

Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

Landkreis Hameln-Pyrmont

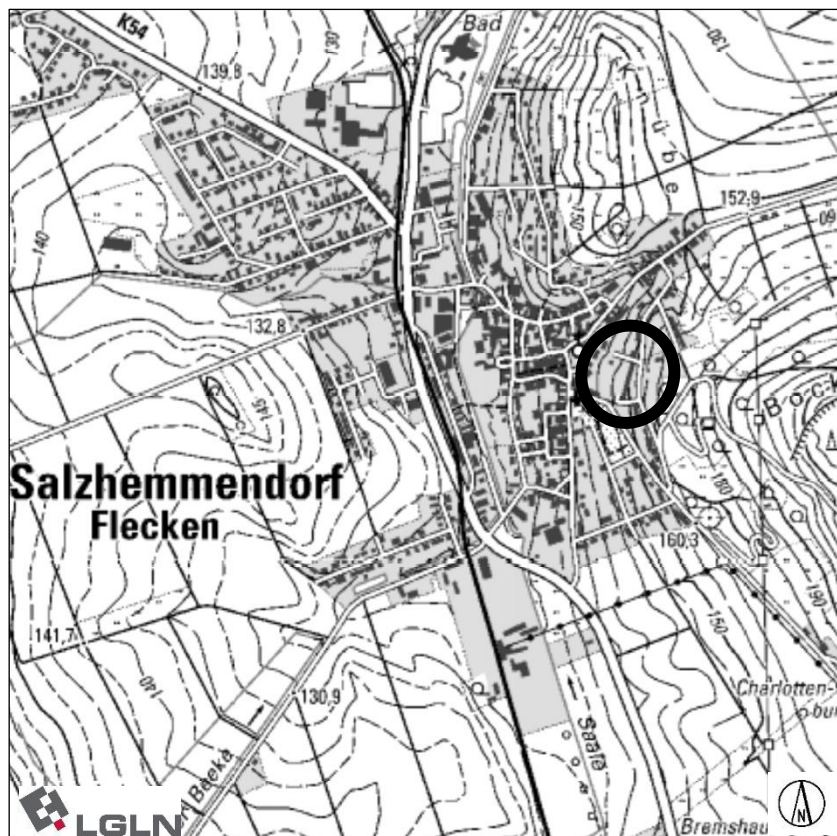
Bebauungsplan Nr. 163 „Unter der Schule“ - 1. Änderung und Erweiterung - einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Vorentwurf

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



Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Telefon 05722 - 7188760

Gliederung

1 Grundlagen	3
1.1 Gesetze und Verordnungen	3
1.2 Beschlüsse	3
1.3 Allgemeine städtebauliche Ziele der Planung	3
1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf (Berichtigung)	3
1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	7
2 Aufgabe des Bebauungsplanes	12
3 Städtebauliches Konzept	12
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	12
3.2 Zustand des Plangebietes	14
3.3 Baurechtliche Situation	15
3.4 Ziele und Zwecke der Planung	16
4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	17
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	17
4.2 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche)	19
4.3 Örtliche Bauvorschriften	19
4.4 Verkehrsflächen	19
4.5 Belange von Boden, Natur und Landschaft	20
4.6 Immissionsschutz	21
5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange	22
5.1 Altlasten und Kampfmittel	22
5.2 Klimaschutz/Klimaanpassung	22
5.3 Denkmalschutz und Archäologie	23
5.4 Trinkwassergewinnungsgebiet	23
6 Daten zum Plangebiet	24
7 Durchführung des Bebauungsplanes	24
7.1 Bodenordnung	24
7.2 Ver- und Entsorgung	25
7.3 Baugrund	26
7.4 Kosten für den Flecken Salzhemmendorf	26
Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes	27

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

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

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

1.2 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Unter der Schule“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

In seiner Sitzung am hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

1.3 Allgemeine städtebauliche Ziele der Planung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarfs der Grundschule Salzhemmendorf.

1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf (Berichtigung)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf stellt die von der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 betroffenen Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und Wohnbaufläche dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird die bisher wirksam dargestellte Wohnbaufläche in die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ geändert (siehe Anlage).

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf entwickelt angesehen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP des Flecken Salzhemmendorf (ohne Maßstab), Änderungsbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Unter der Schule“ liegt am östlichen Siedlungsrand Salzhemmendorfs, westlich des Felsenkellerweges, südlich der Straße Alter Pfarrgarten und nördlich des Limberger Weges.

Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im Siedlungszusammenhang von Salzhemmendorf und ist von baulichen Nutzungen umgeben und geprägt. Die Fläche des Plangebietes umfasst insgesamt 8.228 m². An einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

$\text{Gemeinbedarfsfläche} \times \text{GRZ} = 7.733 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3.866,5 \text{ m}^2$

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 3.867 m² unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Bei der Ermittlung der für die Beurteilung einzubeziehenden Grundflächen sind jedoch auch die Grundflächen der Bebauungspläne einzubeziehen, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellt bzw. geändert werden und die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen.

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 13 a BauGB in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Die von der konkreten Planung betroffenen Flächen grenzen allseits an bestehende und baulich genutzte sowie baulich geprägte Siedlungsstrukturen an. Auch im weiteren Umfeld setzen sich die durch Wohnbebauung und gemischte Nutzungsstrukturen geprägten Siedlungsbereiche fort.

Durch die für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163 getroffenen Festsetzungen, den darin ausgeübten baulichen Nutzungen und den in der unmittelbaren Umgebung gelegenen bebauten Siedlungsstrukturen ist eine Zuordnung zum Siedlungsbereich als auch eine Zuordnung zu den Flächen, die sich für die Förderung der Innenentwicklung anbieten, im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB gegeben.

Innerhalb des Plangebietes soll die bereits bestehende Grundschule planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes auf bislang unbebauten Grundstücksflächen geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bereich eines bislang rechtsverbindlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes. Damit neben der konkret vorgesehenen Erweiterung der Grundschule auch eine den zukünftigen Raum- und Flächenanforderungen entsprechende bauliche Entwicklung ermöglicht werden kann, ist die Zusammenfassung von überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Rücknahme bisher festgesetzter, jedoch bislang nicht realisierter öffentlicher Straßenverkehrsflächen für eine flexiblere bauliche Entwicklung des Gemeinbedarfsstandortes vorgesehen.

Die Deckung des v.g. Baulandbedarfs entspricht den Grundsätzen des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach der lokale Baulandbedarf vordringlich durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung im Siedlungsbereich gedeckt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Durch die Mobilisierung von bereits im Siedlungsbereich gelegenen und planungsrechtlich überplanten Flächen wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Die Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen findet hier gerade nicht statt.

Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, wird somit entsprochen.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der zurzeit bereits siedlungsstrukturell vorbelastet und Teil eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar, da auf einen bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit den darin bereits möglichen baulichen Anlagen eingegangen und darüber hinaus auch kein weitergehender erheblicher Eingriff vorbereitet wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Anwendung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits unter Berücksichtigung der damit in zulässiger Weise verbundenen Flächenversiegelungen (GRZ zzgl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) hätte erfolgen können. Die Eingriffsregelung findet daher für diese Fälle und auch vorliegend keine Anwendung. Im Übrigen erfolgte die Festsetzung entsprechende Kompensationsmaßnahmen bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insbesondere in den Fällen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (die Grundfläche überschreitet die 20.000 m² nicht) - davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen hat, die über die bereits bestehende bauliche Nutzung oder siedlungsstrukturelle Prägung der betroffenen Flächen hinausgehen.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Gebäude und baulichen Anlagen liegen entsprechende Baugenehmigungen vor. Es wird insofern davon ausgegangen, dass die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend beurteilt und durch ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanungen berücksichtigt wurden. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren sind die Belange des Schallschutzes grundsätzlich weiterhin zu beachten.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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

Allgemeine Ziele und Grundsätze des LROP

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von

Bauflächen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. 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). 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).
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Den Vorgaben der Raumordnung wird im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 163 entsprochen, da durch die Nachverdichtung bereits rechtsverbindlich ausgewiesene Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im Siedlungszusammenhang vorbereitet bzw. hinsichtlich ihrer bisher planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit optimiert werden. Diese sollen zur Deckung des Baulandbedarfs der Gemeinbedarfseinrichtung, insbesondere zwecks Erweiterung der Grundschule, zur Sicherung und Entwicklung der Gemeinbedarfseinrichtung beitragen.

Durch die Inanspruchnahme von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen kann der weiteren großflächigen Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen vorgebeugt werden. In diesem Zuge wird auch dem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen, da für die Realisierung der v.g. Nutzungen und Einrichtungen nur die unbedingt erforderlichen Flächen und dabei im Wesentlichen bereits baulich beanspruchte Flächen einbezogen werden.

Die Förderung der Innenentwicklung bietet sich in diesem Bereich an, da die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Plangebietes vorhanden sind. Im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches grenzen weitere Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen an, die diese Entwicklung unterstützen.

Darstellungen des LROP für den Planbereich

Für das Plangebiet trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017/LROP-VO 2022) 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 Ortsteil Salzhemmendorf keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

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

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

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

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

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

Der östlich gelegene Thüster Berg sind als Vorranggebiet Wald festgelegt, welches durch die vorliegende Planung jedoch nicht tangiert wird. Das Plangebiet hält ausreichend Abstand zu bestehenden Waldflächen.

Südöstlich von Salzhemmendorf befindet sich ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Es handelt sich um das Trinkwassergewinnungsgebiet „Salzhemmendorf“, welche teilweise mit seiner Fläche in das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hineinreicht. Mit der vorliegenden Planung sind Beeinträchtigungen der Funktionen der Vorranggebietes bzw. konkret des Trinkwassergewinnungsgebietes jedoch nicht verbunden.

Fazit

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, die der Deckung des Baulandbedarfs der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtung „Schule“ dienen.

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

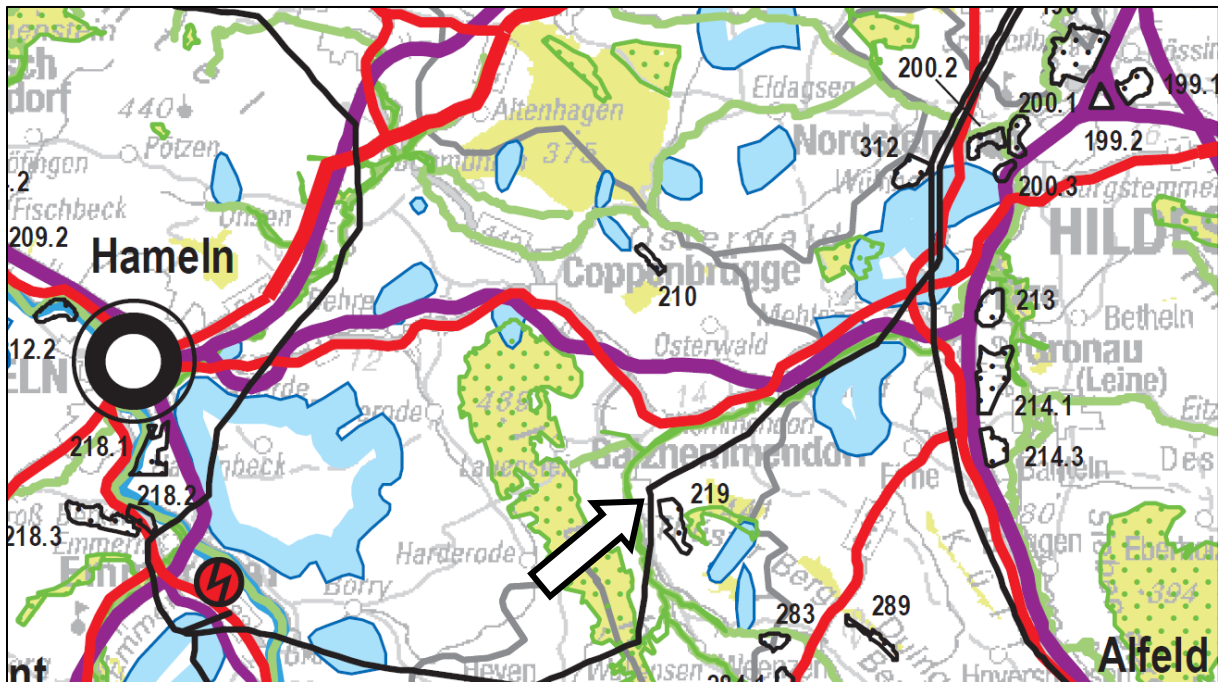
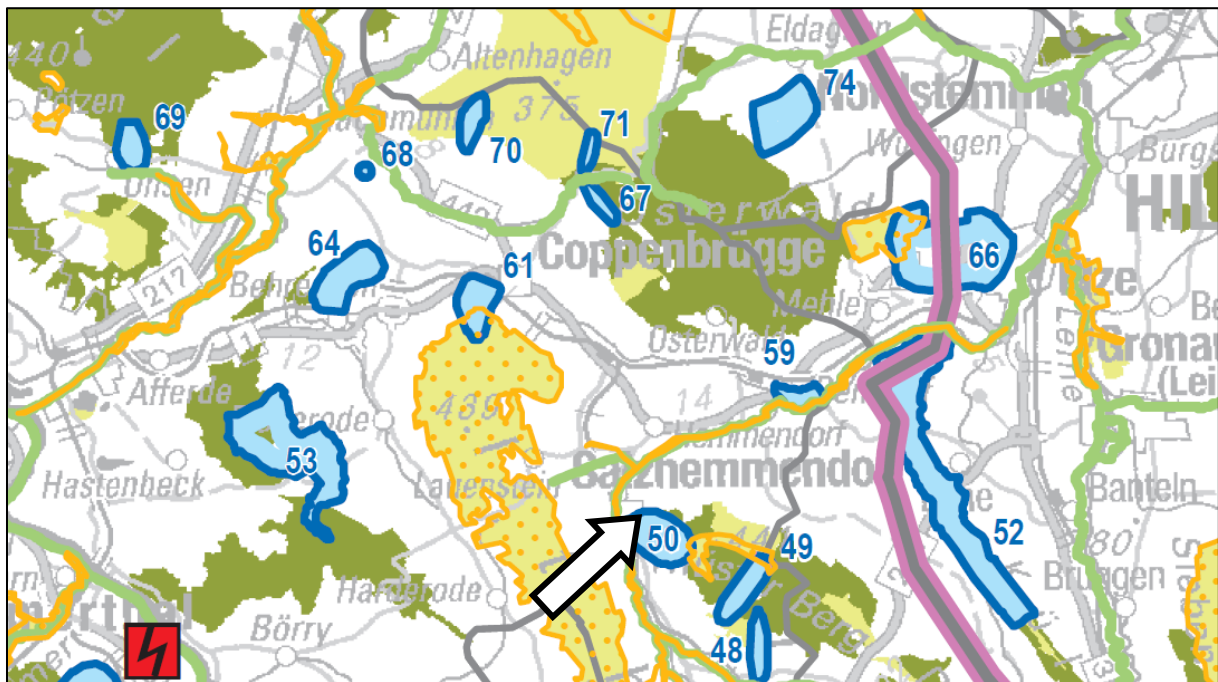


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)



1.6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

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

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

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

Gültigkeit verloren.

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

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

Im RROP-Entwurf 2021 des Landkreises Hameln-Pyrmont wird der Kernbereich Salzhemmendorf als Grundzentrum und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

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

- ➔ *Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung sowie zur Instandhaltung und zum Ausbau der Infrastruktur soll geprüft werden, inwieweit diese mit der demographischen Entwicklung im Landkreis Hameln-Pyrmont sowie einer umwelt- und klimaschonenden nachhaltigen Umsetzung vereinbar sind (RROP 1.1 03.1).*
- ➔ *Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Hameln-Pyrmont sollen darauf ausgerichtet sein, die Siedlungsstruktur an das zentralörtliche System anzupassen (RROP 1.1 02).*
- ➔ *In Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen Grundbedarfs sind zu sichern und zu entwickeln (LROP 2.2. 05).*
- ➔ *Der Flächenbedarf für Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in bereits in Bauleitplänen ausgewiesenen Siedlungsflächen gedeckt werden (RROP 2.1 04.1). Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren (LROP 3.1.1 02).*
- ➔ *Bei der Siedlungsentwicklung soll der Erhaltung und der Entwicklung günstiger klimatischer und lufthygienischer Bedingungen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Für die Minderung von thermischen und lufthygienischen Belastungen sollen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung klimaökologische Ausgleichsräume mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten besonders berücksichtigt werden (RROP 3.1.1 01).*

Darstellungen für das Plangebiet

Der Entwurf des RROPs 2021 stellt den am östlichen Siedlungsrand befindlichen Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Zentrales Siedlungsgebiet dar. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwassergewinnung.

Im weiteren westlichen Anschluss setzt sich der zentrale Siedlungsbereich von Salzhemmendorf fort. Die westlich 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.

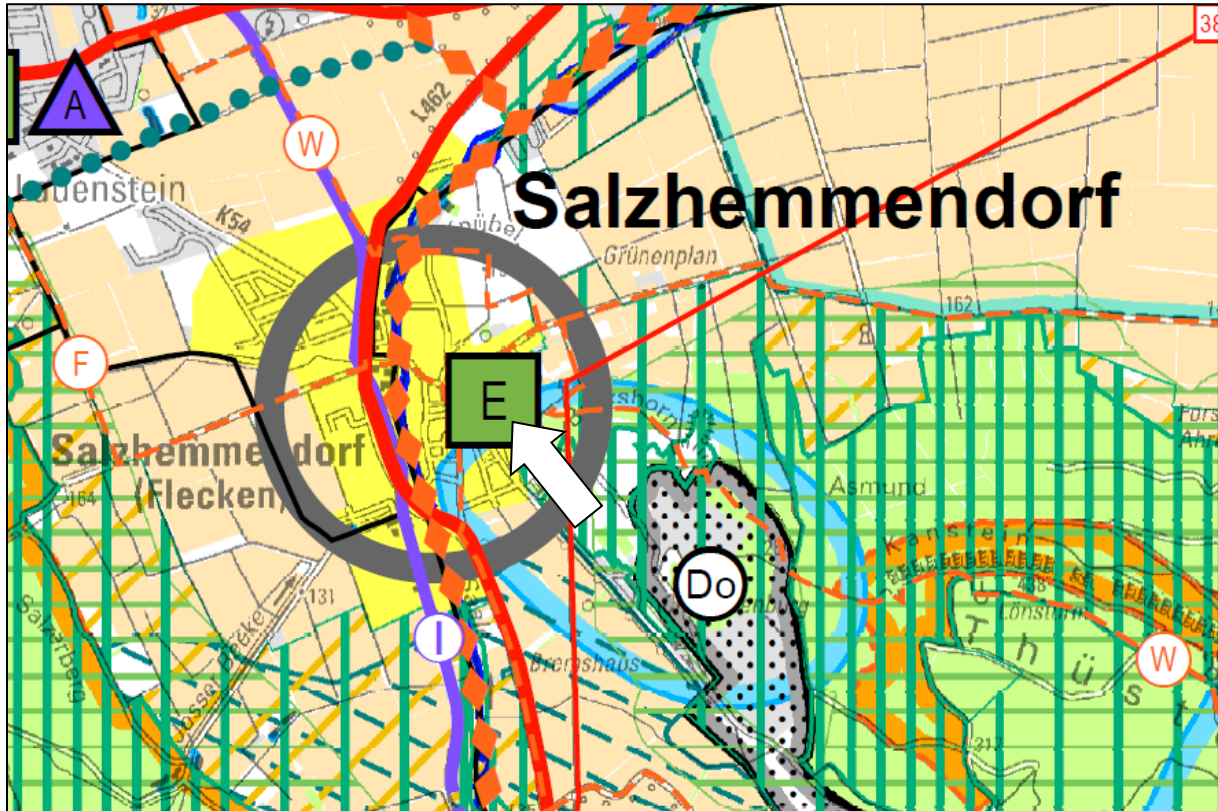
Weiter östlich verläuft ein Vorranggebiet ELT-Leitungstrasse (380 kV). Östlich bzw. südöstlich beginnen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, zum Teil in Verbindung mit Vorbehaltsgebiet Wald, Vorranggebiet Natura 2000 und Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung.

Ebenfalls weiter südöstlich befindet sich zudem ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Dolomit).

Zu allen Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten hält das Plangebiet ausreichend Abstand, sodass diese durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Belange des Trinkwassergewinnungsgebietes sind im Rahmen der nachfolgenden Vorhaben- und Erschließungsplanungen entsprechend zu beachten.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 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) (die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



2 Aufgabe des Bebauungsplanes

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

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

In diesem Sinne soll die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 die für ihren räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Unter der Schule“ liegt am östlichen Siedlungsrand Salzhemmendorfs, westlich des Felsenkellerweges, südlich der Straße Alter Pfarrgarten und nördlich des Limberger Weges. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 8.228 m² und wird wie folgt räumlich begrenzt:

3.2 Zustand des Plangebietes

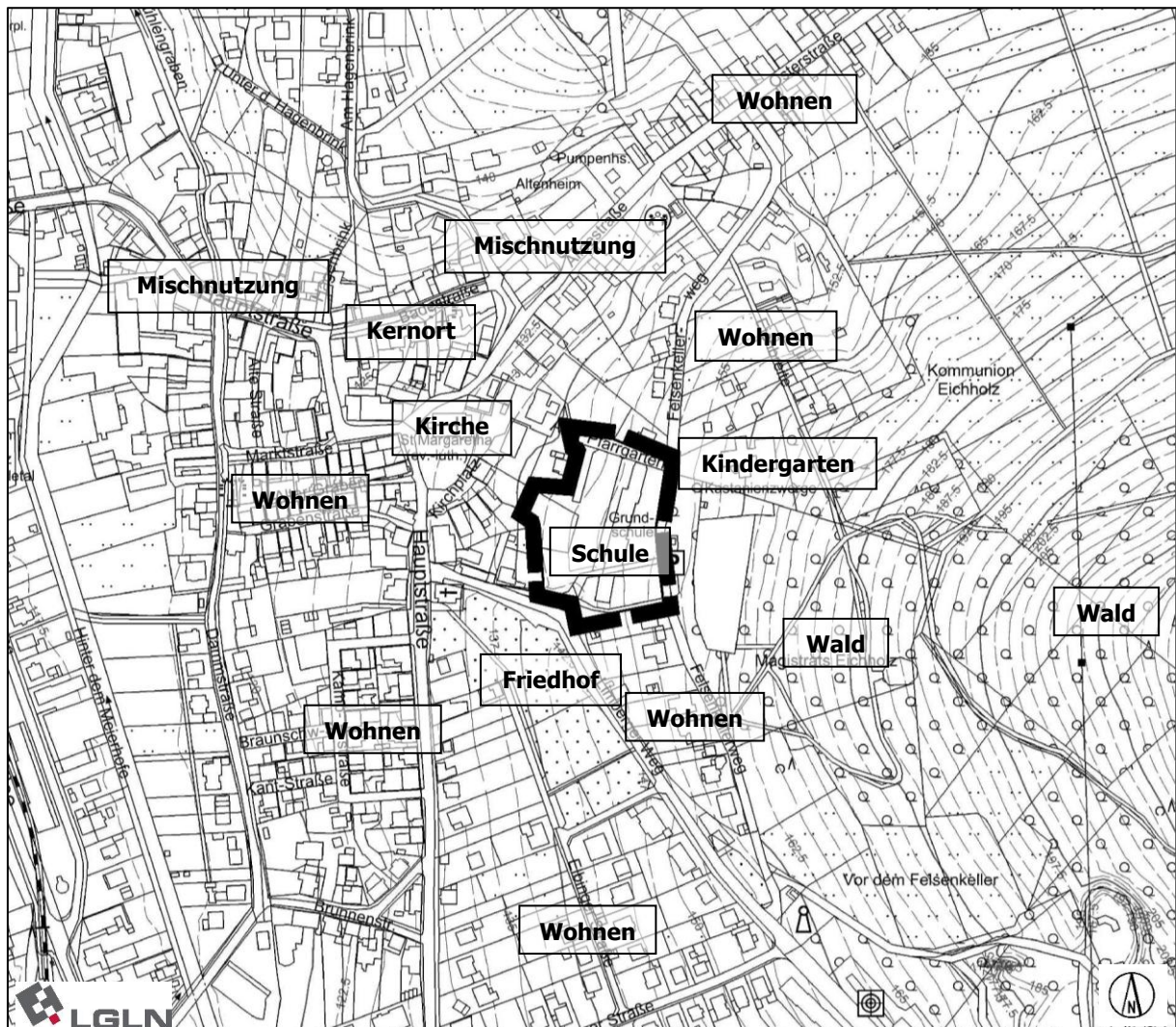
Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand Salzhemmendorfs, westlich des Felsenkellerweges, südlich der Straße Alter Pfarrgarten und nördlich des Limberger Weges und bezieht sich auf die Flächen der Grundschule sowie die sich daran westlich anschließenden Freiflächen.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen werden im Osten durch den straßenbegleitenden Gebäudekomplex der Grundschule und die diesem zur Straße hin vorgelagerten Frei- und Aktivitätsflächen geprägt. Die westlichen Flächen, westlich des Schulgebäudes, stellen sich als randlich mit Gehölzen bestandene ruderale Grünfläche dar. Im Nordwesten verläuft die Zufahrt zum, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Pfarrhaus.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird im Norden und Westen durch die gemischten Nutzungen des Ortskerns geprägt. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich das Pfarrhaus, weiter westlich davon die ev.-luth. Kirche St. Margaretha. Im Norden liegt eine Brachfläche, an welche weitere Wohnbaunutzungen und im Weiteren der Ortskern anschließen. Auch im weiteren westlichen Verlauf finden sich ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche. Im südlichen Anschluss findet sich neben Wohnnutzungen ebenfalls der Friedhof.

Östlich des Felsenkellerweges befindet sich der Standort des Kindergartens. Ebenfalls beginnen die Ausläufer des Thüster Berges mit seinen ausgedehnten Waldflächen.

Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK 5), M. 1:5.000, © GeoBasis-DE/LGLN (2025)



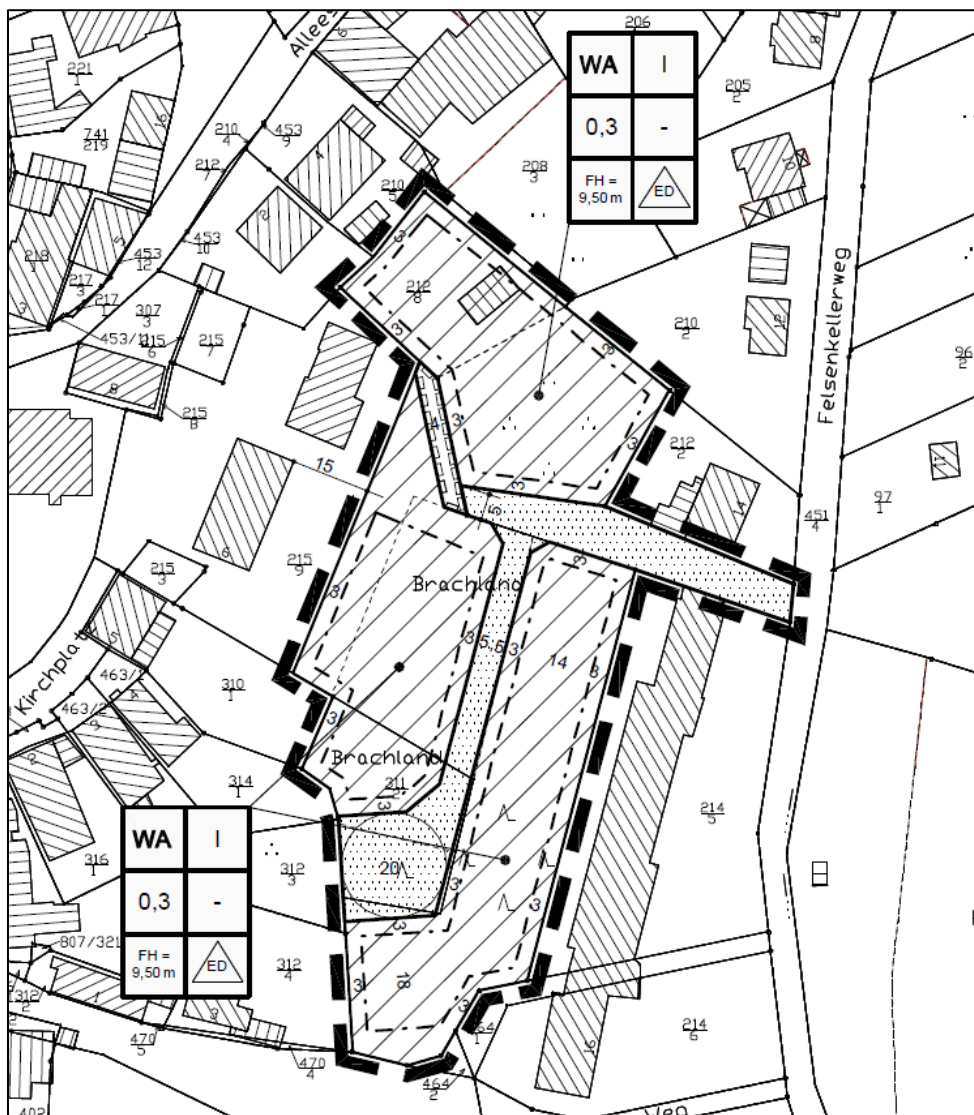
3.3 Baurechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 163 „Unter der Schule“ vor. Dieser setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, öffentliche Straßenverkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest. Als Maße der baulichen Nutzung werden zudem eine Grundflächenzahl von 0,3, die Zahl der Vollgeschosse (I) und die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen (9,50 m) sowie eine offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. Die überbaubaren Grundstückflächen werden überwiegend mit Abständen von 3 m zu den Plangebietsgrenzen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ferner sind örtliche Bauvorschriften Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 163.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 zum Teil ersetzt und dadurch aufgehoben. Weiterhin wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Flächen des Grundschulstandortes erweitert. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 bleiben – soweit diese nicht von dieser 1. Änderung und Erweiterung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Gleiches gilt für die örtlichen Bauvorschriften.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163 „Unter der Schule“



3.4 Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der wachsenden Schülerzahlen und steigenden Anforderungen an das Betreuungsangebot ist die Erweiterung der Grundschule Salzhemmendorf erforderlich, um die heutigen Raum- und Flächenanforderungen erfüllen zu können. Die Grundschule wurde zuletzt in 2011 umfassend saniert. Aufgrund des gesetzlichen Anspruchs einer Ganztagsbetreuung (ab 2026) mit der damit verbundenen Verpflegung mit Mensa stellt sich gegenüber der bisherigen Raumsituation zukünftig das Erfordernis einer Erweiterung der baulichen Anlagen dar.

Zur Deckung des erkennbaren Baulandbedarfs ist daher die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 derart erforderlich, dass durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ in Verbindung mit der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Rücknahme bislang festgesetzter öffentlicher Straßenverkehrsflächen sowie einer geringfügigen Erhöhung der Grundflächenzahl zukünftig ausreichend flexible Entwicklungsmöglichkeiten auf den dem Schulstandort angrenzenden Grundstücksflächen gegeben sind. Zudem wird der bestehende Schulstandort in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um diesen planungsrechtlich zu sichern und den städtebaulichen Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungsflächen darzulegen.

Städtebauliches Ziel

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 dient insofern der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarfs der Grundschule Salzhemmendorf. Zu diesem Zweck wird die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ geändert. Ferner werden die bisher festgesetzten Baugrenzen und daraus ableitbaren überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet und erweitert. Hierdurch sollen die zukünftigen baulichen Anforderungen an die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Schulstandortes und die sich zukünftig darstellenden konkreten Bedarfe vor dem Hintergrund einer bestmöglichen baulichen Flexibilität berücksichtigt werden. Der Schulstandort stellt aufgrund der in ausreichendem Maß vorhandenen Freiflächen, der bereits bestehenden schulischen, verkehrlichen und technischen Infrastrukturen und baulichen Anlagen sowie Frei- und Aktivitätsflächen ein gutes und in den Siedlungszusammenhang integriertes Entwicklungspotenzial dar. Dabei stellt die Nähe zu den zu versorgenden Schülern einen besonderen Standortvorteil dar.

Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung

Die Nutzung bestehender und dem Siedlungszusammenhang zuzuordnender und bereits überwiegend baulich geprägter Flächenentwicklungspotenziale ist mit dem Ziel des Flecken Salzhemmendorf im Sinne der Förderung der Innenentwicklung vereinbar. Hierdurch können zukünftige Baulandbedarfe auf den Siedlungsbereich bezogen und in dem bisher von Bebauung freigehaltenen Außenbereich vermieden werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von der Änderung sind Flächen betroffen, die aufgrund ihrer Lage und Zuordnung zum Siedlungsbereich und den angrenzend bereits ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zur Deckung des auf das Grundschulzentrum bezogenen Baulandbedarfs geeignet sind. Zu diesem Zweck ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Verschiebung von Baugrenzen zu Lasten der bislang festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,5 erforderlich. Bestehende Zufahrten werden weiterhin berücksichtigt und durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen gesichert.

Die städtebauliche Ordnung findet Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die entsprechend der Bedarfe der baulichen Entwicklung der Grundschule gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 angepasst und durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise (ohne Begrenzung der Gebäudelänge) ergänzt werden.

Planalternativen

Der Flecken Salzhemmendorf strebt zum Zwecke der Deckung des dem Schulstandort dienenden allgemeinen Baulandbedarfs die Mobilisierung der im Siedlungsbereich, insbesondere am bestehenden Schulstandort vorhandenen Baulandpotenziale und damit die Förderung der Innenentwicklung an. Aufgrund der bestehenden Betreuungseinrichtung einerseits als auch der unmittelbar am Standort vorhandenen Flächenpotenziale stellt sich in Bezug auf die Beurteilung von alternativen Standorten keine ernsthaft zu prüfende Variante dar.

Standortvarianten hätten die Aufgabe der städtebaulich wünschenswerten synergetischen Nutzung unterschiedlicher, dem Gemeinbedarf dienender Nutzungen und Einrichtungen zur Folge. Dies hätte zur Folge, dass der Baulandbedarf zum Zwecke der Erweiterung der Grundschule nicht an dem bereits vorhandenen und infrastrukturell ausgestatteten Standort stattfinden könnte und daher auf einer bisher unbebauten Grundstücksfläche im Außenbereich gedeckt werden müsste. Aufgrund der ausreichenden Baulandpotenziale am Schulstandort selbst besteht für die Inanspruchnahme bisher unbebauter Alternativflächen kein Erfordernis. Der Flecken Salzhemmendorf räumt daher der Nutzung der am Grundschulstandort bestehenden Bauflächenpotenziale gegenüber Alternativstandorten den Vorrang ein.

4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird das bislang festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geändert.

Aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen gehen die mit der Zweckbestimmung verbundenen zulässigen Nutzungen hervor. Diese Festsetzung dient der Klarheit und der Erkennbarkeit der mit der Schule verbundenen Aktivitäten einschl. der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionssituation (Wirkungen).

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (1) *Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer Schule und der mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen, die der Hauptnutzung „Schule“ räumlich und funktional zugeordnet sind, zulässig.*
- (2) *Sozialen, kulturellen, sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anteil dieser Nutzungen gegenüber der Hauptnutzung „Schule“ in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.*

Gegenüber der festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ gibt es zur Erreichung des Zieles der Deckung des Baulandbedarf öffentlicher Einrichtungen keine

zutreffenderen und planungsrechtlich geeigneteren Arten der baulichen Nutzung, da neben der Berücksichtigung der bereits prägenden städtebaulichen Situation auch zukünftig der Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen daraus ableitbar ist.

Innerhalb der Fläche ist nur die Errichtung einer Schule und der mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen, die der Hauptnutzung „Schule“ räumlich und funktional zugeordnet sind, zulässig.

Darüber hinaus soll u.a. den örtlichen Vereinen und gemeindlichen Einrichtungen bei Bedarf eine Möglichkeit eröffnet werden, die Räumlichkeiten der Schule zukünftig bei Bedarf ebenfalls nutzen zu können – u.a. für Vereinstreffen. Gleichzeitig sollen aber auch sich ggf. zukünftig aus dem Betrieb der Ganztagschule noch ergebende Anforderungen an ergänzende Angebote bereits im Rahmen der textlichen Festsetzungen Berücksichtigung finden. Aus diesem Grund sollen sozialen, kulturellen, sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anteil dieser Nutzungen gegenüber der Hauptnutzung „Schule“ in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Zur Beurteilung der mit der Nutzungsstruktur verbundenen Emissionen wird auf das Kapitel Immissionsschutz hingewiesen.

Die Anordnung der jeweiligen konkreten und mit der Hauptnutzung Schule verbundenen Nutzungen sind Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung. Der Bebauungsplan gibt hier nur den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzungen vor und ersetzt dabei nicht die Vorhabenplanung selbst.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird zu Gunsten einer den heutigen Anforderungen an eine kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise erhöht (GRZ). So wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50%, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden, so dass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 75% ergibt.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl sowie der Verzicht auf die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl, welche die auf maximal 25% begrenzte, berücksichtigen die in der Regel mit Schulstandorten verbundenen Anforderungen an Gebäudegrößen sowie die Anlage von Außenbereichsflächen und die damit verbundenen Flächenversiegelungen.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Da es sich bei Schulen um gemeindliche Planungen handelt, ist davon auszugehen, dass im Rahmen entsprechender Vorhabenplanungen auf eine angemessene Integration der hinzutretenden Gebäude in das städtebauliche Umfeld hingewirkt wird. Aus diesem Grund wird ebenfalls auf die bisherige Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (siehe auch örtliche Bauvorschriften) verzichtet.

4.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird für die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ aufgrund der bereits bestehenden und zukünftig hinzutretenden Gebäudelängen eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Aufgrund der

bereits realisierten Gebäudelängen und den geplanten baulichen Erweiterungen wäre eine zusätzliche Begrenzung der Gebäudelänge aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend.

§ 2 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

4.2 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche)

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die für die Errichtung der Hauptgebäude vorgesehen sind, werden bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Um zukünftig eine Nachverdichtung und damit eine bessere flexiblere bauliche Entwicklung auf den im Änderungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen planungsrechtlich zu ermöglichen, erfolgt eine Neuordnung der bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche zusammengeführt und nach Osten auf die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu einbezogenen Flächen der Grundschule erweitert.

Die neu festgesetzten Baugrenzen halten dabei einen Abstand von 3 m zur östlichen Plangebietsgrenze sowie der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche. Vereinzelt werden die Baugrenzen dabei an die Außenkanten des Gebäudebestandes der Schule angepasst.

Im Westen wird der bisherige Abstand der Baugrenzen von 3 auf 5 m zur Plangebietsgrenze vergrößert, da in diesem Bereich gegenüber der bislang zu erwartenden Einzelhausbebauung zukünftig großvolumigere Baukörper zu erwarten sind und angemessen Rücksicht auf die benachbarten Grundstücke genommen werden soll.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163 sind örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Firsthöhe festgesetzt. Diese beziehen sich auf die bislang für die westlichen Flächen des Änderungsbereiches festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Bezogen auf die neu festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird auf weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie die Begrenzung der Firsthöhe jedoch verzichtet, da der Flecken Salzhemmendorf selbst Bauherr ist, so dass diese Festsetzungen nicht erforderlich sind. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird seitens des Flecken Salzhemmendorf darauf geachtet, dass nur ortsbildtypische Materialien und Farben zur Anwendung kommen. Auf die Übernahme der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für die Gemeinbedarfsfläche wird daher in diesem Einzelfall verzichtet.

4.4 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Alter Pfarrgarten und den Felsenkellerweg, über den das Plangebiet dann auch an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen ist. Der Felsenkellerweg ist für die Aufnahme des zusätzlich entstehenden Verkehrs grundsätzlich geeignet und entsprechend ausgebaut.

Die Straße Alter Pfarrgarten wird auch weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang davon in südliche Richtung abzweigend festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche entfällt jedoch zu Gunsten der

Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf. Aufgrund der auf diesen Flächen vorgesehenen baulichen Entwicklung des Schulstandortes entfällt das Erfordernis einer entsprechenden rückwärtigen Grundstückerschließung über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Für die bereits bestehende Grundstückszufahrt des Pfarrhauses erfolgt die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Fläche.

Aus der weiteren baulichen Entwicklung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist keine erhebliche Zunahme der Verkehrsfrequenz zu erwarten, sodass von einer weiterhin ausreichenden Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und Einmündungsbereiche ausgegangen wird. Die Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehre werden demnach gewährleistet.

Die *Ordnung des ruhenden Verkehrs* wird auf den ausreichend zur Verfügung stehenden Flächen im Nahbereich des Felsenkellerweges realisiert werden können bzw. wurde dort in der Vergangenheit bereits in ausreichendem Umfang realisiert. Für einen ggf. in Zukunft auftretenden Flächenbedarf zur Ordnung des ruhenden Verkehrs werden auf der Ebene der diesem Bebauungsplan nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung weitergehende Aussagen getroffen. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird aus Gründen einer optimalen Ausnutzung der Grundstückflächen zur Deckung des auf die Gemeinbedarfseinrichtung reflektierenden Baulandbedarfs und der damit verbundenen Erweiterung der überbaubaren Grundstückflächen auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze verzichtet. Grundsätzlich kann die Errichtung von Stellplätzen auch auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen im Plangebiet erfolgen.

Eine *Fuß- und Radwegeverbindung* erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Anbindung an das umliegende Straßennetz und den in den angrenzenden Wohngebieten vorhandenen Fuß- und Radwegen.

4.5 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.5.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

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. Allerdings ist vorliegend nach § 13 Abs. 2 keine Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, wodurch die entsprechenden Belange Berücksichtigung finden würden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet zum Teil in einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB befindet und auf den neu einbezogenen

Flächen in der Vergangenheit bereits bebaut worden ist. Die bislang unbebauten Grundstücksflächen stellen sich als Ruderalflächen mit randlichen Gehölzstrukturen dar.

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht in erheblichem Maße tangiert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat u.a. die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie die Neuordnung von überbaubaren Grundstücksflächen und Rücknahme festgesetzter Straßenverkehrsflächen zum Inhalt.

Es werden somit Flächen beansprucht, die sich bereits als siedlungsstrukturell geprägt darstellen und im Übrigen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes auch bereits eine bauliche Inanspruchnahme in Form von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Anlage öffentlicher Straßenverkehrsflächen hätten erwarten lassen. Darüber hinaus nehmen die den Gemeinbedarfseinrichtungen zugeordneten umfangreichen Spiel- und Aktivitätsflächen sowie Wege an der bereits stattgefundenen siedlungsstrukturellen Entwicklung teil.

Insofern wird mit dieser Änderung des Bebauungsplanes kein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bewirkt. Eine weitergehende Beurteilung der Eingriffsrelevanz erübrigt sich daher.

4.5.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163 getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes (Einzelbaumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen) werden für die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht übernommen. Alternative Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes werden ebenfalls nicht Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes. Da der Flecken Salzhemmendorf Träger der im Plangebiet befindlichen Gemeinbedarfseinrichtung ist, können weitergehende grünordnerische Regelungen auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

4.5.3 Hinweise zum Artenschutz

In den Bebauungsplan werden aus Gründen der Vermeidung von Eingriffen in das naturschutzrechtliche Störungs- und Tötungsverbot allgemeine Hinweise zum Artenschutz aufgenommen.

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

4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB, zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgende Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird für den Schulstandort selbst im Vergleich zur gegenwärtigen Situation den Charakter der ausgeübten Nutzung nicht derart verändert, dass hieraus zukünftig erhebliche Lärmemissionen resultieren werden. Vielmehr soll die bisher bereits ausgeübte Art der baulichen Nutzung nicht verändert und diese nur durch gleichartige Nutzungen ergänzt werden. Bezogen auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Allgemeinen Wohngebiet zu Gemeinbedarfsfläche „Schule“ eine Situationsveränderung, insbesondere hinsichtlich der konkret auf den Flächen im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen eintreten.

Immissionskonflikte werden hierdurch jedoch nicht ausgelöst, sodass die Schutzbedürfnisse des WA-Gebietes im Sinne der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dargelegten und möglichst einzuhaltenden Orientierungswerte der städtebaulichen Planung von tags 55 dB(A) und 45/ 40 dB(A) berücksichtigt werden. Der niedrige Nachtwert ist für Gewerbelärm relevant. Gewerbelärm und/ oder Verkehrslärmimmissionen sind aus der umgebenden Nutzungsstruktur des Gebietes aufgrund der nicht vorhandenen Emissionsquellen nicht ableitbar.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass Lärm von Einrichtungen, die der Kinderbetreuung dienen, als sozialadäquat eingestuft wird, der auch in Wohngebieten hinzunehmen ist, und daher keinen Immissionskonflikt erzeugt.

Auf eine weitergehende Beurteilung der Immissionssituation wird daher verzichtet.

5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange

5.1 Altlasten und Kampfmittel

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

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

5.2 Klimaschutz/Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 163 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. in der Örtlichkeit bereits mit einer Grundschule sowie den dieser Nutzung zugeordneten sonstigen Spiel- und Aktivitätsflächen bebaut ist. Die Flächen haben aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 trägt somit nicht dazu bei, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 163 bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse zu verschlechtern. Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163 möglich, so dass die Änderung mit der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht oder nur unwesentlich zu einer Veränderung der klimatischen Situation beitragen wird. Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 trägt auch nur in einem vergleichsweise geringen Umfang dazu bei, dass die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits ermöglichte Flächenversiegelung zunehmen wird.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Dies ist bei der Dimensionierung entsprechender Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend zu berücksichtigen.

Die Bebauungsplanänderung trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen des Flecken Salzhemmendorf Rechnung getragen.

5.3 Denkmalschutz und Archäologie

Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, befinden sich nicht im Plangebiet.

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

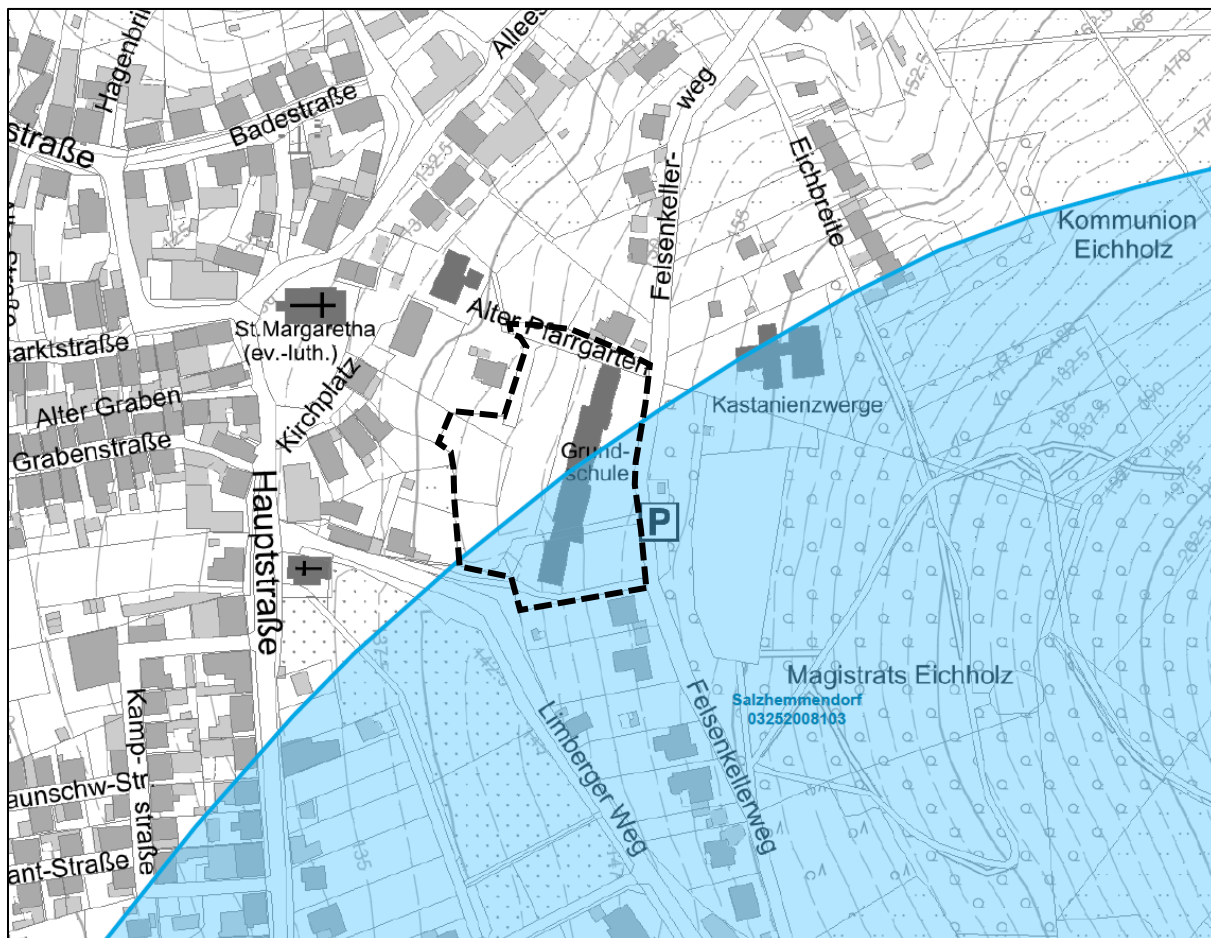
Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

5.4 Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes „Salzhemmendorf“.

Abb.: Abgrenzung des Trinkwassergewinnungsgebietes „Salzhemmendorf“ (blaue Fläche) mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarz-gestrichelte Linie) (Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>)



6 Daten zum Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,82 ha und gliedert sich wie folgt:

Fläche für den Gemeinbedarf	7.733 m ²
davon mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	223 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	495 m ²
Plangebiet gesamt	8.228 m²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 163 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsbereiches. Es besteht daher bereits ein Anschluss der Grundstücke an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen. Durch diese Bebauungsplanänderung wird der Umfang der bestehenden Nutzung nicht verändert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die angrenzend vorhandenen Leitungen und kann durch den Flecken Salzhemmendorf sichergestellt werden.

Für den Grundsatz 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 Grundsatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung - Gemeinbedarfsflächen - 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.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

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 die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen ist. 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.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen wird davon ausgegangen, dass die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz bereits berücksichtigt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Der Planbereich ist im Rahmen des Bestandes bereits an das bestehende Schmutzwassernetz angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das auf den auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 163 bereits versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die in den angrenzenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle dem Kanalnetz zugeführt.

Das darüber hinausgehende, auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt mind. 50 l/m² abflusswirksame Fläche. Die Abflussdrossel wird auf 10 l/s und ha begrenzt.

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.

Kommunikationswesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 – FS -, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Kreisabfallwirtschaft Landkreis Hameln-Pyrmont (KAW) sichergestellt.

7.3 Baugrund

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort über den NIBIS-Kartenserver des LBEG (Thema Ingenieurgeologie) abgerufen werden. Demnach weisen die Böden eine mittlere standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf. Es handelt sich um nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit üblichen, lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine. Bezogen auf die Baugrundklasse handelt es sich um mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Es handelt sich um die Bodenklasse 5: schwer lösbare Bodenart.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen des LBEG 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.

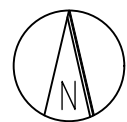
Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

7.4 Kosten für den Flecken Salzhemmendorf

Dem Flecken Salzhemmendorf entstehen durch die Realisierung dieser Planung keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes - Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 1

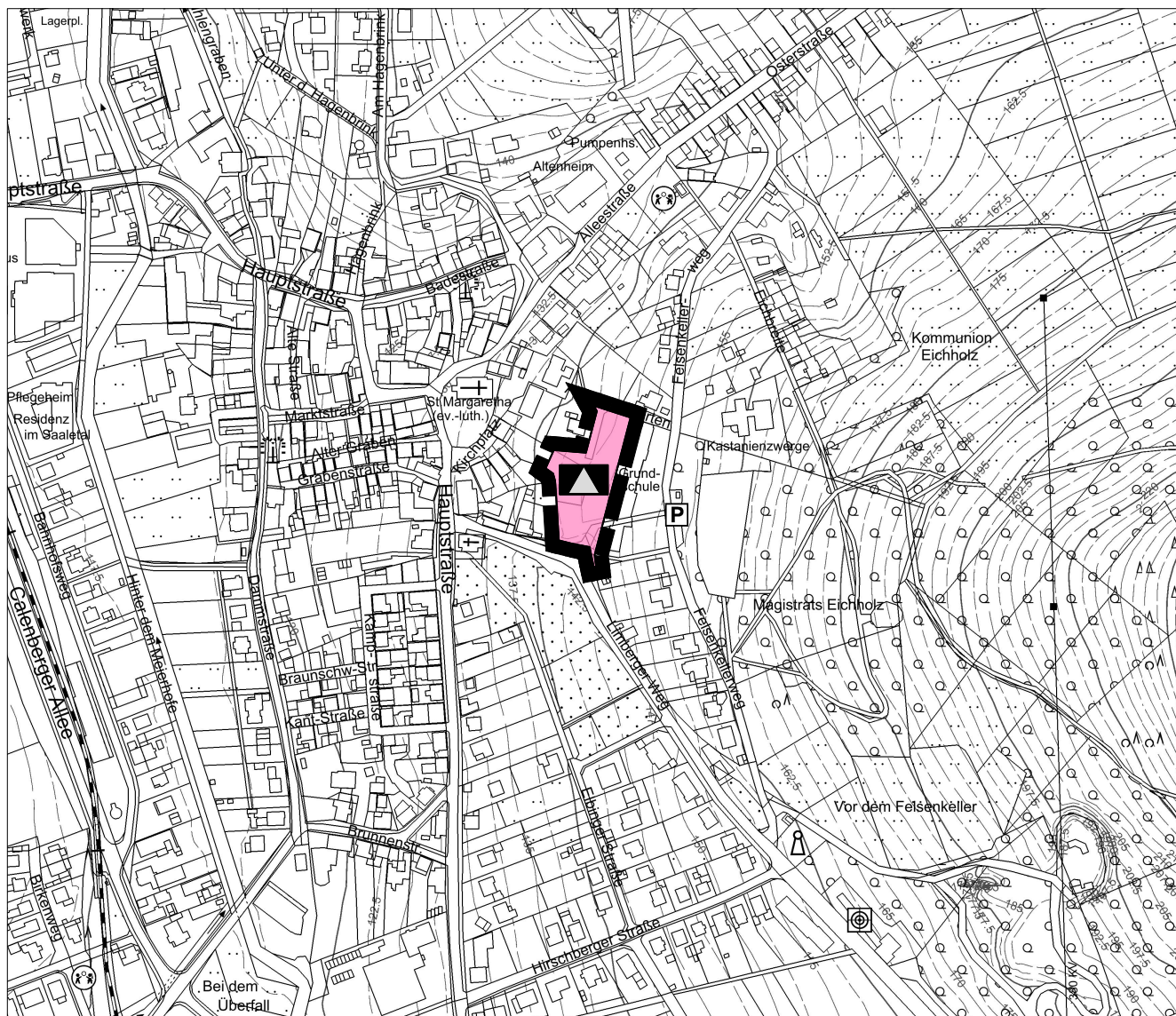
Planzeichenerklärung



Fläche für den Gemeinbedarf "Schule"
(gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB)



Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanberichtigung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, erstellt worden.

