

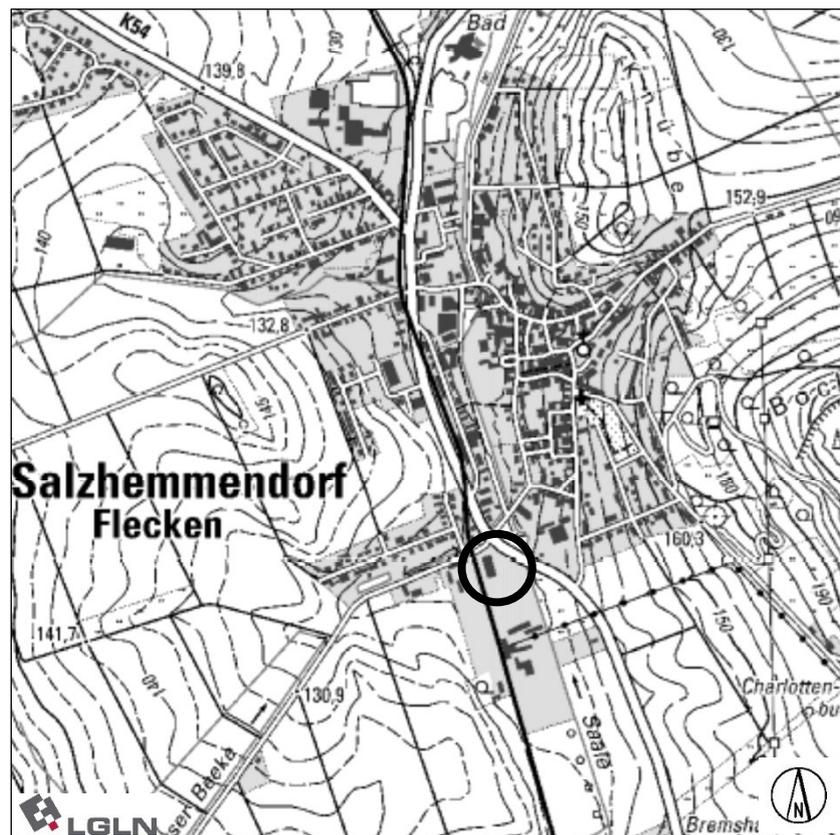
Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

Landkreis Hameln-Pyrmont

Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 - Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11 -

Begründung

(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)



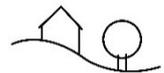
Vorentwurf

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

Bearbeitung:

Für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11 (städtebauliche Begründung)

Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7, 31675 Bückeburg



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

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



Gliederung

1 Grundlagen	4
1.1 Sonstige Gesetze und Verordnungen	4
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -	4
1.3 Vorliegende Fachgutachten	4
2 Planveranlassung	5
2.1 Beschlüsse und Beteiligungsverfahren	5
2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele	5
3 Alternativflächen/-standorte	6
4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)	8
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	13
5 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes	17
5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	17
5.2 Nutzungsstrukturen in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes	17
5.3 Bestehende baurechtliche Situation	19
5.4 Wirksamer Flächennutzungsplan	20
6 Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung)	21
6.1 Städtebauliches Konzept	21
6.2 Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit	23
7 Sonstige öffentliche Belange	27
7.1 Verkehr	27
7.2 Belange von Natur und Landschaft	28
7.3 Immissionsschutz	33
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	35
7.5 Denkmalschutz	36
7.6 Altablagerungen/Kampfmittel	36
7.7 Hochwasserschutz	37
7.8 Soziale Infrastruktur	37
7.9 Technische Infrastruktur	38
7.10 Baugrund	40
9 Darstellung des wirksamen FNPs	41
10 Inhalt der FNP- Änderung	41

Teil II Umweltbericht *(wird zur Veröffentlichung ergänzt)*

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Sonstige Gesetze und Verordnungen

- *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).

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -

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

Der Flächennutzungsplan stellt somit nur die überwiegenden Nutzungsarten eines Gebietes mit Schraffuren und Symbolen dar.

1.3 Vorliegende Fachgutachten

- 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)

2 Planveranlassung

2.1 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 die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, 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 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.

- *Feststellungsbeschluss*

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss gefasst.

2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des bereits in Salzhemmendorf bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) geschaffen werden, damit auch zukünftig die Nahversorgung der im Grundzentrum Salzhemmendorf und der in den umgebenden Ortschaften lebenden Wohnbevölkerung in Bezug auf die Versorgung mit Lebensmitteln gesichert werden kann.

Der bestehende Lebensmittelmarkt übernimmt bereits seit vielen Jahren wesentliche Teile der Grundversorgung der Bevölkerung und strebt zur Sicherung der Versorgungsfunktion eine maßvolle Erweiterung seiner Verkaufsflächen an.

Der Flecken Salzhemmendorf hat das Ziel, die wohnortnahen Versorgungsstrukturen langfristig zu sichern und für den bestehenden Lebensmittelstandort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Entwicklung zu schaffen.

Eine vollständige Überarbeitung des FNPs i.S. einer Neuaufstellung ist seitens des Fleckens Salzhemmendorf nicht beabsichtigt, da sich die im Rahmen der vorliegenden Änderung des FNPs vorgesehene Änderung nur auf einen kleinräumigen Teilbereich des Ortsteiles Salzhemmendorf bezieht. Eine Veränderung bzw. Beeinträchtigung der bereits im wirksamen FNP formulierten allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen, die auf den Bereich des Ortsteiles Salzhemmendorf abzielen, ist nicht erkennbar.

3 Alternativflächen/-standorte

Die Entwicklung von Standorten, die für die Grundversorgung der Bevölkerung des Flecken Salzhemmendorf und hier insbesondere des Ortsteiles Salzhemmendorf von besonderer Bedeutung sind, wie es grundsätzlich für Lebensmittel und Drogeriewaren der Fall ist, muss sich durch ein hohes Maß an Zentralität in Bezug auf die zu versorgende Bevölkerung auszeichnen. Hierbei ist davon auszugehen, dass sich die zu versorgende Bevölkerung im Wesentlichen innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches versorgt oder zu versorgen ist.

Der Flecken Salzhemmendorf wird einzelhandelsseitig von nur wenigen Standorten geprägt; die wesentlichen Einzelhandelsbetriebe sind im Kernort Salzhemmendorf konzentriert und befinden sich entlang der L 462 (Hemmendorfer Landstraße / Calenberger Allee). Für das Standortkonzept ist es wesentlich, den sog. zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen. Darüber hinaus sind weitere wichtige Versorgungsstandorte einzuordnen, hier vor allem der Standort Netto am Quellweg.

Um u.a. für das Grundzentrum Salzhemmendorf einen zentralen Versorgungsbereich zu definieren, wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ein „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“ (23.09.2024, Köln) erarbeitet, welches im März 2025 vom Rat des Flecken Salzhemmendorf als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. In dem v.g. Einzelhandelskonzept wurde der zentrale Versorgungsbereich anhand der tatsächlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie weiterer zentraler Nutzungen abgegrenzt.

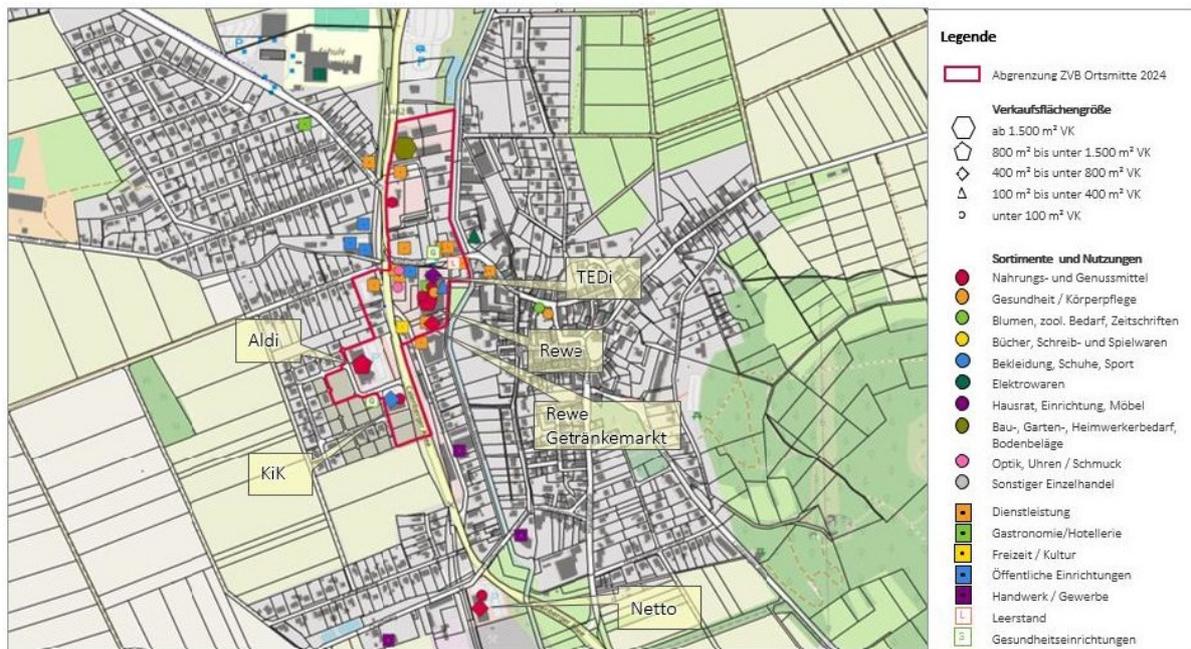
Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich danach westlich der Calenberger Allee vom Bereich An der Kalkröse bis zur Straße Kleiner Lahweg und östlich der Hemmendorfer Landstraße bis zur Hagebau-Filiale. Zudem umfasst er einen Teil der Hauptstraße, insbesondere den Bereich mit Rewe, TEDi, Rathaus und weiteren Nutzungen, zwischen der Kreuzung Calenberger Allee / Hauptstraße und der Flöthstraße. Begrenzt wird der zentrale Versorgungsbereich im Westen und Osten durch angrenzende Wohnbebauung. Im Norden bilden größere Gartengrundstücke, ein Wohnmobilstellplatz sowie die Ith-Sole-Therme die Grenze. In südlicher Richtung geht die bauliche Nutzung in Grünflächen über, die perspektivisch auch für Wohnbebauung vorgesehen sind, sowie in die leerstehenden Bahnhofsgebäude. Der historische Ortskern mit Kirche östlich der Dammstraße sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs, da diese Standorte nicht für eine großflächige Einzelhandelsnutzung vorgesehen sind. Hingegen wurden die überwiegend unbebauten Flächen westlich der Straße An der Kalkröse und südlich der dortigen Einzelhandelsnutzungen (z. B. KiK und Bäckerei) in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, um hier künftig Flächenreserven für den Einzelhandel vorzuhalten. Auch der Bereich östlich der Hemmendorfer Landstraße wurde berücksichtigt, da bei einem Wegfall der dortigen Nutzungen eine erneute Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe möglich wäre.¹

Der Standort des bestehenden Netto-Marktes ist nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen, es handelt sich aber um einen wohngebietsintegrierten Standort mit hoher Versorgungsbedeutung für die südlichen Wohnquartiere im Kernort Salzhemmendorf.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

¹ Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“, Köln, 23.09.2024, S. 33

Abb.: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten geändert; GMA-Bearbeitung 2024

Der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte Salzhemmendorf mit dem Standortbereich Rewe, Rewe-Getränkemarkt, TEDi, Ernsting's family u. a. als Kern sowie Aldi und KiK auf der gegenüberliegenden Seite der Calenberger Allee bildet den wichtigsten Versorgungsstandort im Flecken Salzhemmendorf.

Auch der Netto-Standort am Quellweg nimmt dabei eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung ein. Zwar liegt dieser Markt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, er stellt jedoch einen wohngebietsintegrierten Standort mit hoher Bedeutung insbesondere für die südlichen Wohnquartiere des Kernortes dar. Diese fußläufige Versorgungsfunktion wird künftig noch an Bedeutung gewinnen, sobald die geplante Schließung der Baulücke zwischen den Bereichen Schlehenhang / Birkenkamp im Norden und Am Katzenbrink / Birkenweg durch neue Wohnbebauung realisiert wird.²

Da die Erweiterungsabsichten im Rahmen eines Abrisses/Neubaus auf einen bestehenden und hinsichtlich der Versorgungssituation „funktionierenden“ Betriebsstandort abstellen, drängt sich die Suche nach Standortalternativen zunächst nicht unmittelbar auf.

Eine Standortalternative würde sich nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aufdrängen. Jedoch ist festzustellen, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Salzhemmendorf aufgrund der bereits zahlreich vorhandenen Einzelhandelsstandorte einschl. dessen Entwicklungs- und Erweiterungsflächen überwiegend keine Flächen- oder Raumpotenziale erkennbar sind, die für die Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelnahversorgers eine ausreichende Entwicklungsfläche aufweisen. Neben den baulichen Anlagen sind hierbei auch die Anforderungen der Anlieferung, der Deckung des Stellplatzbedarfes und der damit verbundenen Verkehrsbeziehungen beachtlich. Diese Anforderungen können innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches jedoch nicht erfüllt werden.

Zur Deckung der wohnortnahen Versorgung stehen daher in dem zentralen Versorgungsbereich keine alternativen Flächen- oder Raumpotenziale zur Ansiedlung eines

² Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“, Köln, 23.09.2024, S. 36

entsprechenden Lebensmittelnahversorgers mit den erforderlichen Entwicklungsflächen zur Verfügung.

Die Erweiterung des Netto-Marktes (Abriss / Neubau) wäre jedoch nur möglich, wenn die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung erfüllt werden können. Eine Auswirkungsanalyse, die die durch das Vorhaben ausgelösten versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen untersucht, wurde von der GMA bereits erarbeitet³.

„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. [...]“⁴

Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung soll der bestehende Standort südlich des Quellweges nicht aufgegeben werden. Daher wird gegenüber einer gänzlichen Standortaufgabe der Erweiterung der Verkaufsflächen und somit der Stabilisierung und Entwicklung des bestehenden Lebensmittelnahversorgers der Vorrang eingeräumt.

4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

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

Für das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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

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

⁴ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“, Köln, August 2023 / März 2025, S. 29

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 Biotopverbundsystem hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht verbunden sein werden.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017
(Die Lage des Plangebietes ist durch einen Pfeil markiert.)

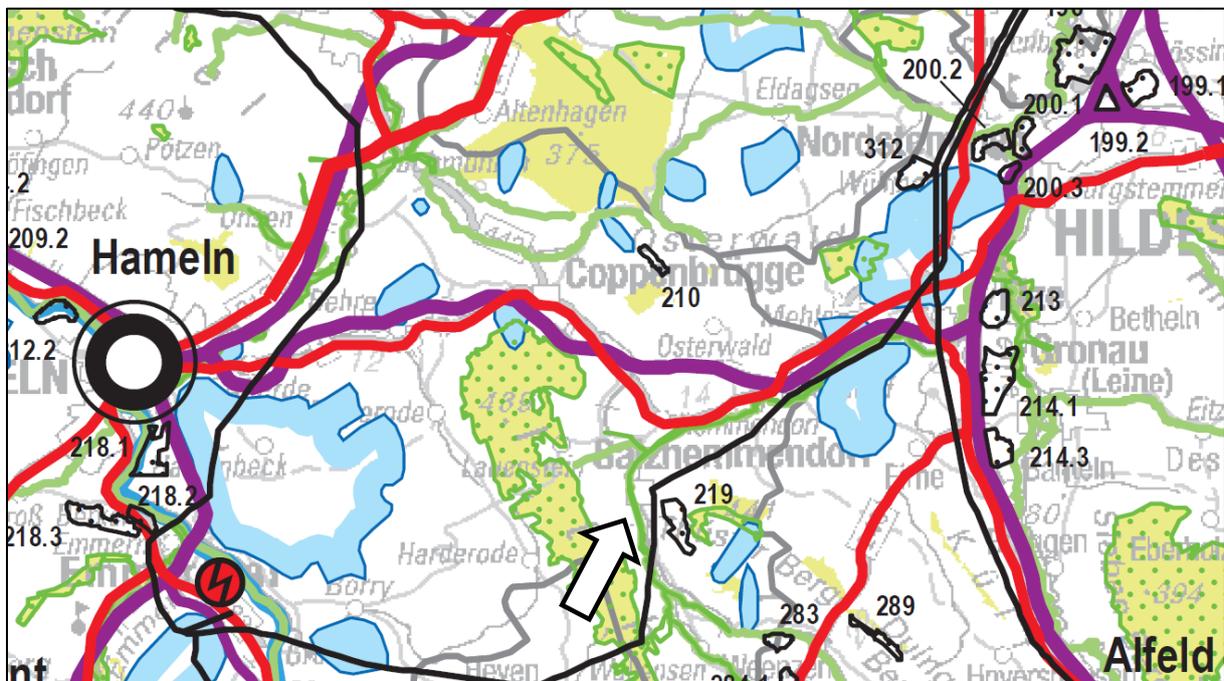
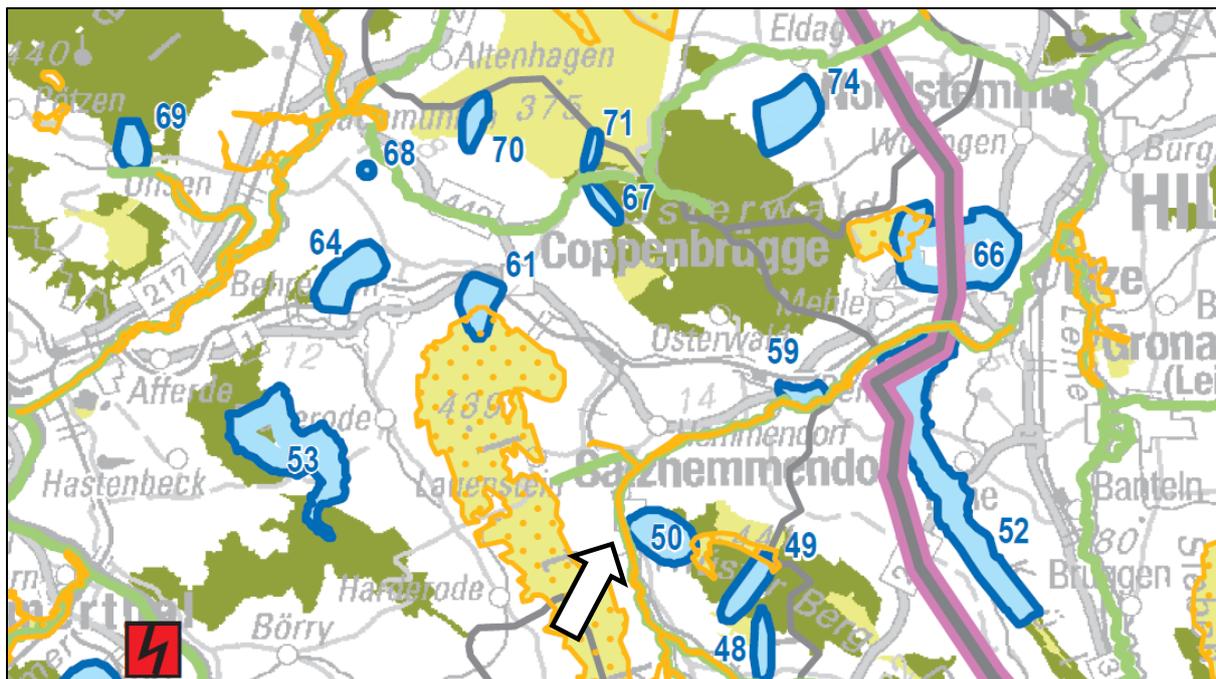


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022

(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.⁵

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

⁵ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – Erläuterungen, S. 122

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 siedlungsnah 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 die hier in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung 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, 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.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 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 Planverfahrens der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und des parallel in Aufstellung befindlichen 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.

4.2 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 m² 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 (Beeinträchtigungsverbot) (LROP 2.3 08).*

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 parallel in Aufstellung befindlichen 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 (Beeinträchtigungsverbot). 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 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.

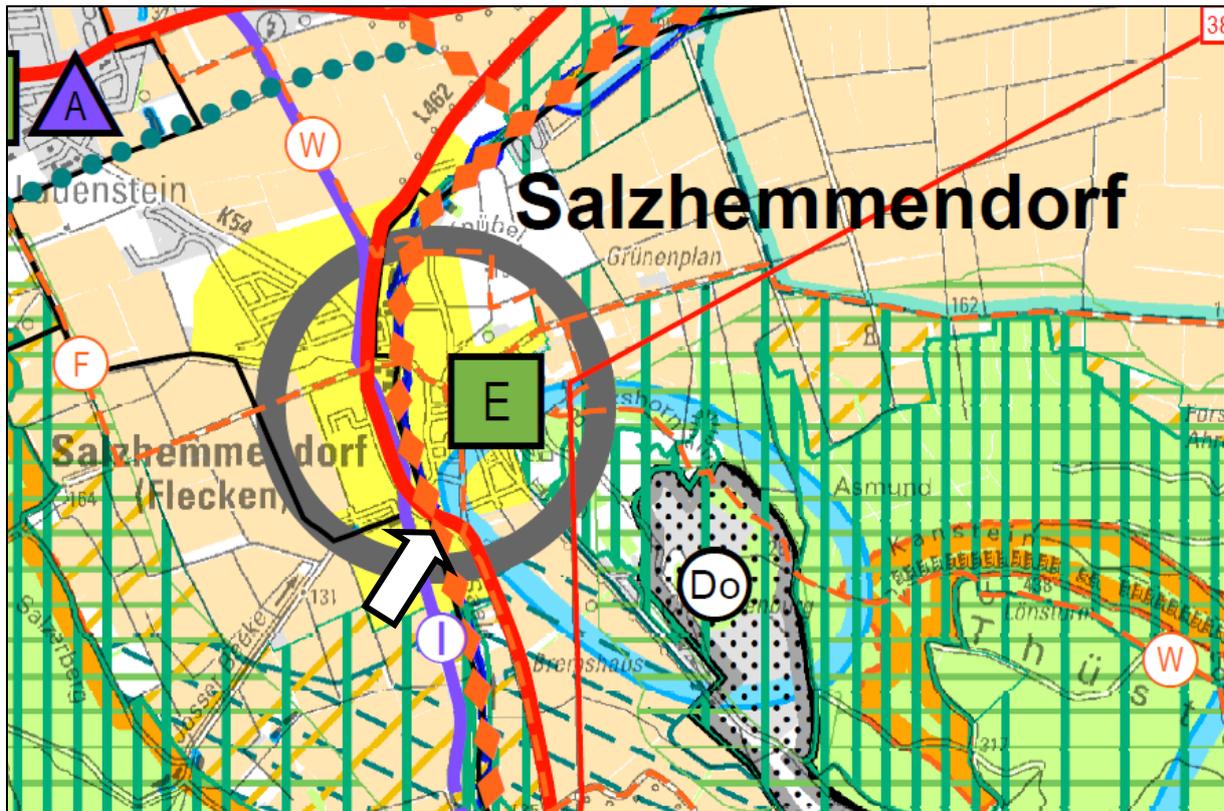
Im weiteren östlichen Anschluss befinden sich ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung, nach Süden und Osten verlaufende Vorranggebiete ELT-Leitungsstraße (380 kV) sowie im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Thüster Berg Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiete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



5 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes

5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,66 ha und ist aus dem nachfolgenden dargestellten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich dabei an den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

5.2 Nutzungsstrukturen in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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.

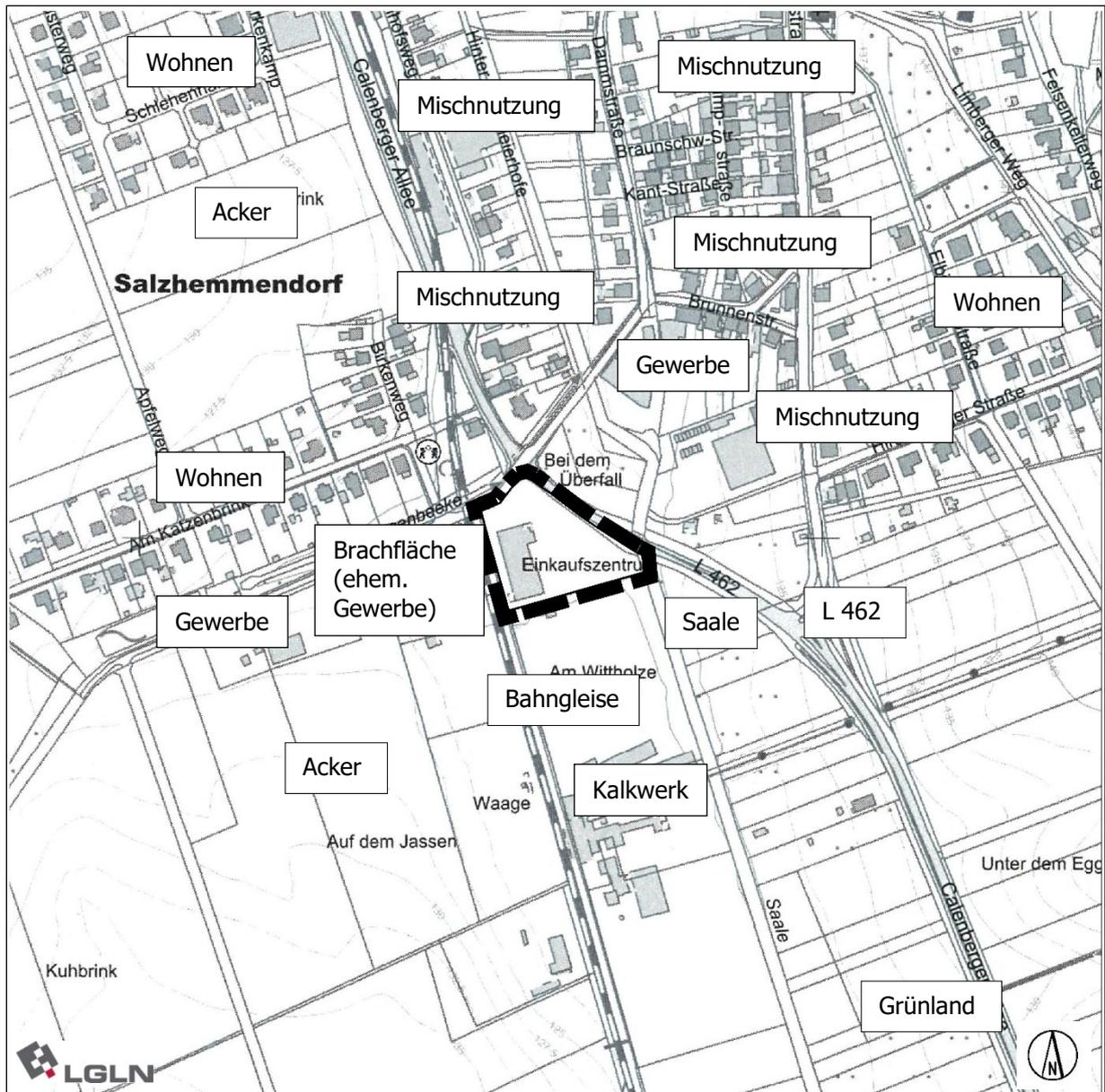
Westlich grenzt Mischbebauung an, bestehend aus Wohnhäusern sowie kleinteiligem Gewerbe. Diese Bereiche setzen sich entlang des Quellweges in aufgelockerter Struktur fort und bilden den Übergang zum Ortskern.

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.

Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Änderungsbereich und seiner Umgebung, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte, AK 5, M 1:5.000, © 2025 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover



5.3 Bestehende baurechtliche Situation

Parallel zur Änderung des FNPs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Netto-Markt“, der sich auf die Flächen des Änderungsbereiches erstreckt.

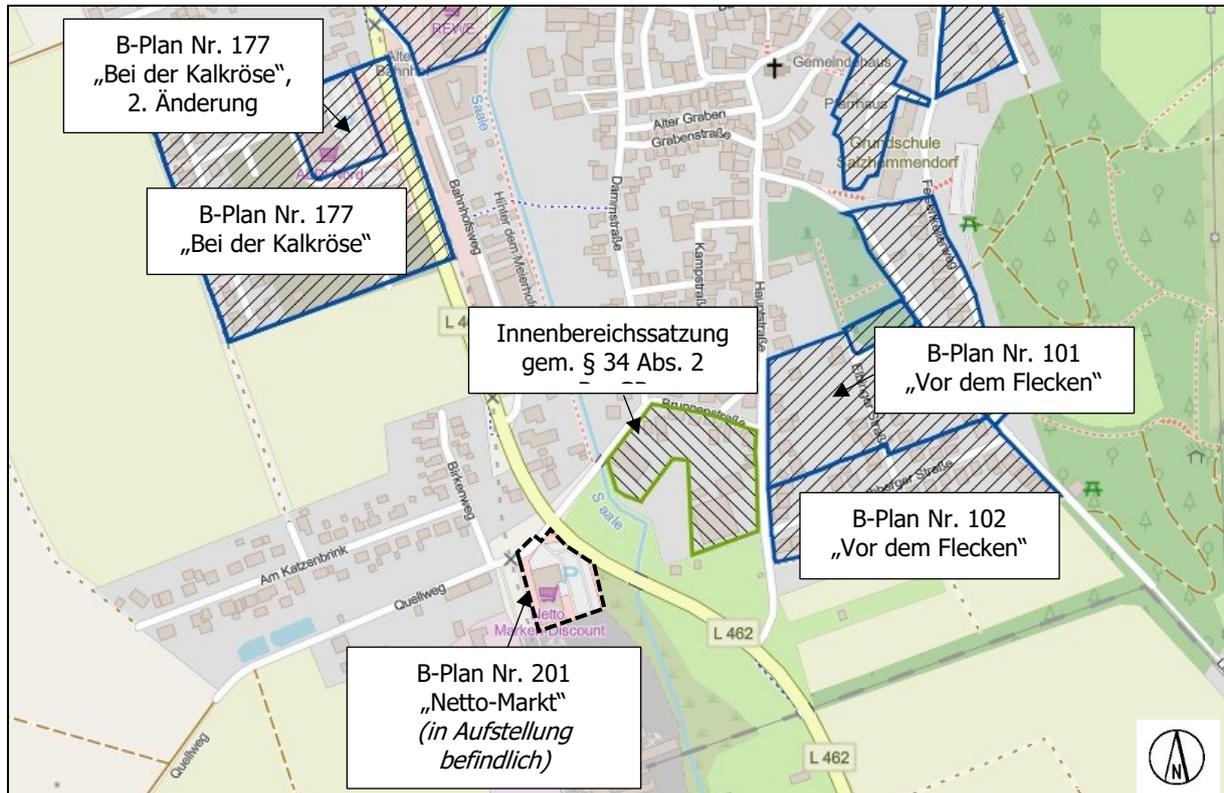
Unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen gem. § 34 BauGB vor.

Im weiteren Anschluss befinden sich 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, 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.



5.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

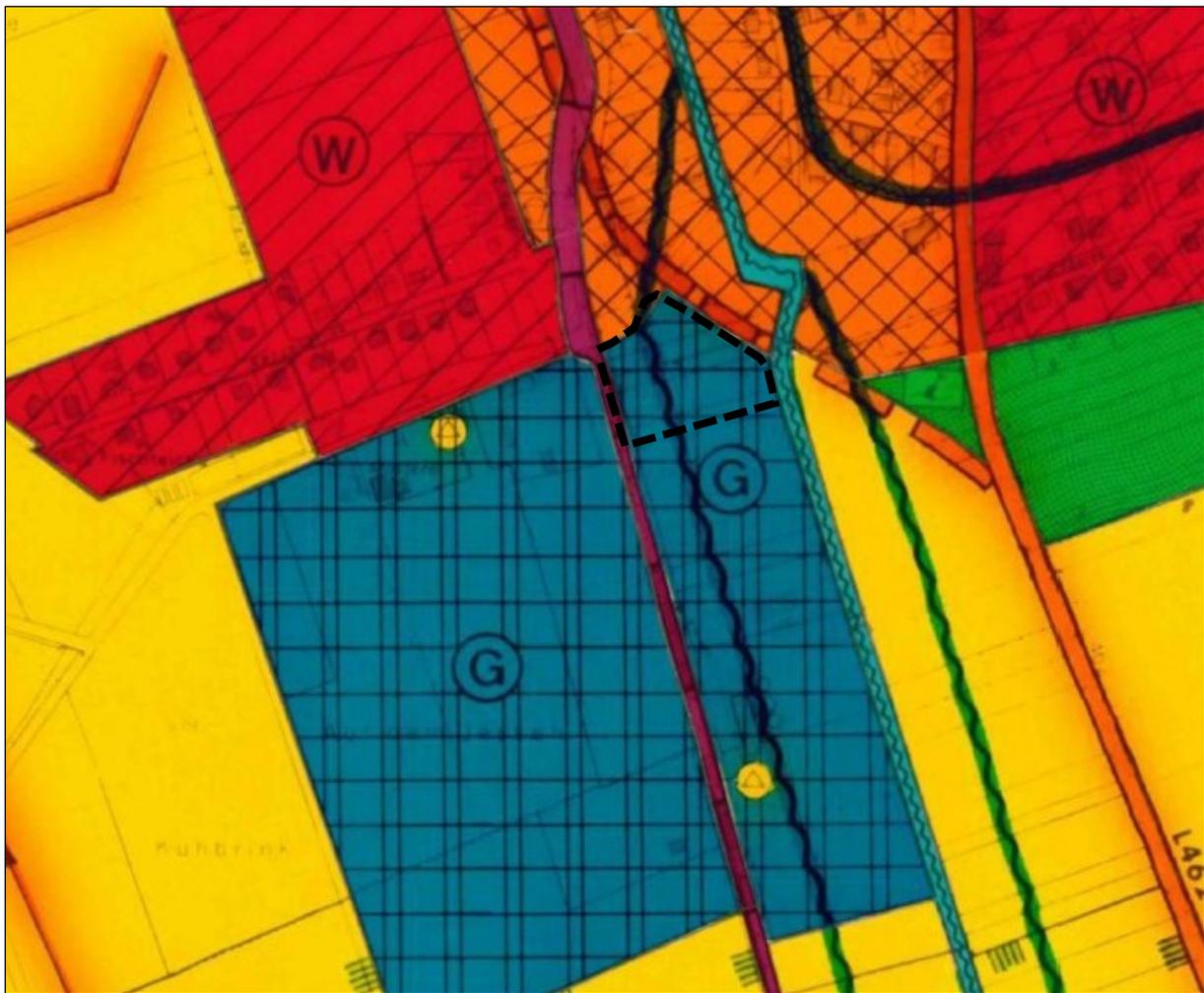
Darstellungen im Änderungsgebiet

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

Darstellungen in der Umgebung

Nördlich schließen sich dem Änderungsbereich gemischte Bauflächen (M) sowie nordwestlich und nordöstlich Wohnbauflächen (W) an. Im Süden und Westen setzen sich die gewerblichen Bauflächen (G) weiter fort. Im Osten werden im wirksamen Flächennutzungsplan hingegen Wasserflächen der Saale und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf



6 Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung)

6.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes geschaffen werden.

Zu diesem Zweck soll die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen (G) im Rahmen der vorliegenden Änderung in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert werden, um den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu sichern und um die aktuellen Flächenanforderungen eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, der auf die zukünftigen Versorgungsbedarfe der im Grundzentrum lebenden Bevölkerung ausgelegt werden soll, berücksichtigen zu können.

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 m² (zzgl. 50 m² Backshop) auf zukünftig 1.070 m² Verkaufsfläche (zzgl. 65 m² 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.

Neben der Versorgung der Bevölkerung sind auch die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck der Sicherung des Nahversorgungsstandortes wird die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert.

Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -).

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 zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, ist aus dem an den Flecken Salzhemmendorf gerichteten Begehren des Marktbetreibers als auch aus der konkreten städtebaulichen Situation des Marktes ableitbar.

Bodenschutzklausel (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB)

Gem. § 1 a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, werden bereits baulich geprägte und zum Teil bereits versiegelte Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges in die Planung einbezogen, sodass auf die Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen verzichtet werden kann. Den o.b. Anforderungen des § 1 a Abs. 1 BauGB kann somit entsprochen werden.

Diese Planungsinhalte sollen dazu beitragen, das Grundzentrum mit den darin befindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch bei Berücksichtigung des sonst absehbaren Bevölkerungsrückganges und vor dem Hintergrund der vom Grundzentrum auf das weitere Gemeindegebiet einwirkenden positiven Streuwirkungen weiterhin zu stärken.

6.2 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.

6.2.1 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.

6.2.2 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 m² (zzgl. 50 m² Backshop) auf 1.070 m² (zzgl. 65 m² Backshop inkl. Cafébereich) erweitert werden. Ziel der Analyse war die Beurteilung der städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 und 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 Coppenbrügge 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.

6.2.3 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. [...]“⁶

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.“⁷

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.“⁸

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

⁶ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“, Köln, August 2023 / März 2025, S. 26

⁷ Ebd.

⁸ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“, Köln, August 2023 / März 2025, S. 26

• 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



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.⁹

6.2.4 Fazit der Auswirkungsanalyse

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

⁹ 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

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 Bedarfes 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 m² 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.¹⁰

Danach ist die geplante Erweiterung des Netto-Marktes in Salzhemmendorf im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und des parallel in Aufstellung befindlichen 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.

7 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt weiterhin unverändert über die bereits realisierte, dem öffentlichen Verkehr gewidmete 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.

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

¹⁰ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“, Köln, August 2023 / März 2025, S. 32

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.

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 in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 201 eine entsprechend verminderte Bauverbotszone von 10 m als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt wird.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt auch weiterhin auf den Flächen des Lebensmittelmarktes 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.

Über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle Salzhemmendorf Bahnhofsweg (ca. 500 m vom Standort entfernt) ist die Netto-Filiale in das lokale ÖPNV-Netz eingebunden.

7.2 Belange von Natur und Landschaft

7.2.1 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.

7.2.2 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. *Der Umweltbericht wird zur Veröffentlichung ergänzt. Es wird auf den Umweltbericht zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 „Netto-Markt“ verwiesen.*

7.2.3 Kurzbeschreibung des Bestandes

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 Natur-parks 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 Grund-schutz 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 Biotop (§ 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 Josser 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 die Flächennutzungsplanänderung 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 die Bauleitplanung besteht nicht. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 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.

7.2.4 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 geplanten Sonderbaufläche 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) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

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

7.2.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

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.

Prinzipiell sind aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes konkrete Maßnahmen nur begrenzt oder nicht darstellbar. Diese sind entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter und zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind:

- *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.

Entsprechende detaillierte Festsetzungen zu den Maßnahmen erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 201).

7.2.6 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Zu erwartende, in Folge der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, vorbereitete, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen und externen Kompensation entwickelt werden. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 201 werden hierzu konkrete Maßnahmen festgesetzt.

7.2.7 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).

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die auf Flächennutzungsplan-Ebene in der Bilanz ermittelbaren Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Vorliegend wird daher auf die Bilanz der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 201 Bezug genommen.

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.

7.3 Immissionsschutz

7.3.1 Grundlagen

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.

7.3.2 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 Änderungsbereiches 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)

7.3.3 Lärmimmissionen

7.3.3.1 Gewerbelärm

Die geplante 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.

7.3.3.2 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 die vorliegende Bauleitplanung 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.

7.3.4 Geruchsmissionen

Mit der geplanten Nutzung gehen keine die umgebende Einzelhandelsnutzung beeinträchtigende Geruchsmissionen 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.

7.3.5 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)

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Da die beanspruchte Grundstücksfläche bereits innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges liegt und eine entsprechende umgebende Bebauung aufweist, ist die Relevanz dieser Fläche in Bezug auf die Bedeutung für den Klimaschutz nur von untergeordneter Bedeutung. Der im Änderungsbereich zu deckende Baulandbedarf würde an einer anderen Stelle ggf. eine Bebauung mit den damit verbundenen Inanspruchnahmen von Freiflächen und weitergehenden klimatischen Auswirkungen bewirken.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 werden kleinräumig Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. So werden durch den Bebauungsplan erhebliche Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden. bzw. durch Festsetzung der Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern kompensiert, sodass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die

Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.

Die FNP-Änderung trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie 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 Klimaschutzziele des Flecken Salzhemmendorf Rechnung getragen.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, sodass bereits bei der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird.

7.5 Denkmalschutz

7.5.1 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.

7.5.2 Baudenkmalschutz

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

7.5.3 Natur- und Kulturdenkmalschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Weserbergland des Landkreises Hameln-Pyrmont (Kennzeichnung NP NDS 00010). Darüber hinaus sind im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung keine Naturdenkmale bekannt.

7.6 Altablagerungen/Kampfmittel

Altlasten

Nach Kenntnisstand des Flecken Salzhemmendorf sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches keine Altablagerungen, Ablagerungen kontaminierter Stoffe, Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Kampfmittel

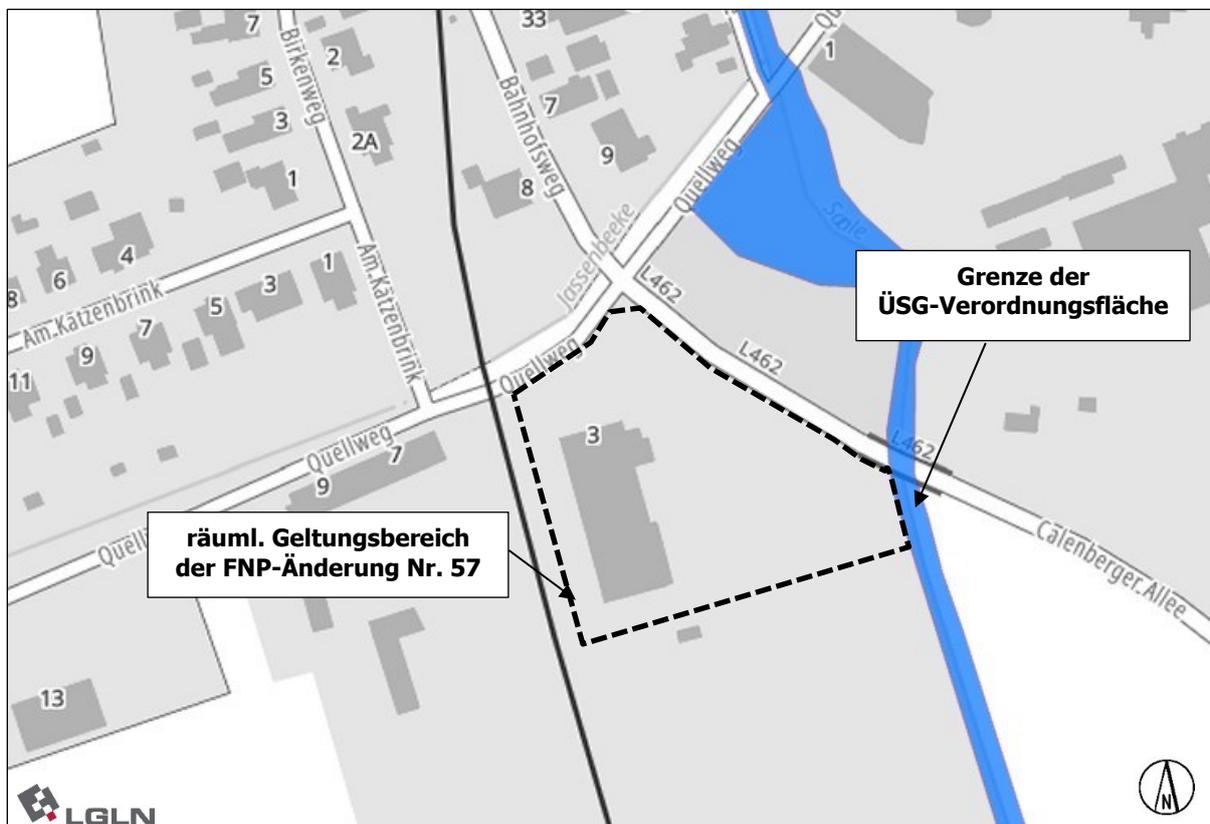
Funde von Kampfmitteln sind innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

7.7 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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

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

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



7.8 Soziale Infrastruktur

Der Ortsteil Salzhemmendorf verfügt über eine gut ausgebaute Versorgungsstruktur, sodass die Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt (Netto-Markt südlich des Quellweges) sowie durch weitere Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Ort gesichert ist.

Es besteht ein gutes Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten mit mehreren Kindertagesstätten. Zudem ist die grundlegende Bildungsmöglichkeit durch die örtliche Grundschule gegeben. Ergänzende weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld, unter anderem in Coppenbrügge und Hameln.

Das Angebot wird durch ein breit gefächertes Spektrum an Sport-, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten abgerundet, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten.

7.9 Technische Infrastruktur

7.9.1 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende textliche Festsetzung aufzunehmen, die sicherstellt, dass nur 6 l/sec. und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis zulässig ist.

Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers soll weiterhin das bereits vorhandene und naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken dienen, welches sich am südöstlichen Plangebietsrand befindet. Das vorhandene Becken ist für das anfallende Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert. Ein entsprechender Entwässerungsnachweis ist den Planunterlagen beiliegenden Fachgutachten zu entnehmen (Sven Geißler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Sven Geißler: Entwässerungsnachweis (Berlin,05.06.2025)).

7.9.2 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.

7.9.3 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.

7.9.4 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 m³/h) vorhanden ist;
- b) die Löschwassermengen für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen;

- c) für den ersten Löschangriff, zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen, Hydranten in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zu den Zugängen der einzelnen Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sind;
- d) die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, 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.

7.9.5 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.

7.9.6 Energieversorgung

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

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

7.9.7 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.

7.10 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 lösbare 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 Ergebnis der Umweltprüfung (Vorentwurf)

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, bereitet die Entwicklung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ durch Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung der Eingriffe werden durch Festsetzungen auf Ebene der parallel erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung, u. a. zur Baufeldfreiräumung bzw. dem Artenschutz, zur Eingrünung der Sonderbaufläche und zur Begrenzung der baulichen Nutzung sowie durch eine angepasste Oberflächenentwässerung berücksichtigt.

Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die mit Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 201 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens definiert werden, innerhalb des Änderungsgebietes und extern ausgeglichen werden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vermieden.

Als Ergebnis ist zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs nach aktuellem Kenntnisstand durch entsprechende Maßnahmen plangebietsintern und extern ausgeglichen werden können.

Es verbleiben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter.

9 Darstellung des wirksamen FNPs

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

Nördlich schließen sich dem Änderungsbereich gemischte Bauflächen (M) sowie nordwestlich und nordöstlich Wohnbauflächen (W) an. Im Süden und Westen setzen sich die gewerblichen Bauflächen (G) weiter fort. Im Osten werden im wirksamen Flächennutzungsplan hingegen Wasserflächen der Saale und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

10 Inhalt der FNP- Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf wird im Rahmen der vorliegenden Änderung 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.