

Landkreis Hameln-Pyrmont, Kreishaus, Postfach 101335, 31763 Hameln

Flecken Salzhemmendorf
Hauptstraße 2
31020 Salzhemmendorf

Dienststelle: Team Regionalplanung, Städtebaurecht und ÖPNV

Dienstgebäude: Süntelstraße 9, 31785 Hameln
Riegel A, 3. OG, Zimmer 3 A 06

Öffnungszeiten: Nach Vereinbarung

Ansprechpartner/in: **Ursula Seifert**

Zentrale: 05151 / 903-0

Durchwahl: 05151 / 903-9113

E-Mail: u.seifert@hameln-pyrmont.de

Internet: www.hameln-pyrmont.de

Aktenzeichen: **FPlan2025-11+BPlan2025-18**

Datum: 09.10.2025

**Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf;
57. Änderung des Flächennutzungsplans, OT Salzhemmendorf;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

- Ihr Schreiben (E-Mail) vom 28.08.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Antrag nehme ich aus Sicht des Landkreises Hameln-Pyrmont wie folgt Stellung:

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Es ist die Festsetzung großflächigen Einzelhandels geplant, daher ist die Einhaltung der Festlegungen in Abschnitt 2.3 Ziffern 03 bis 10 des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) abzu prüfen. Es handelt sich um Ziele der Raumordnung, die bei der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 ROG i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten sind. Da kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Hameln-Pyrmont vorliegt, gibt es keine rechtskräftigen regionalen, das LROP ergänzenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Es handelt sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), daher sind in der Regel als Auswirkungen anzunehmen: „insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Auswirkungen hier auszuschließen sind (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO). Deshalb handelt es sich bei der Planung um ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S. des Abschnitts 2.3 Ziffer 02 Satz 2 LROP, so dass die Ziffern 03 bis 10 in Abschnitt 2.3 LROP anzuwenden sind. Daher sind

folgende Ge- und Verbote maßgeblich: Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigerungsverbot.

Kongruenzgebot

Gemäß den Planunterlagen wird das Kongruenzgebot, auch in Bezug auf die einzelnen Sortimente, eingehalten, da das Einzugsgebiet den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht überschreitet.

Konzentrationsgebot

Gemäß Planunterlagen ist der Standort (B-Plan-Gebiet) Bestandteil des zentralen Siedlungsgebiets. Zentrale Siedlungsgebiete sind die verräumlichten Zentralen Orte; die zentralen Siedlungsgebiete sind im RROP festzulegen (Abschnitt 2.2 Ziffer 04 LROP). Mangels gültigem RROP gibt es in Salzhemmendorf kein zentrales Siedlungsgebiet.

Gemäß der „Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 ‚Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels‘ des LROP“ des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) zu Punkt 4.4 (2017: S. 43) kann in diesen Fällen, in denen im RROP noch kein zentrales Siedlungsgebiet festgelegt ist, der RROP-Entwurf herangezogen werden.

Im Entwurf 2021 für das RROP des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt der Standort im zentralen Siedlungsgebiet. Damit ist dem Konzentrationsgebot genüge getan.

Integrationsgebot

Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, zunächst nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig; diese Flächen müssen in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eingebunden sein. Sind die Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente, ist ein Einzelhandelsgroßprojekt ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig,

- a) auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts,
- b) wenn es im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes liegt,
- c) im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und
- d) wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, insbesondere wegen der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen.

Um die Festlegung abprüfen zu können, bedarf es zunächst einer Zuordnung der Sortimente in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente – wie sie im B-Plan-Entwurf auch vorgenommen wird –, ggf. auch in periodische und nicht periodische Sortimente. Die Zentrenrelevanz des hier in Rede stehenden Kernsortiments Lebensmitteleinzelhandel wird im Folgenden vorausgesetzt.

Im fußläufigen Umfeld des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle, eine Einbindung in das ÖPNV-Netz erscheint somit gegeben.¹

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen: im Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf (GMA 23.09.2024, beschlossen vom Rat des Flecken Salzhemmendorf 20.03.2025) ist der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt; dieser muss zwar nicht zwangsläufig mit den städtebaulich integrierten Lagen der Raumordnung identisch sein,

¹ Hinweis: Auf dem Parkplatz des Netto befindet sich zudem eine Bürgerbus-Haltestelle.

für eine Abweichung beider Abgrenzungen gibt es für Salzhemmendorf aber bislang keine Anhaltspunkte. Eine städtebaulich integrierte Lage ist für den Planbereich jedenfalls auch nicht dadurch gegeben, dass er sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegt: Der Standort liegt deutlich abgesetzt vom zentralen Versorgungsbereich (vgl. Punkt 5.9 auf S. 48 der ML-Arbeitshilfe Einzelhandel 2017).

Die aperiodischen Sortimente sind gemäß Festsetzungen des B-Plans auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt, so dass das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Ausnahme gem. 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP abzu prüfen ist:

Zu a): 2025 wurde seitens des Flecken Salzhemmendorf ein Einzelhandelskonzept als städtebauliche Leitlinie beschlossen. Das geforderte städtebauliche Konzept liegt also vor.

Zu b): Der Standort liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Salzhemmendorf gem. RROP-Entwurf 2021 (siehe oben unter Konzentrationsgebot); die Anforderung ist damit hinreichend erfüllt.

Zu c): Im Umfeld des Plangebiets ist Wohnbebauung vorhanden; diese soll auch ausgeweitet werden.

Zu d): In dem Einzelhandelskonzept (GMA 2024: 38f.) sowie in der Auswirkungsanalyse (GMA 2025: 28f.) wird dargelegt, dass in der städtebaulich integrierten Lage Salzhemmendorfs keine ausreichende Fläche für die Ansiedlung eines Supermarkts oder Discounters vorhanden ist.

Im Ergebnis werden alle Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Ausnahme gem. 2.3 Satz 3 LROP erfüllt. Mit Anwendung dieser Ausnahme ist das Integrationsgebot gem. 2.3 Ziffer 05 LROP eingehalten.

Die Festlegung in 2.3 Ziffer 06 LROP bezieht sich auf Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und ist daher hier nicht einschlägig.

Abstimmungsgebot

Nach Auffassung des Flecken Salzhemmendorf dient das Bauleitplanverfahren der Abstimmung des Einzelhandelsgroßprojekts (vgl. Begründung FNP-Änderung S. 26, B-Plan-Begründung S. 27).

Gemäß Punkt 6.2 der o.g. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 LROP (ML 2017: 59f.) soll die frühzeitige raumordnerische Abstimmung „die untere Landesplanungsbehörde in die Lage versetzen, im späteren Bauleitplanverfahren eine raumordnerische Stellungnahme in Kenntnis der Sichtweisen der betroffenen Nachbarkommunen bzw. der Industrie- und Handelskammer abzugeben“.

Da diese „Sichtweisen der betroffenen Nachbarkommunen bzw. der Industrie- und Handelskammer“ der unteren Landesplanungsbehörde (Landkreis Hameln-Pyrmont) bislang nicht bekannt sind, kann eine abschließende raumordnerische Beurteilung erst später (z.B. im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgen.

Beeinträchtungsverbot

Gemäß Planbegründung führen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen versorgungsstrukturellen oder städtebaulich relevanten Auswirkungen. Die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden nicht wesentlich beeinträchtigt (vgl. 2.3 Ziffer 08 LROP), somit wird das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

Fazit

Es handelt sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, bei dem die Festlegungen in Abschnitt 2.3 Ziffern 03 bis 10 LROP (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtungsverbot) anzuwenden sind. Die Ge- und Verbote werden nach derzeitigem

Beurteilungsstand bis auf das Abstimmungsgebot eingehalten; bezüglich des Integrationsgebots unter Anwendung der Ausnahme in 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP.

Im Ergebnis kann die in Rede stehende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein, sobald dem Abstimmungsgebot genüge getan ist. Diesbezüglich bitte ich um weitere Informationen und den weiteren Austausch mit dem Flecken Salzhemmendorf.

Der abschließenden raumordnerischen Beurteilung greife ich hiermit ausdrücklich nicht vor.

Belange des Planungsrechts

Zum FNP

Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche ist näher zu bestimmen.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan ist nicht aktuell. Die Fläche mit der Lagebezeichnung "Katzenbrink" ist derzeit nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (s. 35. FNP-Änd.).

Zum B-Plan

- Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Anzahl der Betriebe sollte, mangels Rechtsgrundlage, verzichtet werden, auch wenn nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück errichtet werden kann. Die Festsetzung einer max. Verkaufsfläche ist im vorliegenden Fall mit der Rechtsprechung vereinbar. Ich verweise insofern auf das Urteil des BVerwG vom 17.10.2029, 4 CN 8.18.

§ 5 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den mit (*) versehenen überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradunterständen, Sammelstellen für Einkaufswagen zulässig sein. Hierfür sieht die Planzeichenverordnung die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nach § 9Abs. 1 Nr. 4 BauGB vor und sollte zur eindeutigen Darstellung dementsprechend festgesetzt werden. Diese Festsetzung kann durch eine textliche Festsetzung ergänzt werden.

- Begründung

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplans

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan ist nicht aktuell. Die Ackerfläch mit der Lagebezeichnung "Katzenbrink" ist nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (s. Begr. S. 6, Umweltbericht S. 4.)

Überbaubare Grundstücksflächen

Da es für den Standort des Netto-Marktes zz. keinen Bebauungsplan gibt, sind auch keine überbaubaren Grundstücksflächen (für Hauptgebäude) festgesetzt (s. Begr. S. 21 letzter Absatz). Es liegt keine Bebauungsplanänderung vor (s. Begr. S. 29 2. Absatz nach der Festsetzungstabelle). Die entsprechenden Textpassagen sind zu korrigieren.

Belange des Naturschutzes

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“, zugleich FFH-Gebiet „Saale mit Nebengewässern“. Durch eine FFH-Vorprüfung ist hier zunächst zu prüfen, ob mit der geplanten Bauleitplanung Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Die FFH-Vorprüfung sollte daher im nächsten Verfahren vorgelegt werden. Sofern Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des FFH-Gebietes erforderlich werden, reicht die FFH-Vorprüfung rechtlich nicht aus und es ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Ebenfalls liegen die Ergebnisse zur Artenschutzrechtlichen Betroffenheit sowie zum externen Ausgleich des Defizits von 2.423 Werteinheiten im jetzigen Verfahrenstand nicht vor.

Das abzureißende Gebäude sollte ebenfalls in den Kartierungen berücksichtigt werden. Ggfs. erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz bei dem Abriss des Gebäudes bitte ich im weiteren Verfahren zu ergänzen. Eine abschließende Prüfung aus naturschutzfachlicher Sicht kann erst nach Vorliegen der fehlenden Unterlagen erfolgen.

Bezüglich der Offenhaltung der Möglichkeit zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens weise ich kritisch darauf hin, dass somit eine korrekte Bilanzierung des Eingriffs zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Daher bitte ich, das Erfordernis einer Erweiterung des Regenrückhaltebeckens festzustellen und dies entsprechend in die Bilanzierung aufzunehmen. Sollte die Erfordernis zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststellbar sein, so ist diese mögliche Erweiterung vorsorglich bereits vollständig in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Zu den im Umweltbericht auf S. 32 sowie in den Hinweisen der Planzeichnung beschriebenen Maßnahmen zur Baufeldräumung weise ich darauf hin, dass die Entfernung der Gehölze ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Vor der Entfernung der Gehölze ist eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zwingend auszuschließen. Dazu müssen neben der Überprüfung der Spalten und Höhlungen die Gehölze auch auf ggfs. vorhandene Nester kontrolliert werden. Sollten besetzte Nester oder Höhlen vorgefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.

Bezüglich der geplanten PV-Anlagen im Bereich der Parkplatzfläche weise ich vorsorglich darauf hin, dass die angrenzenden Gehölzpflanzungen in ihrer Art und ihrem Standort so zu wählen sind, dass ggfs. zukünftig auftretende Konflikte bezüglich Beschattungen möglichst vorab ausgeschlossen werden können. Zudem bitte ich die Formulierung zur Durchgrünung des Plangebietes in Bezug auf die PV-Anlagen im Umweltbericht (Kapitel 5.3) und in § 9 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen dahingehend zu konkretisieren, dass die Anpflanzung der Laubbäume (mind. 4 Stück) nicht als optional anzusehen ist. Die derzeitige Formulierung erweckt den Anschein, dass keine Anpflanzungen auf den Stellplatzflächen erforderlich sind, sofern dies der einer Nutzung der PV-

Anlagen entgegensteht. Sollten die Parkplatzflächen hier überwiegend mit PV-Anlagen ausgestattet werden und eine Anpflanzung von Bäumen auf der Fläche daher nicht möglich sein, so ist dies entsprechend in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Zudem weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erst nach Fertigstellung der Bauarbeiten erfolgen sollten, um Schäden an den Gehölzen während der Bauphase zu vermeiden. Bei Abgang von Einzelbäumen ist in der folgenden Pflanzzeit in Pflanzqualität nachzupflanzen.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor baubedingten Schäden zu schützen. Der Kronentraufenbereich der Gehölzbestände ist von jeglichen Beeinträchtigungen frei zu halten. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen dennoch zu Schädigungen kommen, ist die UNB umgehend zu informieren. Die geschädigten Gehölze sind vor Ort durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze grenzt unmittelbar an den Bereich der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an. Hierzu weise ich kritisch darauf hin, dass hier zukünftig Konfliktpotential besteht. Sofern das neue Gebäude unmittelbar an die vorhandenen Gehölze angrenzt, kann dies auf Dauer zu einer Beeinträchtigung der Gehölze bzw. zu Schäden am Gebäude führen. Ich bitte daher, die Baugrenze so zu verschieben, dass zwischen der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Baugrenze mindestens 2,00 Meter Abstand. Nur so kann eine freie Entwicklung des Gehölzbestandes sichergestellt werden.

Zudem sollte in Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden, dass die Anlage von Zufahren innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig ist.

Sofern eine Einfriedung des Geländes vorgesehen ist, sollte diese stets auf der Innenseite der Pflanzung (zur Baugrenze hin) erfolgen. Dies bezieht sich vor allem auf die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Aus Sicht der **Unteren Waldbehörde** nehme ich wie folgt Stellung:

Aus waldbehördlicher Sicht ist zur Gefahrenabwehr, insbesondere im Hinblick auf Sturm, Brand oder vergleichbare Ereignisse, bei Bebauungen in Waldnähe grundsätzlich ein Schutzabstand von mindestens einer Baumlänge einzuhalten. Als praxisorientierter Richtwert hat sich hierbei ein Abstand von circa 35 Metern etabliert.

Im vorliegenden B-Plan-Entwurf wird dieser Schutzabstand von 35 Metern deutlich unterschritten. Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass insbesondere während der Herbst- und Frühjahresstürme mit vermehrtem Herabfallen von Ästen in diesem Bereich zu rechnen ist. Dies stellt insbesondere dann eine erhöhte Gefährdung dar, wenn sich regelmäßig Personen in unmittelbarer Nähe aufhalten. Sollten die aktuellen Planungen unverändert beibehalten werden, ist aus Gründen der Gefahrenminderung dringend zu empfehlen, das Unfallrisiko am angrenzenden Waldrand durch

jährliche Baumkontrollen zu minimieren. Diese Kontrollen sind zwingend durch sachkundige Personen durchzuführen.

Zudem weise ich ausdrücklich darauf hin, dass trotz regelmäßiger Baumkontrollen ein Restrisiko für herabstürzende Äste oder umstürzende Bäume bestehen bleibt. Daher rege ich an, dass im Vorfeld geklärt wird, wer im Schadensfall die Haftung übernimmt.

Darüber hinaus ist der Kronenbereich der Bäume als schützenswert zu betrachten. Innerhalb dieses Bereichs sollten keine baulichen Anlagen errichtet werden, um die ökologischen Funktionen des Waldes sowie den Waldschutz zu gewährleisten. Aus waldbehördlicher Sicht wird daher empfohlen, den Kronentraufenbereich als Mindestabstand bei der Planung zu berücksichtigen.

Des Weiteren möchte ich folgende redaktionelle Hinweise geben: Die Angaben zu den Jahren in denen Kartierungen im Plangebiet durchgeführt wurden variieren im Umweltbericht (2020, 2024 und 2025), daher bitte ich hier um entsprechende Prüfung und ggfs. Anpassung. Zudem weise ich darauf hin, dass im Umweltbericht auf S. 23 im Kapitel 3.2.2 „Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ eine Fehlermeldung zu einem Verweis vorliegt und auf S. 29 des Umweltberichtes im Kapitel 4.2.1 „Bestimmung relevanter Arten/Artengruppen“ der parallel aufgestellte „B-Plan Nr. x“ genannt. Hier bitte ich ebenfalls um Anpassung.

Ich bitte um Nachreichung der Kartierergebnisse und der Ergebnisse der FFH-Vorprüfung sowie die Nennung der externen Ausgleichsmaßnahme. Eine abschließende Stellungnahme ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde erst mit Vorliegen der fehlenden Unterlagen möglich.

Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Die Starkregenhinweiskarte für Niedersachsen, die über das Geoportal des Bundes (www.geoportal.de) abrufbar ist, zeigt Überflutungen für zwei Niederschlagsszenarien, ein außergewöhnliches (Wiederkehrzeit 50 - 100 Jahre) und extremes (Wiederkehrzeit > 100 Jahre). Für das Gebiet des B-Plans weist die Starkregenhinweiskarte eine Gefährdung für diese beiden Niederschlagsereignisse aus. Die Starkregengefährdung sollte in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Belange des Immissionsschutzes

Zum F-Plan

Die unter Nr. 7.3.3.1 der Begründung getroffene Aussage zum Erfordernis eines schalltechnischen Gutachtens kann nur gelten, wenn die Betriebszeiten nicht ausgeweitet werden (insbesondere nicht in die Nachtzeit), der Besucherverkehr und die Parkplatzanzahl sich nicht wesentlich erhöht, die Einkaufswagen vom Schallschutz mindestens gleichwertig sind und Aggregate (Lüftung / Kühlung) nicht stärker als bisher auf die Nachbarschaft einwirken. Die untere Immissionsschutzbehörde wird daher spätestens auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und nach Einsicht in die Bauantragsunterlagen über die Anforderung eines schalltechnischen Gutachtens entscheiden. Eine

Gegenüberstellung der o. g. Daten für den Ist- und den Planzustand als Abwägungsgrundlage wird angeregt.

Zum B-Plan

Die unter Nr. 4.6.2.1 der Begründung getroffene Aussage zum Erfordernis eines schalltechnischen Gutachtens kann nur gelten, wenn die Betriebszeiten nicht ausgeweitet werden (insbesondere nicht in die Nachtzeit), der Besucherverkehr und die Parkplatzanzahl sich nicht wesentlich erhöht, die Einkaufswagen vom Schallschutz mindestens gleichwertig sind und Aggregate (Lüftung / Kühlung) nicht stärker als bisher auf die Nachbarschaft einwirken. Die untere Immissionsschutzbehörde wird daher spätestens auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und nach Einsicht in die Bauantragsunterlagen über die Anforderung eines schalltechnischen Gutachtens entscheiden. Eine Gegenüberstellung der o. g. Daten für den Ist- und den Planzustand als Abwägungsgrundlage wird angeregt.

Belange des Brandschutzes

Gegen den o. a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird.

Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn

für das SO

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz bei einer GFZ bis 0,7 (**mind. 96 m³/h**) und bei einer GFZ von dem angegebenen Maximalwert von 0,85 (gemäß Reinold. Stadtplanung GmbH – Fauststraße 7 – 31675 Bückeberg) von (**mind. 192 m³/h**) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt ist;
- 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 ist 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.

Die Zuwegungen und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen, zu bemessen und herzustellen.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Seifert