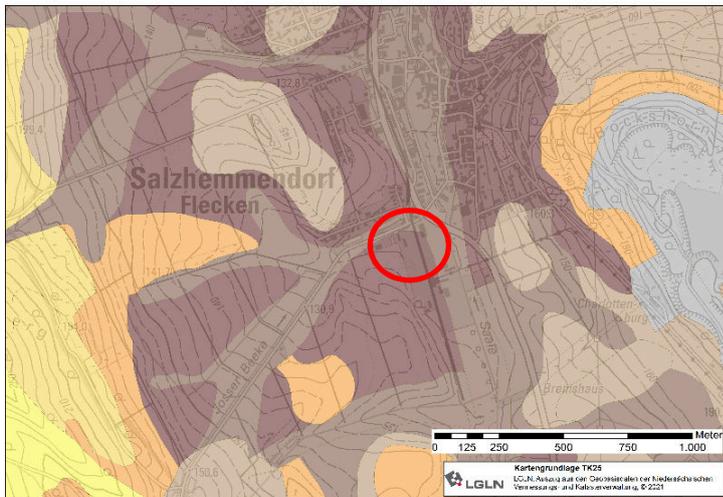


Abb. 15: Schutzwürdige Böden (LBEG 2018)

Das Plangebiet überlagert sich (ursprünglich) mit Flächen hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit (LBEG). Die Böden weisen (ursprünglich) eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Schutzwürdigkeit:

hellbraun = hohes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial (Lehm/ Lössböden)  
 braun = sehr hohes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial (Lehm/ Lössböden)  
 rotbraun = äußerst hohe Ertragsfähigkeit

Das Plangebiet liegt allerdings im innerörtlichen Bereich mit einem bereits sehr hohen Versiegelungsanteil. Von einer Vorbelastung ist auch im Bereich des Regenrückhaltebeckens auszugehen; es handelt sich ganz überwiegend nicht mehr um natürliche Böden.

Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung, selten/naturhistorisch bedeutsam) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen. Altablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Böden mit besonderer Bedeutung/ erhöhter Schutzbedürftigkeit sind insgesamt nicht zu berücksichtigen. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist für nicht schon versiegelte/ überbaute Flächen zu berücksichtigen.

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

#### 3.1.4.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaus- halt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind.

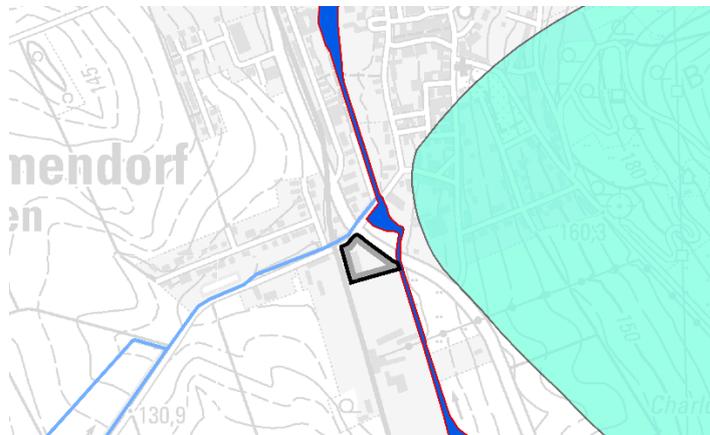
Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürf- tigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schad- stoffeintrag.

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geo- logie<sup>3</sup> (LBEG), die Umweltdaten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klima- schutz<sup>4</sup> sowie Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Hameln-Pyrmont (2001) verwendet.

#### 3.1.4.2 Bestand und Bewertung

##### *Oberflächengewässer*

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich der Straße verläuft die Josser Bäke.



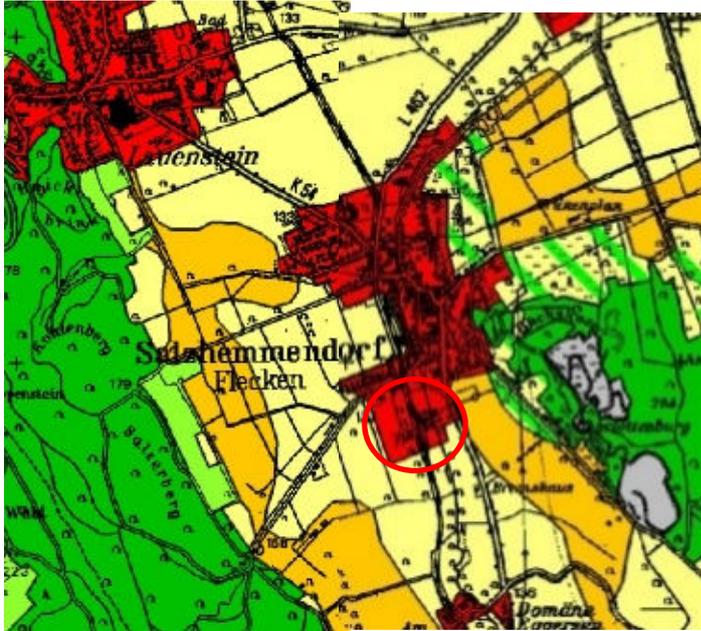
**Abb. 16: Überschwemmungs- und Trinkwasser- schutzgebiete**

Im Osten angrenzend verläuft die Saale, die als Fließgewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Die Saale liegt zudem innerhalb von Retentionsflächen, die als Überschwemmungsgebiet nach NWG §92a gesichert sind (UESG ID 257 Saale, VO vom 25.09.2006,).

Die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Salzhemmendorf liegt in ca. 80m Entfernung. Eine Betroffenheit durch den B-Plan besteht nicht.

<sup>3</sup> [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)

<sup>4</sup> [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)



Gemäß LRP (2001) besteht im Plangebiet ein stark bis sehr stark eingeschränktes Retentionsvermögen aufgrund versiegelter Flächen (LRP-Karte 6).

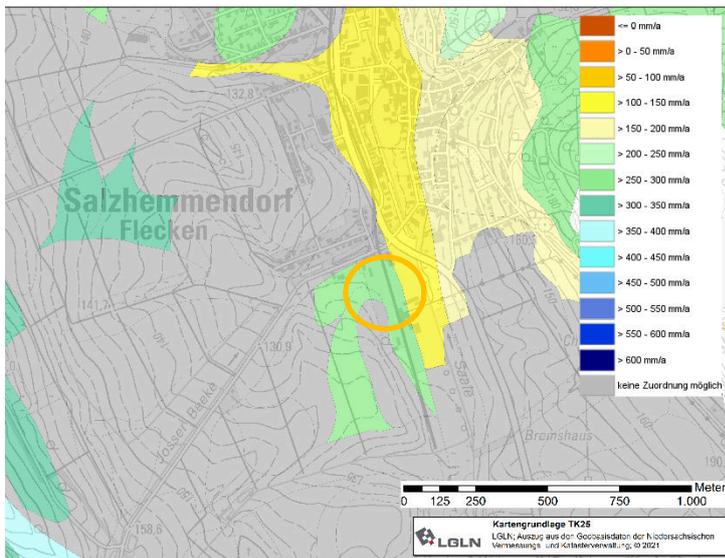
Retentionsvermögen:

rot = sehr stark eingeschränkt  
gelb = mäßig eingeschränkt

**Abb. 17: Retentionsvermögen (Karte 6 LRP 2001)**

*Grundwasser*

Die Sickerwasserrate (mm/Jahr) aus dem Boden ist die wesentliche Größe für die Grundwasserneubildung und die Verlagerung von Stoffen aus dem Boden in das Grundwasser. Sie hängt von der Nutzung (Acker, Grünland oder Forst), dem Klima und den Bodeneigenschaften ab. Sie beschreibt die Wassermenge, die aus dem Bodenkörper in den tieferen Untergrund sickert. Methodisch wird die Größe nach dem TUB-BGR-Verfahren abgeleitet (DWA, 2016).

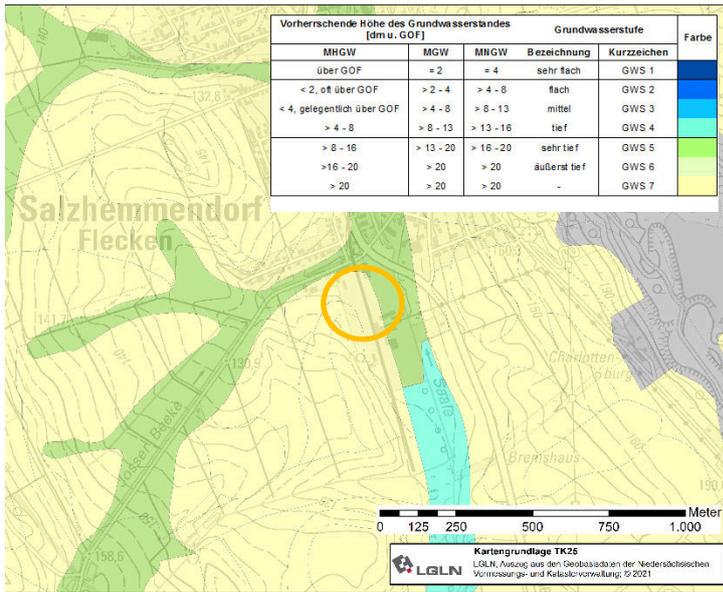


Das Gebiet weist überwiegend eine geringe (>100 – 150 mm/a) bis max. mittlere Grundwasserneubildungsrate mit >250 - 300 mm/a auf (Methode mGROWA22 1991 – 2020, LBEG, NIBIS® Kartenserver 2022).

Grundwasserneubildungsrate:

gelb: = >100 – 150 mm  
hellgelb = 150 - 200 mm/a  
hellgrün = >200 - 250 mm/a  
grün = >250 - 300 mm/a  
hellblau: >300 – 350 mm/a

**Abb. 18: Sickerwasser-/Grundwasserneubildungsrate (LBEG 2025)**



Die Höhe des Grundwasserstandes im Plangebiet liegt äußerst tief (Grundwasserstufe 7, >20 dm) bis sehr tief (Grundwasserstufe 5, >8 - 16 dm).

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel angegeben (LBEG, NIBIS® Kartenserver 2025).

**Abb. 19: Mittlere Höhe des Grundwasserstandes (LBEG 2025)**

Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen und der Schutzwirkung der Deckschichten ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

*Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

Das Plangebiet liegt 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 das Plangebiet betroffen. Die als Typ 15: „Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse“ eingestufte Saale (Wasserkörper-Nr. DE\_RW\_DENI\_21055) liegt östlich angrenzend. Sie gehört zu den natürlichen Fließgewässern in unbefriedigendem Zustand. Das Plangebiet liegt im entsprechenden Wasserkörpereinzugsgebiet, allerdings bereits im Siedlungsbereich. Eine nachteilige Betroffenheit durch den Bebauungsplan besteht nicht. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Wasserkörperdatenblatt		Stand Dezember 2016	21055 Saale Fluss
<b>Stammdaten</b> Flussgebiet: Weser (4000) Bearbeitungsgebiet: 21 Leine/Westaue Ansprechpartner: NLWKN Betriebsstelle Hannover-Hildesheim Geschäftsbereich III, Aufgabenbereich 32 Gewässerkategorie: Fließgewässer (RW) Gewässertyp: 15 Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse Gewässertyp: 15 Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse Gewässerpriorität: 3 Schwerpunktgewässer: nein Allianzgewässer: nein Zielerreichung WK: nein Wanderroute: nein Laich- und Aufwuchshabitat: ja Status: NWB - natürlich Signifikante Belastungen: Diffuse Quellen, Abflussregulierungen und morphologische Veränderungen		<b>Bewertungen nach EG-WRRL, Stand 2015</b> <b>Chemie</b> Gesamtzustand: <b>schlecht (3)</b> Überschreitung durch: Quecksilber in Biota <b>Ökologie</b> Zustand/Potential: <b>unbefriedigend (4)</b> Fische: unbefriedigend (4) Makrozoobenthos Gesamt: gut (2) Degradation: gut (2) Saprobie: gut (2) Makrophyten/Phytob.ges.: mäßig (3) Makrophyten: mäßig (3) Diatomeen: mäßig (3) Phytobenthos: unklassifiziert (U) Phytoplankton: nicht relevant <b>Allgemeine chemisch-physikalische Parameter</b> Überschreitung: oPO4-P, Pges <b>Flussgebietsspezifische Schadstoffe</b> Überschreitung: nein <b>Hydromorphologie</b> Detailstrukturkartierung [%]: [Legend] 0 0 2 10 44 41 2 Wasserkörper kartiert [%]: 99	
<b>Synergien</b> Naturschutz - FFH-Richtlinie (1992/43/EWG) Leineae unter dem Rammelsberg (DENI_3824-332) Saale mit Nebengewässern (DENI_3824-333) Naturschutz - EG-Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) Keine Synergien Hochwasserrisikomanagement-RL (2007/60/EG) Keine Synergien Sonstige Hinweise (z.B. zur Reihenfolge von Maßnahmen, Planungsvoraussetzungen) Informationen zu besonders bedeutsamen Arten MZB 2015: Zönose ist vergleichsweise arten- und individuenreich ausgebildet und beinhaltet überwiegend typgerechte Taxa mit zahlreichen Vertretern der RL-D und RL-Nds			

**Abb. 20: Wasserkörperdatenblatt der Saale**

Quelle: [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/WRRL/WKDB\\_HE/21055\\_Saale\\_Fluss.pdf](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/WRRL/WKDB_HE/21055_Saale_Fluss.pdf)

### 3.1.5 Schutzgut Klima/ Luft

#### 3.1.5.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

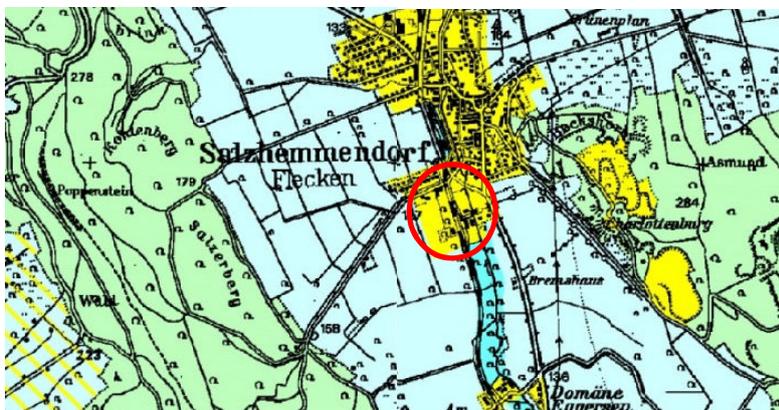
Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

Als Grundlage wurden die Daten des LRP des Landkreis Hameln-Pyrmont (2001) verwendet.

#### 3.1.5.2 Bestand und Bewertung

Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 9°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 795 mm/Jahr (LBEG, NIBIS® Kartenserver 2025, wms-Datendienst „Klima und Klimawandel“).

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



Klimatische Funktion:

grün = Frischluftentstehungsgebiete

hellblau = Kaltluftentstehungsgebiet

blau = Kaltluftsammlgebiete der Niederungen

gelb = Belastungsräume

Abb. 21: Klima (Karte 7 LRP 2001)

### 3.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

#### 3.1.6.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt anhand der Landschaftsbildbewertung zum Landschaftsrahmenplan des LK Hameln-Pyrmont (2001).

### 3.1.6.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum D 3.6 „Zentraleuropäisches Mittelgebirgs- / Stufenland“ im Landschaftsraum 37.700 „Ith-Hils-Bergland“. Als Landschaftstyp wird sie der gehölz- und waldreichen Kulturlandschaft und als schutzwürdige Landschaft mit Defiziten zugeordnet (BfN 2011). Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt eine Bewertung des Landschaftsrahmenplans vor: demnach liegt das Plangebiet im Bereich des Landschaftsbildtypen Nr. 16 „Salzhemmendorfer Mulde“.

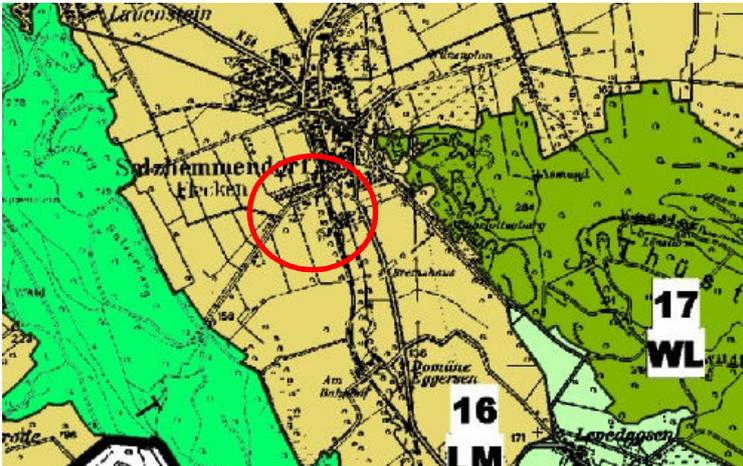


Abb. 22: Landschaftsbildtyp (Textkarte 3 LRP 2001)

Dieser Landschaftsbildtyp umfasst deutliche, entlang der Talachse ausgerichtete, lößbedeckte Muldenlagen, die im Unterschied zu den stärker reliefierten Lößgebieten lediglich leicht wellig ausgeprägt sind und an den Muldenrändern in sanft ansteigende Hänge übergehen. Die Mulden sind vollständig entwaldet und werden großflächig ackerbaulich genutzt. Grünlandnutzung ist nur in Relikten in Bach- oder Dorfnähe vorhanden.

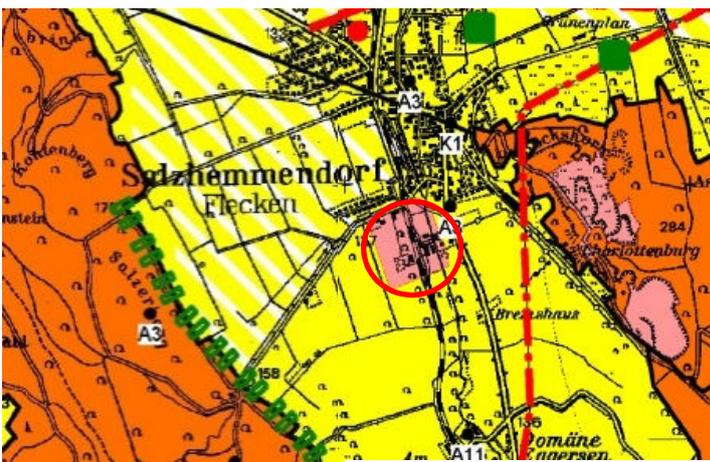


Abb. 23: Landschaftsbild (Karte 2 LRP 2001)

Insgesamt besteht großräumig eine geringe bis beeinträchtigte Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten.

#### Landschaftsbild:

gelb schraffiert = Bedeutung mittel - gering

gelb = Bedeutung mittel

orange = Bedeutung hoch

rot = Beeinträchtigungen durch visuell störende Objekte



Plangebiet

## 3.1.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

### 3.1.7.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Unter dem Begriff Kulturelles Erbe werden vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- in der Erhaltung und Entwicklung von historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaft in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 2 BNatSchG),
- im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

Als relevantes Sachgut ist hier zudem die landwirtschaftliche Nutzung zu nennen, deren Produktion von Nahrungsmitteln und Rohstoffen über die reine wirtschaftliche Relevanz für die einzelnen Betriebe hinaus bedeutsam ist.

### **3.1.7.2 Bestand und Bewertung**

Zu Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern sowie kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet und im Wirkungsbereich liegen keine Informationen vor. Innerhalb des Planbereiches liegen keine Ausweisungen vor. Das Plangebiet ist hierbei bereits durch die vorhandene Bebauung überformt.

### **3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigten Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

## **3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose geht von dem in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans rechtlich maximal möglichen Eingriffsumfang aus. Die als Folge der Planung zu prognostizierenden Umweltauswirkungen sind nachfolgend schutzgutspezifisch dokumentiert. In Hinblick auf die Umsetzung der Eingriffsregelung sowie die Anforderungen des UVPG sind dabei insbesondere unvermeidbare Auswirkungen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bzw. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) im Umweltbericht zu berücksichtigenden Auswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2 b) aa) bis gg) werden, sofern relevant, im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt. Zudem werden die Punkte Nr. 2 b) cc), ee), gg) und hh), soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung des Bebauungsplans berücksichtigt. In Bezug auf den Punkt Nr. 2 b) ee) der Anlage 1 ist festzuhalten, dass Risiken durch Unfälle oder Katastrophen aufgrund des der Vorhabenskonzeption zu Grunde liegenden Standes der Technik auszuschließen sind.

Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Da für das Plangebiet noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist demnach für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der real vorhandene Umweltzustand anzunehmen. Für die Vermeidung, die Umweltprüfung und den Artenschutz wird ebenfalls der aktuelle Gebietszustand betrachtet.

### **3.2.1 Schutzgut Mensch insbesondere menschliche Gesundheit**

In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes wird auf Kap. 4.5 der Begründung verwiesen.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich eine planerisch bestehende Bebauung gesichert bzw. neu geordnet. Es sind keine über die bestehende Vorbelastung hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der AVV-Baulärm sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (s. auch Kap. 3.2.4) wird durch eine dem Stand der Technik entsprechende Entsorgung gewährleistet (Anschluss an die vorhandene Kanalisation, Abfallentsorgung über den LK Hameln-Pyrmont).

Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Festsetzung und unter Berücksichtigung Vermeidungsmaßnahmen (Schallschutz) von zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind ebenfalls nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die übrigen, folgenden Schutzgüter.

### 3.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### a) Teilschutzgut Biotop / Pflanzen

Entsprechend den Festsetzungen des B-Plans Nr. 201 „Netto-Markt“ ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.** aufgelistete und in der Textkarte Biotop- und Nutzungsstruktur“ dargestellte Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Diese Veränderungen umfassen Flächen von rund 0,6 ha. Diese Bereiche werden in der Bilanz berücksichtigt. Überwiegend sind hierbei bereits bebaute/ verseigelte Flächen betroffen, höherwertige Strukturen werden hingegen zum Erhalt festgesetzt. Letztendlich verbleiben nur geringfügige erhebliche Beeinträchtigung (s. Tabelle 9), die aus dem Verlust von größeren Einzelbäumen resultieren. Eine detaillierte Aufstellung ist Tab. 9 zu entnehmen.

#### Betroffenheit angrenzender Nutzungen u. Biotopstrukturen

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind aufgrund der Festsetzungen zum Erhalt nicht zu erwarten. Zwei Bäume im angrenzenden Gehölz/ Pionierwald müssen entnommen werden. Diese sind in der Bilanz berücksichtigt.

#### Gesetzlich geschützte Biotop und geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Plangebietes sind auch keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG vorhanden. Nördlich grenzt die Saale an die hier aber auch nicht so einzustufen ist, entsprechendes gilt auch für die Gehölzbestände und Waldflächen, sowie das Regenrückhaltebecken. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG bzw. § 22 NNatSchG) sind auch nicht vorhanden. Zu beachten ist das LSG „Saaletal“ und das FFH-Gebiet „Saale mit Nebengewässern“. Hier grenzen allerdings zum Erhalt festgesetzte Vegetationsbestände an, bzw. überlagern sich mit dem LSG. Sowohl für das LSG als auch das FFH-Gebiet erfolgen gesonderte Prüfung. Die zum Ergebnis kommen, dass es keine Beeinträchtigungen gibt.

### 3.2.2.1 Betroffenheit Landschaftsschutzgebiet HM 04 „Saaletal“

Innerhalb des Plangebietes liegt ein schmaler Streifen des LSG HM 04 „Saaletal“ an der Aue mit einer Breite von ca. 5 m. Dieser Streifen liegt vollständig innerhalb einer zum Erhalt festgesetzten Fläche.

Nach § 3 der LSG Verordnung vom 26.09.2018 ist der allgemeine Schutzzweck die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, sowie der Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und die besondere Bedeutung von Teilbereichen der Landschaft für die Erholung.

Der besondere Schutzzweck ist

- die Erhaltung und Entwicklung der naturraumtypischen Fließgewässer Saale, Thüster Beeke, Ockenser Bach, Lauensteiner Bach und Aue als naturnahe durchgängige und abschnittsweise mäandrierende Fließgewässer sowie der angrenzenden naturnahen auentypischen Lebensräume einschließlich des Schutzes der Lebensstätten typischer Tierarten wie Groppe und Bachneunauge und Pflanzenarten der Wasservegetation,
- die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gehölz- und Waldkomplexe der Niederungen und Auen mit hohem Alt- und Totholzanteil einschließlich des Schutzes der Lebensstätten typischer Tierarten wie Fledermausarten sowie Pflanzenarten wie Schwarzerle und Silberweide,
- die Erhaltung und Entwicklung von extensiv genutzten oder ungenutzten Gewässerrandstreifen zur Verminderung von Sediment- und Stoffeinträgen als Lebensraum und Wanderkorridor für heimische Tier- und Pflanzenarten und somit als Teil eines Biotopverbundes sowie zur Bereicherung des Landschaftsbildes,
- die Erhaltung und Entwicklung von Grünland in der Gewässeraue als Bestandteil eines Biotopverbundes.

Die vorgesehene Festsetzung zielt darauf ab, den bisherigen Biotopbestand zu erhalten und auch den bisherigen Abstand zur Bebauung/ versiegelten Fläche beizubehalten.

Es sind somit keine Handlungen vorgesehen, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen oder von Verboten betroffen wären.

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 daher nicht erkennbar.

#### b) Teilschutzgut Tiere

- Wird nach Vorlage der Ergebnisse ergänzt -

### 3.2.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die versiegelte Fläche im Plangebiet erhöht sich gemäß Tabelle 3 nicht, da die betroffenen Flächen bereits überwiegend versiegelt sind.

**Tab. 3: Versiegelungsbilanz**

Planung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelung [m <sup>2</sup> ]
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ (SO), max. 85 % Versiegelung	6.637	4.777
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	245	245
<b>Zwischensumme</b>		<b>5.022</b>
<i>Bereits vorhandene Versiegelung (Straße, Stellplätze, Nahversorger)</i>		4.749
<b>Neuversiegelung</b>		<b>273</b>

Gemäß der Bestandsbeschreibung handelt es sich bei den betroffenen Böden im Plangebiet um innerörtliche Böden mit hohem bestehenden Versiegelungsgrad bzw. bestehender Bebauung. Die vorhandene Bebauung wird hierbei nur geringfügig um 273 m<sup>2</sup> erhöht. Die Kompensation hierfür erfolgt über den Ausgleich für Biotoptypen.

Mit der geplanten Nutzung werden bei ordnungsgemäßigem Betrieb keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Wirkungen auf das Schutzgut Fläche bilden sich in der obigen Versiegelungsbilanz ab.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

Als Oberflächengewässer ist ein Stillgewässer durch die Planänderung betroffen. Dieses wird zum Erhalt festgesetzt. Eine Betroffenheit besteht daher nicht. Die Saale als angrenzendes Oberflächengewässer wird nicht beeinträchtigt, ist nicht betroffen, zumindest nicht über das bereits bestehende Maß hinaus (Oberflächenwassereinleitung, s. u.).

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit erheblichen Beeinträchtigungen. Vorliegend kommt es dabei zu keiner Neuversiegelung, im Gegenteil wird sogar weniger Fläche versiegelt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der zukünftigen baulichen Maßnahmen dennoch alle Möglichkeiten der Rückhaltung von Oberflächenwasser auszuschöpfen sind, um die zukünftig vermehrt und intensiver auftretenden Regenereignisse möglichst schadlos abzuleiten.

Aufgrund der vorgesehenen Festlegung zum B-Plan werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) auch weiterhin gewährleistet. Das im Sondergebiet anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abflussdrossel beträgt 6 l/sec und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis.

Mit der geplanten Nutzung sind ferner keine Nutzungen verbunden, die bei einem normalen Betriebsablauf zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind an die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanäle angeschlossen. Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß versickert/ zurückgehalten und abgeleitet.

Die Kompensation erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und Maßnahmen für den Verlust von Biotoptypen (s. Kap. 5). Nähere Angaben werden ergänzt.

#### *Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht unmittelbar durch das Plangebiet betroffen. Die Saale liegt östlich angrenzend außerhalb des Plangebietes. Es erfolgt eine separate Beurteilung der Betroffenheit in Bezug auf die WRRL.

### **3.2.4.1 Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

*-wird noch ergänzt*

### **3.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

Da das Plangebiet keine besondere lokalklimatische Funktion aufweist (LRP LK Hameln-Pyrmont 2001), ist im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen nicht zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich eine planerisch bestehende Bebauung gesichert und neu geordnet. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden hierbei Festsetzungen zum mittelbaren Klimaschutz getroffen (Erhalt von Gehölzstrukturen). Diese Gehölzstrukturen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Sauerstoffproduktion und zur Reduzierung von Staubpartikeln bei.

Relevante Auswirkungen auf das Klima (Treibhausgasemissionen) und eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Klimaanpassung) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind nicht zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung der gewerblichen Nutzung ist von der Einhaltung einschlägiger Vorschriften und Regelungen (GEG, NBauO) und somit einer Minimierung von Treibhausgasemissionen auszugehen. Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss. Entsprechend Kap. 3.2.4 wird mit der zusätzlichen Flächenversiegelung und Vergrößerung von abflussrelevanten Flächen aber aufgrund der Rückhaltung von Oberflächenwasser kein wesentlicher Beitrag zu einem erhöhten Abflussvolumen geleistet, die Auswirkungen der Klimaanpassung werden nicht unmittelbar berührt.

### **3.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)**

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches von Salzhemmendorf. Das zu errichtende Gebäude soll sich in den Siedlungsbereich als auch in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft einfügen und unterordnen. Daher werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der Gebäude Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Höhenentwicklung des zukünftigen Gebäudes wird auf max. 9 m begrenzt. Damit fügt sich das Sondergebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Das bereits mit dem hallenartigen Baukörper des Verbrauchermarktes und mit dem wenig durchgrünten Stellplatz überbaute Gelände hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird von einer als Ausgleich anzusehenden landschaftsgerechten Neugestaltung ausgegangen.

Erhebliche Auswirkungen auf das LSG HM 004 „Saale“ oder das LSG HM 030 „Randbereiche des Ith“, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (gem. BNatSchG

§ 26 Abs. 2), bzw. den gebietsspezifischen Verboten (§ 2 der Verordnung) zuwiderlaufen, sind auszuschließen (s. Kap. 3.2.2).

### **3.2.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Nach § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind in öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Nach § 8 Satz 1 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals bauliche Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bislang sind solche Vorkommen nicht bekannt.

Im Plangebiet finden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler sowie kulturhistorisch bedeutende Landschaftselemente. Ausweisungen liegen nicht vor. Das Plangebiet ist hierbei bereits durch die vorhandene Bebauung überformt.

Aus dem Plangebiet liegen bisher auch keine archäologischen Fundstellen und historische Hinweise auf Fundstellen vor. 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, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf das kulturelle Erbe gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind nicht zu erwarten.

### **3.2.8 Wechselwirkungen**

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigten Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

## **3.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes grundsätzlich bestehen bleiben.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung und Ergänzung des bestehenden Verbrauchermarktes gem. den Festsetzungen des B-Planes orientiert sich eng an der Bestandsbebauung. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen ist.

## 4 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

### 4.1 Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bezogen auf das zu betrachtende Artenspektrum sind als besondere Gruppe die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten hervorzuheben. Sie sind letztlich weniger aus naturschutzfachlichen, sondern vielmehr aus Gründen der Rechtssicherheit in die artenschutzrechtliche Beurteilung mit einzubeziehen, wobei eine vereinfachte Berücksichtigung und ggf. gruppenweise Betrachtung als ausreichend angesehen werden kann (keine Art-für-Art-Betrachtung). Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, wel-

che zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabensbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung, kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer, ungefährdeter Arten ist zu klären, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Stätten (z. B. Nester) im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Da diese Arten keine besonderen Habitatanforderungen stellen, wird davon ausgegangen, dass in der Normallandschaft i. d. R. ausreichend geeignete Habitatrequisiten vorhanden sind, durch die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann (kleinräumiges Ausweichen). Ferner wirken im Regelfall die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status-quo von Natur und Landschaft unterstützend, indem geeignete Habitate entwickelt werden. Zudem besteht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Zeitpunkt der Baufeldräumung) bei Arten, die keine tradierten, jährlich immer wieder genutzten Fortpflanzungsstätten (z. B. Nester) haben, die Möglichkeit der Vermeidung der unmittelbaren Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten/ Nester. Insofern ist im Regelfall für diese Arten vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

## **4.2 Konfliktabschätzung**

### **4.2.1 Bestimmung relevanter Arten/Artengruppen**

Aufgrund der vorkommenden und insbesondere der von der zeichnerischen Festsetzung des B-Planes betroffenen Biotopstrukturen lässt sich nur eine sehr begrenzte Betroffenheit artenschutzrechtliche relevanter Arten bzw. Artengruppen ableiten. Relevant sind hierbei nur die Bereiche, durch die über die Festsetzungen des B-Planes eine Änderung der Bestandssituation möglich ist.

Um möglicherweise auftretende Konflikte mit dem Artenschutz abschätzbar machen zu können, wurde für den parallel aufgestellten B-Plan Nr. x von der Planungsgruppe Umwelt in Emmerthal in vorheriger Abstimmung mit der zuständigen UNB des LK Hameln-Pyrmont die Erfassung der vorhandenen Bestände von Brutvögeln, und Fledermäusen beauftragt und vom Büro ABIA aus Neustadt im Frühjahr bis Herbst 2024 durchgeführt.

- *Wird nach Vorlage der Ergebnisse ergänzt*

### 4.3 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

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

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden.

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

- *Wird nach Vorlage der Ergebnisse Fauna ergänzt*

## 5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt u. a. durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB, als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, OT Salzhemmendorf, zu Grunde gelegt.

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen

Die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter, bzw. die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Im vorliegenden Bebauungsplan tragen die nachfolgend genannten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

Entsprechende detaillierte Festsetzungen erfolgen im Zuge des weiteren Verfahrens.

**Art und Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen), Nutzung v. a. von bereits überbauten, versiegelten Flächen**, s. § 1 - 5 der Festsetzungen (Schutzgut Pflanzen/Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild)

Damit gewährleistet ist, dass sich die neuen Gebäude am Ortsrand in die angrenzende gewachsene Ortslage einfügen und an den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft anpassen (homogene Ausformung der baulichen Anlagen), ist die Höhe der baulichen Anlage im SO-Gebiet auf 9 m

begrenzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt, wobei bereits versiegelte Flächen berücksichtigt wurden. Innerhalb des Sondergebietes kann die Überschreitung der Grundflächenzahl bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO und für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens als Ausnahme bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen werden.

**Rückhaltung des Oberflächenwassers**, s. § 7 der Festsetzungen (Schutzgut Wasser)

Das im Sondergebiet anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abflussdrossel beträgt 6 l/sec und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis.

**Erhalt von Einzelbäumen**, s. § 10 der Festsetzungen (Schutzgut Landschaft. Pflanzen/Tiere)

Der als zur Erhaltung festgesetzter Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartigen zu ersetzen. Bei Abgang ist der als Ersatz zu pflanzende Laubbaum mit einem Stammumfang gem. § 9 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste Tab. 6 (Hinweis Nr. 6).

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**, s. § 8 der Festsetzungen (Schutzgut Landschaft. Pflanzen/Tiere)

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind zur Beleuchtung der Gebäude, Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin).
- Verwendung eines Leuchtentyps mit Richtcharakteristik: es sind nur Lampen mit nach unten bzw. auf die Fassade gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum nicht ausgeleuchtet wird,
- eine Anstrahlung der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume ist unzulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*Wird bei Bedarf zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt*

**Durchgrünung des Plangebietes** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) (s. § 9 der textlichen Festsetzungen des B-Planes)

Erhaltung prägender Grünstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten und mit (a) gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang richtet sich die Pflanzart und -qualität gem. Abs. 1. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste Nr. 1.

Innerhalb der festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Die vorhandenen und die Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigenden Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang richtet sich die Pflanzart und -qualität gem. Abs. 1. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste Nr. 1.

Hinweis: Auf dieser Fläche befindet sich bereits eine Regenrückhaltebecken mit Gehölzbestand im Umfeld, welches erhalten bleiben soll, es soll aber auch eine Erweiterung des Beckens möglich sein.

**Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung (Hinweis Nr. 4) (Schutzgut Pflanzen und Tiere) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten/-rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Soweit das Vorkommen von Brutn durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

*Vorgaben zum Abriss des Gebäudes und zur Fällung von Bäumen werden ggf. bei Vorlage der Kartierergebnisse ergänzt, ebenso Hinweise ggf. zum Amphibienschutz.*

**Archäologischer Denkmalschutz**, s. Hinweis Nr. 3 der textl. Festsetzungen

Eine erhebliche nachteilige Auswirkung bzw. Beeinträchtigung von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wird entsprechend Hinweis Nr. 3 des B-Planes bzw. Kap. 3.2.7 vermieden.

**Bodenschutz, Maßnahmen zum Bodenschutz. Bauphase**, s. Hinweis Nr. 5 der textl. Festsetzungen  
Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind u.a. die DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial sowie E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten. Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden hat ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18917). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft ist zu vermeiden.

Die nur geringfügig vorhandenen unversiegelten/ nicht überbauten Böden im Plangebiet weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>). Verdichtungen diese nicht schon belasteten Böden sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakten 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

**Hinweise zum Anpflanzen, zur Pflege und zum Schutz von Bäumen** s. Hinweis Nr. 8 der textl. Festsetzungen

Die Pflanzung haben entsprechend DIN 18916 bzw. gemäß FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) zu erfolgen.

Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen, die ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung und die R SBB 2023 sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Regelfall ist der gesamte Wurzelbereich vor negativen Beeinträchtigungen wie Abgrabungen, Verdichtungen durch Lagerung, Überfahren, Vernässung, Bodenauftrag usw. zu schützen. Als Wurzelbereich gilt diesbezüglich die Bodenoberfläche innerhalb des Kronendurchmessers (Kronentrauf) plus 1,5 m zu allen Seiten. Dieser Bereich ist bei Bauarbeiten mit einem 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen und steht für Bautätigkeiten. Mind. sollte jedoch ein Abstand von 2,5 m zum Stammfuß eingehalten und gesichert werden.

Da vorliegend diese Vorgaben zum Wurzelbereich nicht eingehalten werden können und aktuell auch nicht eingehalten werden (Versiegelungen im Kronentrauf), sind baum-/wurzelschonende Bauweisen gemäß R SBB 2023/ ZTV Baum im Wurzelbereich vorzusehen (z. B. lastverteilende Platten/Matten während der Bauphase, lastverteilende Geotextilien und minimierte Tragschichten, luft-/wasserdurchlässige Bodenbeläge). Es ist ein Stammschutz gemäß DIN 18920 vorzusehen, sofern die o. g. Abstände nicht eingehalten werden können.

Bei der Ausführung der Pflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.

## 5.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der angrenzenden Bebauung und vorhandener Infrastruktur ist eine Erweiterung im Vergleich mit einer Standortalternative ohne Anbindung an vorhandene Bebauung mit deutlich geringen Konflikten verbunden. Durch die Lage am Ortsrand verfolgt die Planung die Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß). Die Planung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, weil die bereits erschlossenen und mit dem Verbrauchermarkt überbauten Grundstücksflächen für die Nachverdichtung genutzt werden und ein weiterer Freiflächenverbrauch vermieden wird, mit dem weitergehende Umweltauswirkungen verbunden wären.

## 5.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet

Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Nachfolgende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

**Durchgrünung des Plangebietes** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) (s. § 9 der textlichen Festsetzungen des B-Planes)

Durchgrünung der Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind im Bereich der Stellplätze zwischen den Stellplatzreihen oder auf randlichen Grünflächen als gliederndes Element Laubbäume (mind. 4 Stück) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, soweit dies mit einer Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) vereinbar ist. Die Pflanzung hat als Alleebaum mit mind. 2,20 m Stammhöhe, Stammumfang mind. 18 cm in 1 m Höhe zu erfolgen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Volumen der Pflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup>, Baumscheibe mind. 6 m<sup>2</sup> gem. FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

**Tab. 4: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen**

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

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

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Gehölzarten ergänzt werden. Neben den in der Tabelle genannten Arten, kann für Stellplätze auch *Tilia tomentosa* (Silberlinde) verwendet werden.

Die oben genannten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn der Stellplätze zu realisieren.

Die Pflanzung hat entsprechend DIN 18916 bzw. gemäß FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) zu erfolgen.

Bei der Ausführung der Pflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.

Die o. g. Ausgleichsmaßnahmen zielen hierbei auf die (Teil-) Kompensation des Verlustes von Biotopstrukturen sowie die landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes ab. Hierzu binden die Pflanzungen die vorgesehenen Gebäude, Stellplätze und Werbeanlagen in die Landschaft ein. Bilanztechnisch sind die Maßnahmen in der nachfolgenden Tab. 5 enthalten.

Wie in Kapitel 5.4 noch erläutert wird, ist eine gesonderte Berücksichtigung in der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen und des Landschaftsbildes hinaus nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden.

## **5.4 Eingriffsbilanz/Ermittlung des Kompensationsbedarfs und externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung wird auf der Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* vom Niedersächsischen Städtetag (2013) durchgeführt. Das heißt, die flächenmäßige Erfassung des Eingriffs und die rechnerische Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgen auf der Grundlage der Biotoptypen. Soweit Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden, ist eine verbal-argumentative, die rechnerische Bilanzierung ergänzende Gegenüberstellungen von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen. Das gleiche gilt für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

### **5.4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz werden sämtliche Vermeidungs- und planinternen Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 5.3) direkt in die Bilanz eingestellt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird anschließend den externen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, bzw. dient der Bemessung des externen Ausgleichsbedarfs. Ergänzend erfolgt die Prüfung der Plausibilität sowie Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für das Landschaftsbild, sowie ggf. erheblich beeinträchtigter Funktionen mit besonderer Schutzwürdigkeit. Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Demnach ist für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der real vorhandene Umweltzustand anzunehmen.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Biotoptypen**

Die im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe wurden in Kapitel 3 ausführlich beschrieben. Für die Quantifizierung von Umfang und Schwere des Eingriffs wird, wie vorstehend erläutert, auf das Punkteverfahren des Niedersächsischen Städtetags (2013) zurückgegriffen. In Tab. 5 sind zusammenfassend Umfang und Schwere des Eingriffs, der Umfang der Vermeidung sowie der im Plangebiet geleistete Ausgleich dargestellt.

Einen Sonderfall stellt vorliegend das vorhandene Regenrückhaltebecken dar. Diese wird einschließlich der begleitenden Vegetation (insbesondere der Gehölze) zum Erhalt festgesetzt und soll auch erhalten bleiben. Es soll aber andererseits auch die Möglichkeit bestehen, das Becken bedarfsgerecht erweitern zu können. Aus diesem Grund wird die Gesamtfläche des RRB (mit (b) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung) bilanztechnisch für die Planung nur als Regenrückhaltebecken (SXS) mit 2 Werteinheiten/ m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Der hiervon betroffene Gehölzbestand ist zusammenfassend mit dem angrenzenden Bestand als sonstiger Gehölzbestand/ Pionierwald charakterisiert worden. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens handelt es sich jedoch im nördlichen und westlichen Teil (zu den Parkplätzen und zur Straßen) nicht um Wald im walddrechtlichen Sinne, sondern um einzelne Baum-/ Strauchbestände (u. a. Weiden. Sonstiger Gehölzbestand), die das Becken einfassen. Es kommt hierdurch zu keinem Waldverlust, bzw. dieser ist auch bei einer Erweiterung des Beckens vermeidbar.

**Tab. 5: Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Bilanz mit der Kompensationsmaßnahme**

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
<b>Bestand</b>				
Gewerbegebiet, Nachversorger	Gewerbegebiet, OGG	1.203	0	0
	Abfallsammelplatz, OSA	8	0	0
	Parkplatz, OVP	3.323	0	0
Grünflächen	Sukzessions-/ Ruderalgebüsch, BRS	36	3	108
	Ziergebüsch nicht heimisch, BZN	105	2	210
	Rabatte, ER	124	1	124
	Rabatte/ Ziergebüsch, ER/BZN	103	1	103
	Scherrasen artenreich, GRR	114	1	114
	sonst. Gehölzbestand, HPS	51	3	153
	Gehölzbestand/Pionierwald, HPS/WPS	827	4	3.308
	Stauteich, SXS	315	3	945
	Goldrutenflur, UNG	213	2	426
	<i>Bäume bis 10 m Durchm. Laub, 8x, HEB</i>	400	3	1.200
<i>Bäume bis 5 m Durchm. Laub 2x, HEB</i>	40	2	80	
Straße	Straße, OVS	215	0	0
<i>außerhalb</i>	<i>Bäume bis 10 m Durchm. Laub, 2x, HEB</i>	100	3	300
<b>Summe Bestand</b>		<b>6.637</b>		<b>7.071</b>
<b>Planung</b>				
Sondergebiet SO Nahversorger, Stellplätze	Sondergebiet SO GRZ 0,4, Versiegelung max. 85 %, OGG, OVP	4.777	0	0
Grünfläche	Unversiegelte Teilflächen, Scherrasen, Rabatten, GRA, ER	121	1	121
Erhalt a) (vorhandener Biotopstrukturen)	Erhalt gesamt	838		
	Ziergebüsch nicht heimisch, BZN	35	2	70
	Rabatte/ Ziergebüsch, ER/BZN	67	1	67
	Scherrasen artenreich, GRR	14	1	14
	sonst. Gehölzbestand, HPS	43	3	129
	Gehölzbestand/Pionierwald, HPS/WPS	487	4	1.948
	Goldrutenflur, UNG	155	2	310
Erhalt b) (Regenrückhaltebecken)	Erhalt gesamt	656		
	Stauteich, naturnah, SXS	656	2	1.312
Verkehrsfläche/ Straße	Straße, OVS	245	0	0
<i>Bäume bis 5 m Kronend. Laub, 1x</i>	<i>Erhaltene Bäume in Grünfläche, HEB</i>	20	2	40
<i>Bäume bis 10 m Kronend. Laub, 4x</i>	<i>Erhaltene Bäume in Grünfläche, HEB</i>	200	3	600

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Neupflanzung Bäume Parkplatz	4 Stück, je 10 m <sup>2</sup> anrechenbar, HEB	40	2	-
<b>Summe Planung</b>		<b>6.637</b>		<b>4.648</b>
<b>Differenz</b>				<b>-2.423</b>

Werte in ( ) werden nicht in der Fläche bzw. Bilanz berücksichtigt (z. B. Einzelbäume)

*Kursiv: Einzelbäume, deren Flächen/Flächenwert zusätzlich zur Grundfläche berücksichtigt wird.*

Als Ergebnis der Bilanz ist zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs innerhalb des wirkungsrelevanten Geltungsbereiches B-Plan Nr. 201 durch die vorgesehenen internen Maßnahmen nicht ausgeglichen sind. Es besteht ein Defizit von 2.423 Werteinheiten aufgrund v. a. des Verlustes von einzelnen Bäumen und der Möglichkeit das Regenrückhaltebecken zu erweitern, bzw. dieses nicht als höherwertige Fläche anzurechnen. Diese ist extern auszugleichen.

- Weitere Erläuterungen werden noch ergänzt.

#### **Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für Boden**

In Bezug auf Boden besteht keine besondere Schutzwürdigkeit (vgl. Breuer 2015). Hierbei ist auch nur geringfügig unversiegelter Boden (273 m<sup>2</sup>) durch zusätzliche Versiegelung betroffen. Es besteht kein gesonderter Kompensationsbedarf über den o. g. hinaus.

#### **Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich Fauna**

- Wird noch ergänzt

#### **Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für das Landschaftsbild**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der Anordnung überbaubarer Flächen im Bereich vorhandener Siedlungsflächen allenfalls eine geringfügige Beeinträchtigung des (ohnehin geringen) Landschaftsbildes gegeben.

Durch die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie dem Erhalt der randlichen Eingrünung (Einfügen in die Umgebung gem. § 34 BauGB Abs. 3a) wird jedoch eine gute Integration des Plangebietes in die Landschaft und eine gute Ortsrandgestaltung geschaffen.

In der Gesamtbewertung entsteht unter Berücksichtigung aller einbindenden Maßnahmen somit eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

#### **Waldverlust**

*Wird noch abgestimmt, ergänzt*

Die zur Saale und nach Süden hin sich erstreckenden Gehölzbestände wurden als sonstiger Gehölzbestand/ Sukzessionswald erfasst, vorbehaltlich der Abstimmung mit der unteren Waldbehörde wird zunächst vorsorglich von Wald im walddrechtlichen Sinne ausgegangen. Im Kontext damit sind auch die Gehölzbestände um das vorhandene Regenrückhaltebecken erfasst worden. Diese sind im Norden und Westen des Beckens aber als sonstiges Gehölz in Form von einzelne Baum-/ Strauchbestände (u. a. Weiden) anzusprechen, die das Becken einfassen und nicht als Wald. Eine Betroffenheit von Waldflächen ergibt sich durch eine mögliche Erweiterung des Beckens bzw. Verschiebung der Baugrenze somit nicht, bzw. diese ist durch Schonung der Bestände im Süden und Osten vermeidbar.

Im Übrigen wird durch die Festsetzungen zum Erhalt ein Gehölzverlust im Süden und Osten des Plangebietes vermieden. Hier müssen nur zwei einzelne Bäume aus einer Baumreihe entnommen werden, an der sich nach Süden eine flächiger Gehölzbestand entwickelt hat (Sukzessionsgebüsch/ -wald). Aufgrund der vorhandenen baulichen Bestandssituation (Bebauung bis auf wenige Meter die Baumreihe heran) wird im Sinne des Bestandsschutzes auch bei vorsorglicher Einstufung der Flächen im Süden als Wald (waldrechtlich) hier jedoch keine Waldabstand vorgesehen.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

### **6.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring**

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zusammenfassend werden keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die eines weiteren, besonderen Überwachungsverfahrens bedürften.

Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes, d. h. zunächst der Vermeidungsmaßnahmen gemäß Kap. 4.3 und 5.1:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl
- Ableitung/Rückhaltung von Oberflächenwasser,
- Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung,
- Maßnahmen zum Bodenschutz, archäologischen Denkmalschutz.

Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes Nr. 201 „Netto-Markt“ sowie der Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Flecken Salzhemmendorf überprüft.

- Weitere Aussagen werden ggf. noch ergänzt.

### **6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Netto-Markt“, OT Salzhemmendorf verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht. Das ca. 6.600 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Salzhemmendorf im Flecken Salzhemmendorf/ Landkreis Hameln-Pyrmont. Im Plangebiet befindet sich bereits ein Verbrauchermarkt inkl. der zugehörigen Stellplatzflächen. Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Fläche und randlich Gehölze. Östlich grenzt ein

künstliches Stillgewässer mit Gehölzen an. Die von Überbauung bislang freibleibenden Bereiche haben eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Das bereits mit dem hallenartigen Baukörper des Verbrauchermarktes und mit dem wenig durchgrüntem Stellplatz überbaute Gelände hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Mit dem B-Plan Nr. 201 wird die Schaffung eines Verbrauchermarktes/ Nahversorgers ermöglicht. Hierfür werden die überbaubare Grundstücksfläche neu geordnet. Die Planung trägt zu einem sehr sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, weil die bereits erschlossenen und mit dem Verbrauchermarkt überbauten Grundstücksflächen genutzt werden und ein weiterer Freiflächenverbrauch vermieden wird, mit dem weitergehende Umweltauswirkungen verbunden wären.

Für die vorliegende Bauleitplanung bestehen keine Zielkonflikte mit fachgesetzlichen oder fachplanerischen Vorgaben. Im Plangebiet sind nach bisheriger Kenntnis keine Vorkommen besonders geschützter oder seltener Tier- und Pflanzenarten bekannt.

Dennoch verbleiben kleinräumig unvermeidbare Beeinträchtigungen, die mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Im Einzelnen ist für die Schutzgüter anzuführen:

- **Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit: inklusive Wechselwirkungen z. B. bezüglich der Erholungseignung von Landschaft oder der Einwirkungen von Schadstoffen:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt: Auswirkungen auf Artenvorkommen (insbesondere geschützter Arten) und ihrer genetischen Vielfalt sowie auf Lebensräume (Habitate):** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Fläche, Boden: Inanspruchnahme von Fläche, Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser: Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen .
- **Luft, Klima: Schadstoffemissionen, Mikroklima und lokales Klima, insbesondere Auswirkungen auf Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen, und globales Klima (Treibhausgasemissionen):** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft: Landschaftsbild, Erholungseignung der Landschaft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Auswirkungen auf Denkmäler, historische Kulturlandschaften und historische Kulturlandschaftselemente und Inanspruchnahme von Ressourcen:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und deren Umweltaspekten:** Die einzelnen Schutzgüter/ Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich aus der mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche verbundenen zusätzlichen Überbauung von Freiflächen.

Zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden Maßnahmen durchgeführt, über die Verbesserungen für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft bewirkt werden. Der Flecken Salzhemmendorf überprüft die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb eines angemessenen Zeitraumes durch Ortsbegehung auf Durchführung und Funktionalität.

Zusammenfassend bestehen aus Sicht der Umwelt keine Bedenken gegen die Durchführung des Bebauungsplanes.

## **7 FFH-Vorprüfung**

### **7.1 Rechtliche Grundlagen**

Die gemäß der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) bzw. der EU-Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/ 147/EG) ausgewiesenen FFH (Flora, Fauna, Habitat) - und Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Dieses verfolgt die Zielsetzung, die in den Anlagen der genannten Richtlinien bezeichneten Arten und Lebensraumtypen zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Sicherung, Erhaltung und Entwicklung der Natura 2000-Gebiete sieht Art. 6 der FFH-RL eine besondere Verträglichkeitsprüfung von Plänen und Projekten vor, die potenziell den günstigen Erhaltungszustand von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigen können (im nationalen Recht § 34 BNatSchG).

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung umfasst gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG die Aufgabe zu überprüfen, inwieweit ein Natura 2000-Gebiet durch den Plan (allein oder im Zusammenwirken mit anderen Planungen oder Projekten) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann. Ausdrücklich sind dabei auch Pläne und Projekte einer Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen, die außerhalb eines Natura 2000-Gebietes geplant sind, sofern sie beeinträchtigende Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand des Gebietes haben können.

Ergibt die Prüfung, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura 2000-Gebietes nicht ausgeschlossen werden können, so ist der Plan entsprechend der Regelung des § 34 (2) BNatSchG unzulässig. Ausnahmen sind möglich,

- soweit die Planung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist
- und zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind (§ 34 (3) BNatSchG).
- Zudem sind dann auch Maßnahmen zur Kohärenzsicherung vorzusehen (§ 34 (5) BNatSchG).

Befinden sich in dem betroffenen Gebiet prioritäre Habitats oder prioritäre Arten bzw. sind diese betroffen, so ergeben sich erhöhte Anforderungen für etwaige Ausnahmeregelungen. So ist ggf. eine Stellungnahme der EU-Kommission einzuholen (§ 34 (4) BNatSchG).

### **7.2 Vorgehensweise**

Gegenstand der vorliegenden Prüfung ist das FFH-Gebiet DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“. Für dieses FFH-Gebiet ist zunächst eine FFH-Vorprüfung angezeigt.

Geprüft wird hierbei zunächst, ob die Schutz- und Erhaltungsziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überhaupt beeinträchtigt werden können bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes nicht schon im Vorfeld auch ohne weitergehende Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sicher ausgeschlossen werden kann.

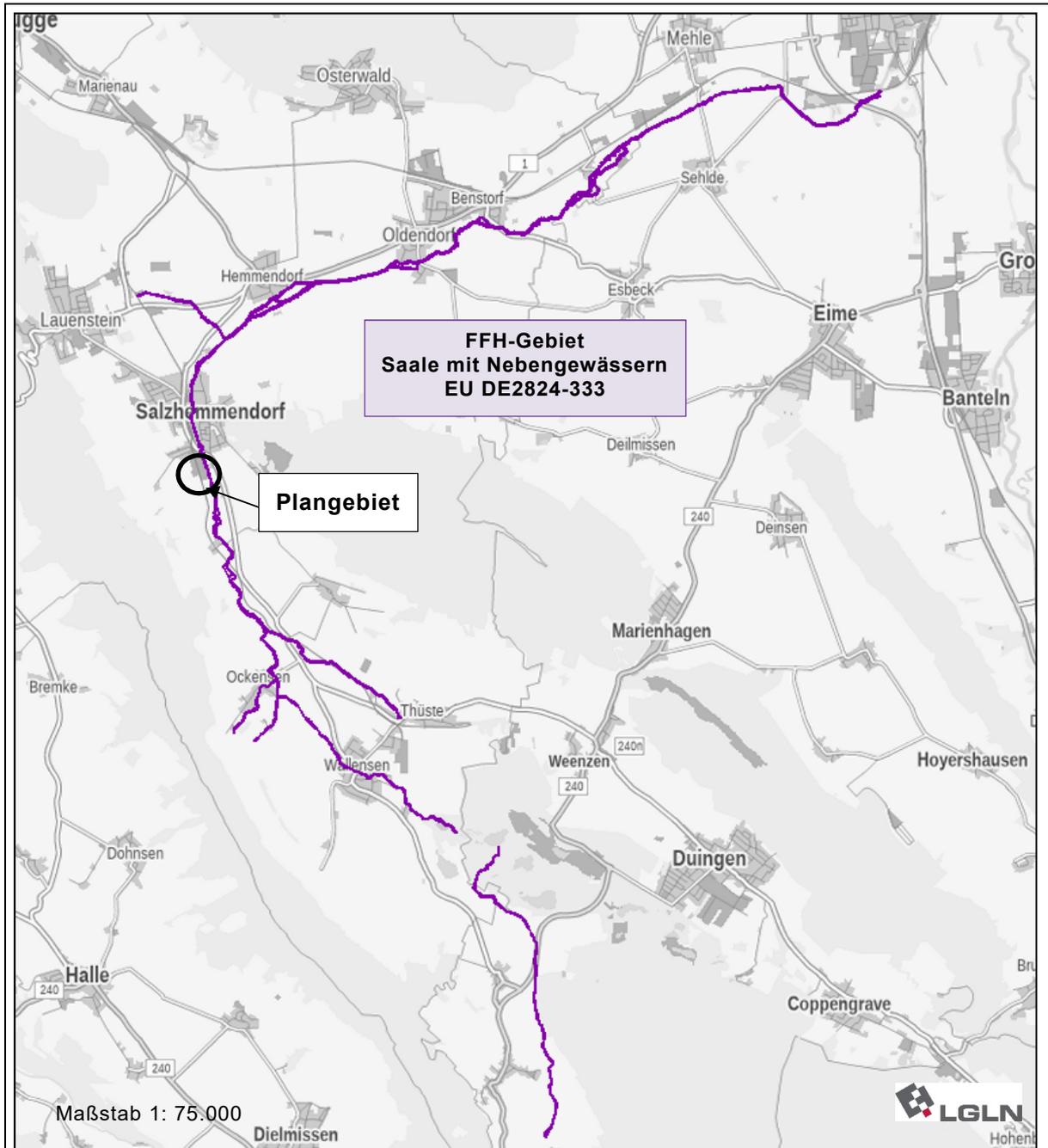
Ist dies nicht möglich, so müsste eine vollumfängliche FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen. Hier wird dann geprüft, ob die getroffenen Festlegungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- bzw. und Schadenbegrenzungsmaßnahmen im Detail ohne erhebliche Beeinträchtigungen möglich sind oder ein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

Prüfgegenstand sind im Konkreten die Schutz- und Erhaltungsziele des betrachteten FFH-Gebietes, einschl. der hierfür maßgeblichen Gebietsbestandteile bzw. ggf. charakteristischer Arten.

Die Schutz- und Erhaltungsziele werden dem aktuellen Standarddatenbogen (Aktualisierung 2020) entnommen. Das Gebiet ist aufgrund Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ vom 26.09.2018 (Landkreis Hameln-Pyrmont), Nds. Ministerialblatt Nr. 34 v. 24.10.2018 S. 952, einzelstaatlich bzw. länderspezifisch geschützt.

### 7.3 Ergebnisse

<b>FFH-Gebiet DE 3824-333 Saale mit Nebengewässern</b>	
<b>Gebietsbeschreibung nach Standarddatenbogen (Stand 2020)</b>	
Fläche	39,83 ha
Kurzcharakteristik	Teils naturnaher, teils stärker begradigter Bach mit mehreren kleineren Zuläufen, überwiegend durch eine weite, hauptsächlich als Ackerland genutzte Talniederung verlaufend.
Schutzwürdigkeit/ Begründung	Vorrangig ausgewählt zur Verbesserung der Repräsentanz der Groppe in den Naturräumen „Niedersächsische Börden“ sowie „Weser- und Weser-Leine-Bergland“.
Gefährdung	Fließgewässer teilweise begradigt. Gewässerverschmutzung durch Einleitungen sowie Nährstoffeinträge aus Ackerflächen. Unterbrechung des Fließgewässerlaufs im Bereich des Bodenabbaugebietes im Weenzerbruch.



<b>Erhaltungsziele</b>	<b>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (* = ganz oder tlw. prioritäre Lebensraumtypen/LRT)</b>	
	3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe
	6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
	91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>
	<b>Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie</b>	
	<b>Fische</b>	Groppe, Bachneunauge
<b>Möglicherweise betroffene Arten und Lebensraumtypen (LRT) nach den Anhängen FFH-Richtlinie</b>		
<b>Wird noch ergänzt</b>		
<b>Ergebnis FFH-Vorprüfung</b> (Sind erheblich Beeinträchtigungen des Gebietes auszuschließen?)		
Analyse	<b>Wird noch ergänzt</b>	
Ergebnis	<b>Wird noch ergänzt</b>	

## **8 Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG**

Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein Umweltschaden die Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen. Diese Regelung erfasst jeden Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat (§ 19 Abs. 1 BNatSchG). Die Begriffe Arten und natürliche Lebensräume werden in § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG näher konkretisiert.

Keine Umweltschäden sind hierbei auch Beeinträchtigungen, die durch genehmigte Vorhaben bewirkt werden, wenn diese Beeinträchtigungen zuvor ermittelt wurden und bei der Zulassung dieser Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt Gegenstand der behördlichen Prüfung waren.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden die entsprechenden vorkommenden Arten artenschutzrechtlich bzw. im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Zu erwartende Beeinträchtigungen wurden ermittelt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet.

Lebensräume nach Anhang I der der FFH-Richtlinie 92/43/EWG sind nicht vorhanden und betroffen.

Ein Umweltschaden im Sinne des § 19 BNatSchG liegt somit nicht vor.

## 9 Quellenverzeichnis

### Literatur, Gutachten

- Bauer, H.-G., Fiedler, W. & E. Bezzel (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz. Aula-Verlag Wiebelsheim, S. 1430.
- Behm, K. & T. Krüger (2013): Bewertung von Vogellebensräumen in Niedersachsen. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33(2): 55 – 69.
- BfN – Bundesamt für Naturschutz / BfN (2011): Naturschutzfachliche Bewertung der Landschaften in Deutschland. Nach Gharadjedaghi et al. 2004: Verbreitung und Gefährdung schutzwürdiger Landschaften in Deutschland. In: Natur und Landschaft 79, 2. S. 71–81.
- BfN – Bundesamt für Naturschutz (2016): Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung. Übersicht Wirkfaktoren: Vogelarten. Feldlerche - *Alauda arvensis*. Online unter: <https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Vog.jsp?m=2,2,10,6> (abgerufen am 30.09.2021).
- Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2015, 35 Jg. Nr. 2 (2/15): 49-116.
- Drachenfels, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. – Inform. d. Naturschutz Niedersachsen. 43 (2): 69-140, Hannover.
- Ertl, G., Bug, J., Elbracht, J., Engel, N. & Herrmann, F. (2019): Grundwasserneubildung von Niedersachsen und Bremen. Berechnungen mit dem Wasserhaushaltsmodell mGROWA18. – GeoBerichte 36: 54 S., 20 Abb., 9 Tab.; Hannover (LBEG).
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“ (Köln, August 2023 / März 2025)
- Krüger, T. & K. Sandkühler (2022): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel - 9. Fassung, Stand 2021. - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 41(2): 111-174.
- Krüger, T., Ludwig, J., Pfützke, S., & H. Zang (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. - Schriftenreihe Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft, 48, S. 552, Hannover.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018a): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Altablagerungen in Niedersachsen, Datenabfrage durch wms-Dienst, Datenzugriff vom Januar 2023
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018b): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Januar 2023.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018c): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Geotope in Niedersachsen, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Januar 2023.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018d): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 – Grundwasserstufe der Böden, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Januar 2023.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018e): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 – Ertragsfähigkeit, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Januar 2023.
- Mosimann et al. (1996): Klima und Luft in der Landschaftsplanung, Entwurf. - Gutachten im Auftrag des Niedersächs. Landesamtes für Ökologie, Hannover.
- Meynen, E., Schmidhüsen, J., et al. (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag).

- NLWKN (2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders und streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung. Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen, Pilze. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 28, Nr. 3 (3/08) – aktualisierte Fassung 1. Januar 2015. S. 51.
- NLWKN (2020): Artenschutzrechtliche Prüfung der Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 BNatSchG. Online unter: [https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/landschaftsplanung\\_beitrage\\_zu\\_anderen\\_planungen/artenschutzrechtliche\\_pruefung/artenschutzrechtliche-pruefung-der-schaedigungs--und-stoerungsverbote-des--44-bnatschg-94527.html](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/landschaftsplanung_beitrage_zu_anderen_planungen/artenschutzrechtliche_pruefung/artenschutzrechtliche-pruefung-der-schaedigungs--und-stoerungsverbote-des--44-bnatschg-94527.html) (abgerufen am 03.07.2020).
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Niedersächsischer Städtetag.
- Planungsgruppe Umwelt (PU) (2021): Biooptypenkartierung für den Bebauungsplan Nr. 201 „Netto“, i.A. des Flecken Copenbrügge
- Podloucky, R. & C. Fischer (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen - 4. Fassung, Stand Januar 2013 - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33(4): 122 - 167.
- Repp, A. (2016): Umweltprüfverfahren und Flächenmanagement: Gegenwärtige Praxis und Optionen für das Schutzgut ‚Fläche‘ in der Strategischen Umweltprüfung, HafenCity Universität Hamburg, Dresdner Flächennutzungssymposium 2016
- Ryslavy, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P. & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.
- Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.
- Theunert, R. (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 28(3): 68-148. Aktualisierte Fassung 2015.

### **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen**

- AVV-Baulärm: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen vom 19.08.1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutz-Gesetz) vom 18. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 3.7.2024 I Nr. 225, Nr. 340
- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) - amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.

- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- GEG (Gebäudeenergiegesetz), vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 30.07.2011. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2011 Teil I Nr. 39, ausgegeben zu Bonn am 29. Juli 2011.
- LROP-VO (Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) vom 26. September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017, sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).
- NBodSchG – Niedersächsisches Bodenschutzgesetz vom 19. Februar 1999 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66).
- NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) Vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) Vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13).
- NKlimaG (Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels) vom 10. Dezember 2020 (Nds. GVBl. S. 464), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz) in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. 2017, 456). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 582)
- NWaldLG, (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung Niedersachsen) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315)
- NWG, Niedersächsisches Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289) und Verordnung vom 6. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 339).
- RdErl. d. ML v. 5. 11. 2016: Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG.
- ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. - ABl. EU Nr. L 20/7 vom 26.1.2010. Zuletzt geändert durch RL 2013/17/EU - ABl. Nr. L 158 vom:10.06.2013 S. 193– „Vogelschutzrichtlinie“
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92, zuletzt geändert durch Richtlinie RL 2013/17/EU - ABl. Nr. L 158 vom 10.06.2013 S. 193. – „FFH-Richtlinie“
- Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten ABl. EU Nr. L 124 57. Jahrgang vom 25. April 2014
- R SBB 2023: Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023, FGSV 293/4
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

TA-LUFT – Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBl 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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.

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

WRRL - RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RA-TES vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 327/1 vom 22.12.2000.

ZTV-Baumpflege, Ausgabe 2017

## Pläne

Landkreis Hameln-Pyrmont (2001): Regionales Raumordnungsprogramm 2001 - Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hameln-Pyrmont (2001): Landschaftsrahmenplan.

LROP-VO (Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) vom 26. September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017, sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

## Geofachdaten Internet

NABU Niedersachsen, Fledermaus Informationssystem BatMap,

- <http://www.batmap.de/web/start/karte#mapanchor>

WMS-Dienste im NIBIS® KARTENSERVER des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):

- Bodenkundliche Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=24&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Geologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=22&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Hydrogeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=23&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Ingenieurgeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=25&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Karten der Altlasten in Niedersachsen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=27>
- Geotop Karte = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=38&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Klimaprojektionen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?Version=1.1.1&Service=WMS&PkgId=53&Request=GetCapabilities>

- Karten der Grundwasserschutzberatung in Grundwasserkörpern = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=40&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz (offizielle Liste unter URL: [https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/wms\\_dienste/url-liste-fuer-wms-dienste-des-kartenservers-des-mu-173717.html](https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/wms_dienste/url-liste-fuer-wms-dienste-des-kartenservers-des-mu-173717.html))

- Hydrologie = [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro\\_wms/MapServer/WMServer?](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro_wms/MapServer/WMServer?)
- Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie = [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/HWRM\\_wms/MapServer/WMServer?](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/HWRM_wms/MapServer/WMServer?)
- Naturschutz = [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Natur\\_wms/MapServer/WMServer?](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Natur_wms/MapServer/WMServer?)
- Luft und Lärm (GAV) = [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GAV\\_wms/MapServer/WMServer?](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GAV_wms/MapServer/WMServer?)
- Klima: [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Klima\\_wms/MapServer/WMServer?](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Klima_wms/MapServer/WMServer?)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) = [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WRRL\\_wms/MapServer/WMServer?](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WRRL_wms/MapServer/WMServer?)
- Großschutzgebiete: [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GSG\\_wms/MapServer/WMServer?](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GSG_wms/MapServer/WMServer?)

### **Kartengrundlagen**

ArcGis Online, Grundkarten, Bilddaten, Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community, 2009, aktualisiert 2025

TopPlusOpen (TPO), © 2025 basemap.de / BKG, Datenquellen: © GeoBasis-DE © 2025, WMS DE BASEMAP.DE WEB RASTER

TopPlusOpen (TPO), © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2017, Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_01.10.2017.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017.pdf)

Topographische Kartenwerke des LGLN, © 2025 LGLN <https://ni-lgln-opengeodata.hub.arcgis.com/pages/opengeodata>

Topographische Kartenwerke des LGLN, Liegenschaftskarte 1: 1.000 (ALKIS), ©2025 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln