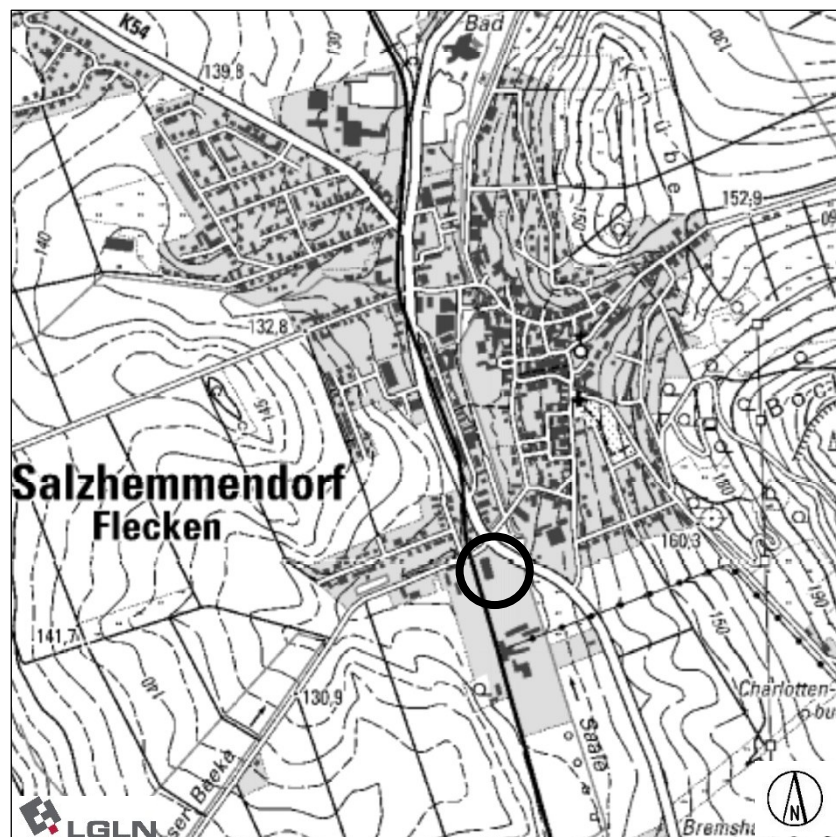


# Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

## Landkreis Hameln-Pyrmont

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

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



#### Entwurf

Stand: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

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

**Reinold.** Stadtplanung GmbH

Fauststraße 7, 31675 Bückeburg



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

**Planungsgruppe Umwelt**

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes - Veranlassung	4
1.2	Gesetze und Verordnungen	4
1.3	Vorliegende Fachgutachten	5
1.4	Beschlüsse und Beteiligungsverfahren	5
1.5	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)	6
1.6	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	8
<b>2</b>	<b>Aufgabe des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>17</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	17
3.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	19
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	21
3.4	Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit	25
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>30</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	30
4.2	Baugrenzen	34
4.3	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)	35
4.4	Straßenverkehrsflächen	36
4.5	Belange von Boden, Natur und Landschaft	37
4.6	Immissionsschutz	44
<b>5</b>	<b>Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange</b>	<b>47</b>
5.1	Klimaschutz und Klimaanpassung	47
5.2	Denkmalschutz	47
5.3	Rohstoffsicherung	48
5.4	Altlasten, Bodenverunreinigungen und Kampfmittel	48
5.5	Hochwasserschutz	48
<b>6</b>	<b>Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>49</b>
<b>7</b>	<b>Daten zum Plangebiet</b>	<b>50</b>
<b>8</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>50</b>
8.1	Bodenordnung	50
8.2	Ver- und Entsorgung	50
8.3	Baugrund	55
8.4	Bergbau	56
8.5	Maßnahmen zum Bodenschutz	56
8.6	Kosten für den Flecken Salzhemmendorf	57

### **Teil II Umweltbericht**

---

# Teil I Begründung

## 1 Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes - Veranlassung

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

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

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

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

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch die Inanspruchnahme noch zur Verfügung stehenden Werteinheiten des Kompensationsflächenpools „Gelbbachtal“ der Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Saupark).

### 1.2 Gesetze und Verordnungen

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

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- *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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*  
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*  
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

### **1.3 Vorliegende Fachgutachten**

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

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“ (Köln, August 2023 / März 2025)
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“ (Köln, 07.03.2025)
- Sven Geißler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Architekt Sven Geißler: „Neubau eines Netto Marktes, 31020 Salzhemmendorf, Quellweg 3 – Entwässerungsantrag“ (Berlin, 08.01.2026)
- Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Faunistische Untersuchungen im Rahmen der Umbauplanung für den Netto-Markt Salzhemmendorf (Landkreis Hameln-Pyrmont)“, Neustadt, Januar 2026
- T&H Ingenieure GmbH: „Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Netto-Marktes im Quellweg 3 in Salzhemmendorf“, Bremen, 27.08.2025
- T&H Ingenieure GmbH: „Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Netto-Marktes im Quellweg 3 in Salzhemmendorf – ergänzende Stellungnahme zum Gutachten 25-145-GDV-02 vom 27.08.2025“, Bremen, 24.11.2025

### **1.4 Beschlüsse und Beteiligungsverfahren**

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

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 24.10.2024 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

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

Im Zeitraum vom ..... bis einschl. 15.10.2025 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt.

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

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

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

- *Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB*

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

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

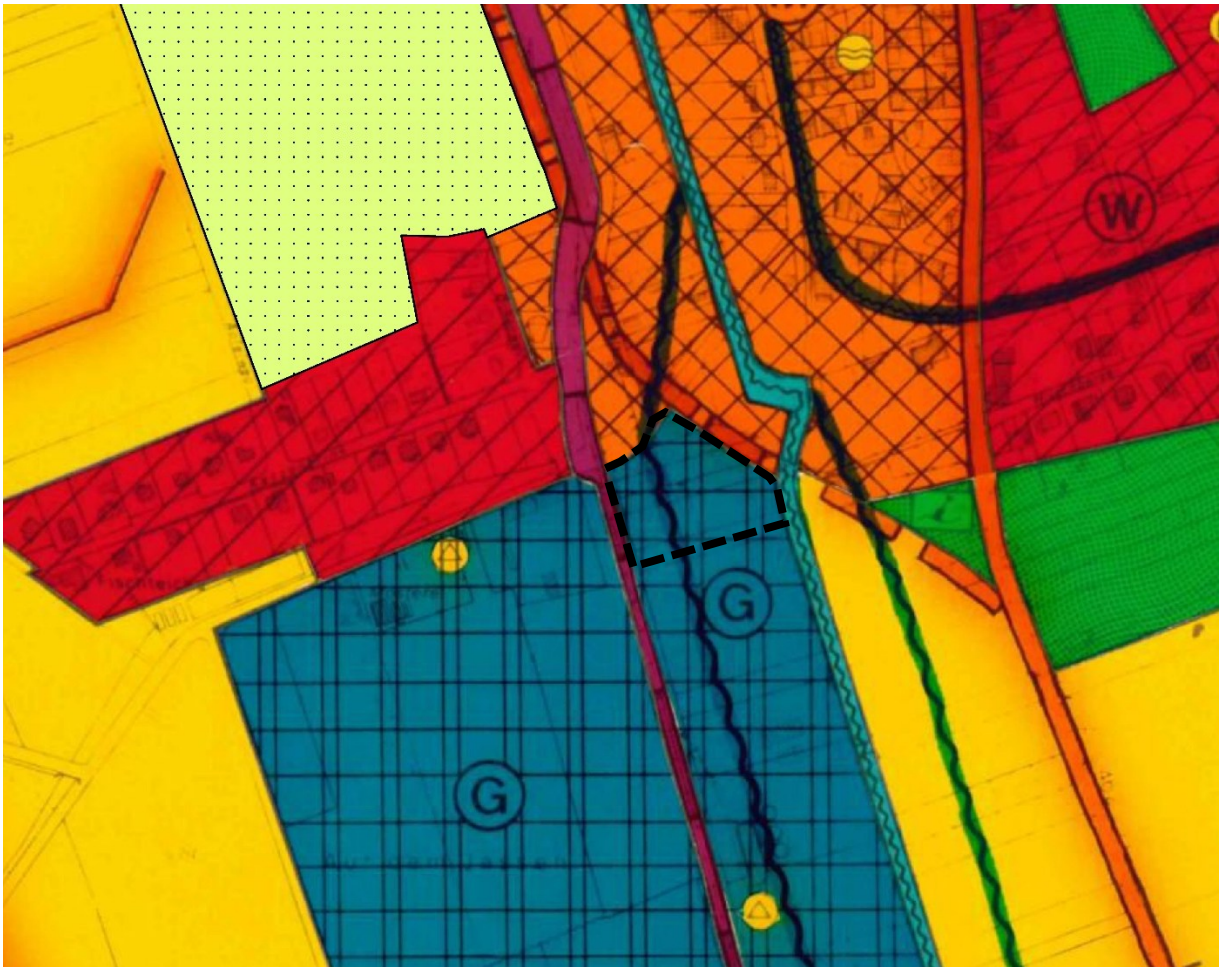
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die im Plangebiet gelegenen Flächen gewerbliche Bauflächen dar. Ferner sind die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes der Saale nachrichtlich übernommen worden.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellte gewerbliche Baufläche in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ geändert wird. Von einer Übernahme der nachrichtlichen Darstellung der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird abgesehen, da die aktuelle Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes außerhalb des Plangebietes verläuft. Die Änderung des FNPs erfolgt parallel zur Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 201.

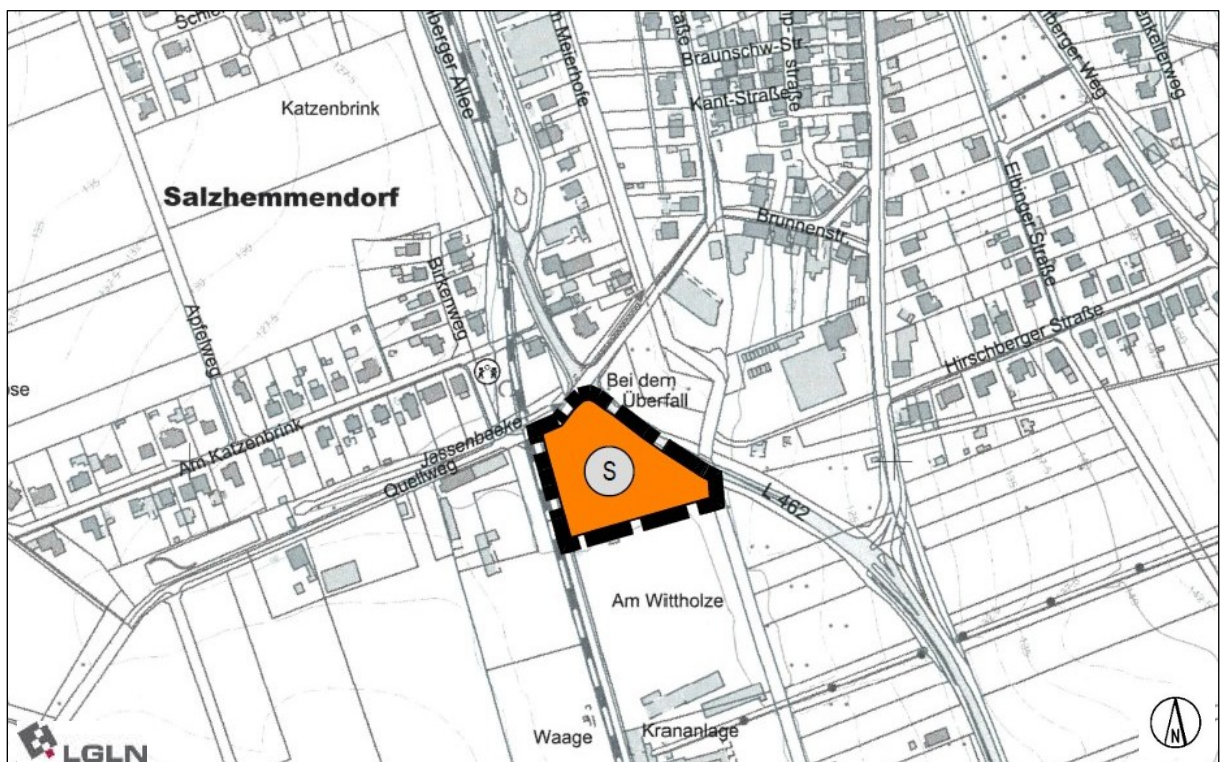
Der Bebauungsplan Nr. 201 setzt auf der Grundlage der v.g. Darstellungen (Sonderbauflächen) für die in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und für einen kleinräumigen Bereich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

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

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf (o.M.)**



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



## **1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen**

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

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

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

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

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

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

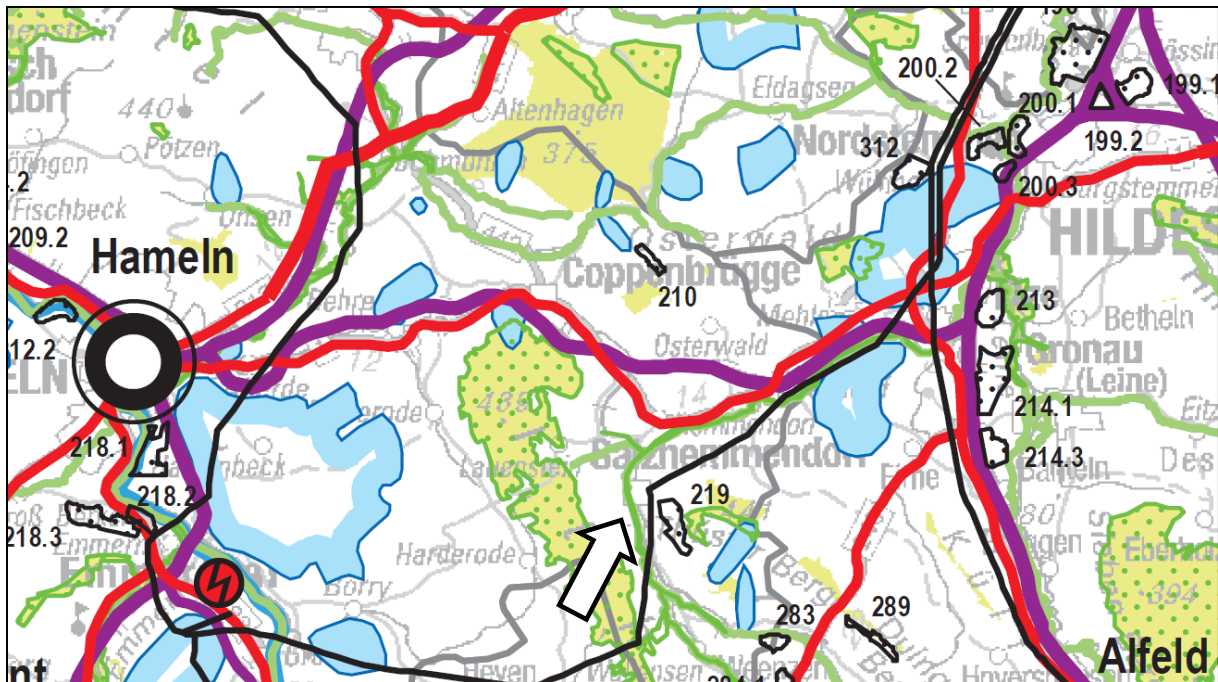
Entlang der Saale verläuft zudem ein gewässerbegleitender, linienförmiger Biotopverbund. Das LROP führt dazu aus, dass das in Niedersachsen bestehende Biotopverbundsystem zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Ziel ist, durch eine an ökologischen Maßstäben ausgerichtete Nutzung der Kulturlandschaften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

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

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

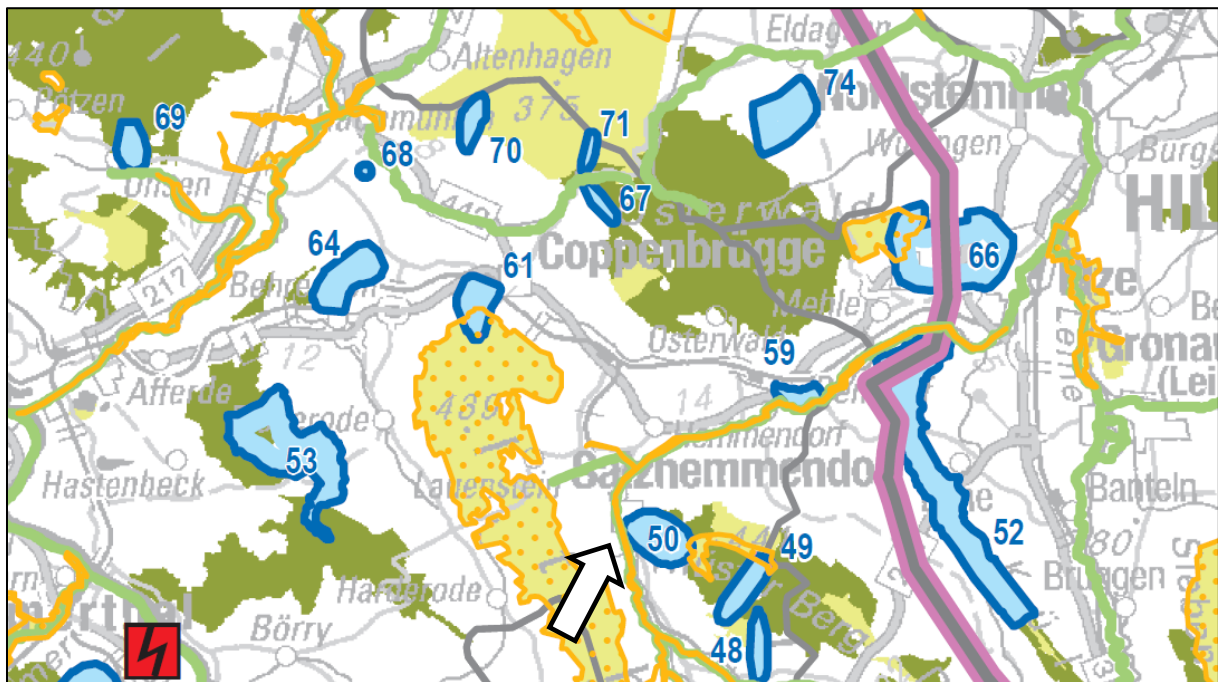
**Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017**

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



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

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



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

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

- *möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*

- *naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- *die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.*

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

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

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

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

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

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

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

---

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

*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 ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.*

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Ferner sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Hierbei soll der Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtet sein und ein tragfähiges Infrastrukturnetz bilden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Kongruenzgebot,
- Konzentrationsgebot,
- Integrationsgebot,
- Abstimmungsgebot,
- Beeinträchtigungsverbot.

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

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

#### Fazit:

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

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

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

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

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

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

#### Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

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

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

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

- *Bei der Siedlungsentwicklung soll der Erhaltung und der Entwicklung günstiger klimatischer und lufthygienischer Bedingungen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Für die Minderung von thermischen und lufthygienischen Belastungen sollen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung klimaökologische Ausgleichsräume mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten besonders berücksichtigt werden (RROP 3.1.1 01).*

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

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

- *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (LROP 2.3 01)*
- *In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral) (LROP 2.3 03).*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot) (LROP 2.3 04)*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein (LROP 2.3 05).*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*
- a. wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder*
- b. wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. (LROP 2.3 06)*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden (LROP 2.3 07)*
- *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot) (LROP 2.3 08).*

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Salzhemmendorf geschaffen. Mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine Überplanung des bereits

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

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

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

#### Darstellungen für das Plangebiet

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

Die östlich angrenzend verlaufende L 462 wird als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Entlang dieser verläuft zudem ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren). Entlang der Saale verläuft zudem ein gewässerbegleitender, linienhaftes Vorranggebiet Natura 2000. Die westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnschienen zum Rheinkalkwerk sind im RROP als Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe dargestellt.

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

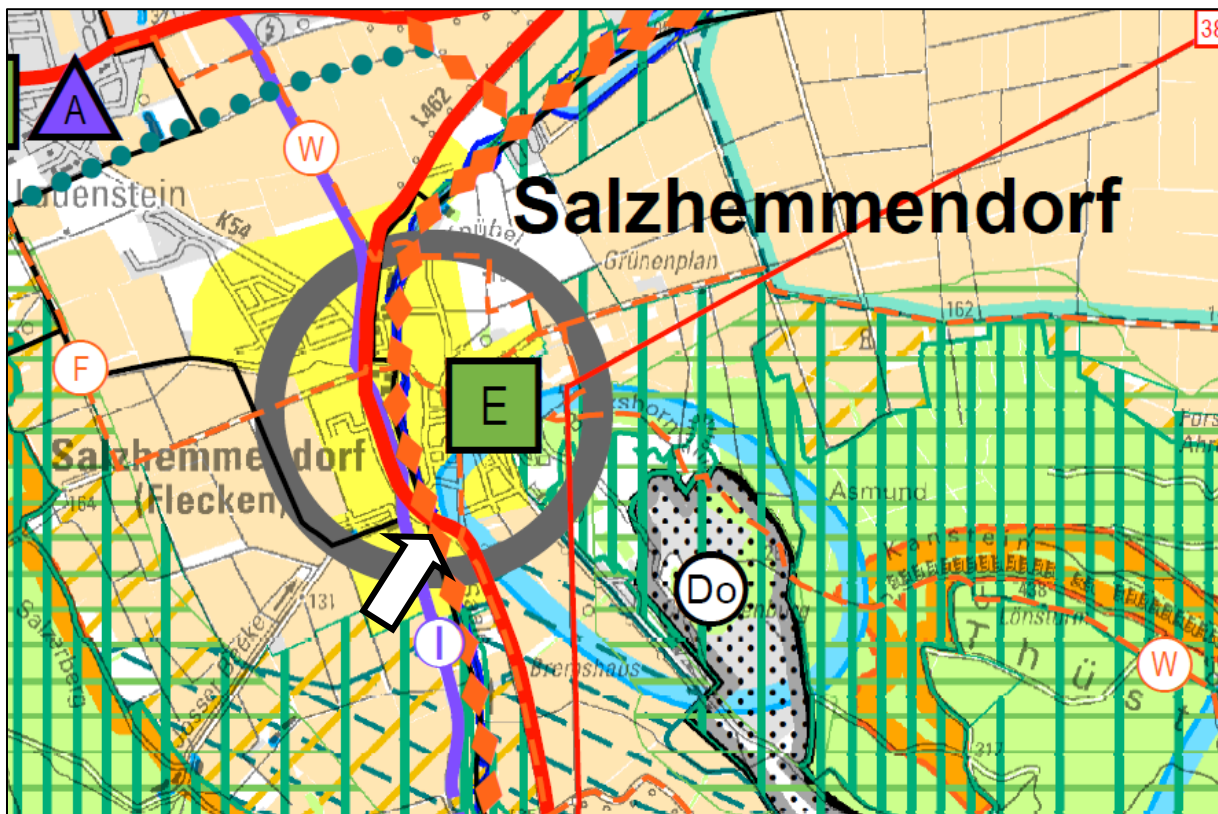
Im weiteren nördlichen Anschluss setzt sich der zentrale Siedlungsbereich von Salzhemmendorf fort. Im weiteren südlichen und westlichen Anschluss, anschließend an den zentralen Siedlungsbereich, befinden sich Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials, Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 wirkt sich nicht auf die v.g. Vorbehalts- und Vorranggebiete und sonstigen Schutzgebiete sowie Gebiete mit besonderen regionalen Zielen aus.

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



## 2 Aufgabe des Bebauungsplanes

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

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

### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

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

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

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



## **3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

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

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

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

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

Östlich des Plangebietes und östlich der L 462 befinden sich gewerbliche und dienstleistende Nutzungen. Hierzu zählen ein Sanitätsbetrieb sowie kleinere Gewerbebetriebe, die den Standort funktional ergänzen. Entlang der L 462 zeigt sich ein Übergang zwischen gewerblich geprägten Nutzungen sowie gemischte Siedlungsstrukturen. Das Plangebiet grenzt im Osten zudem unmittelbar an die Saale, ein Gewässer II. Ordnung.

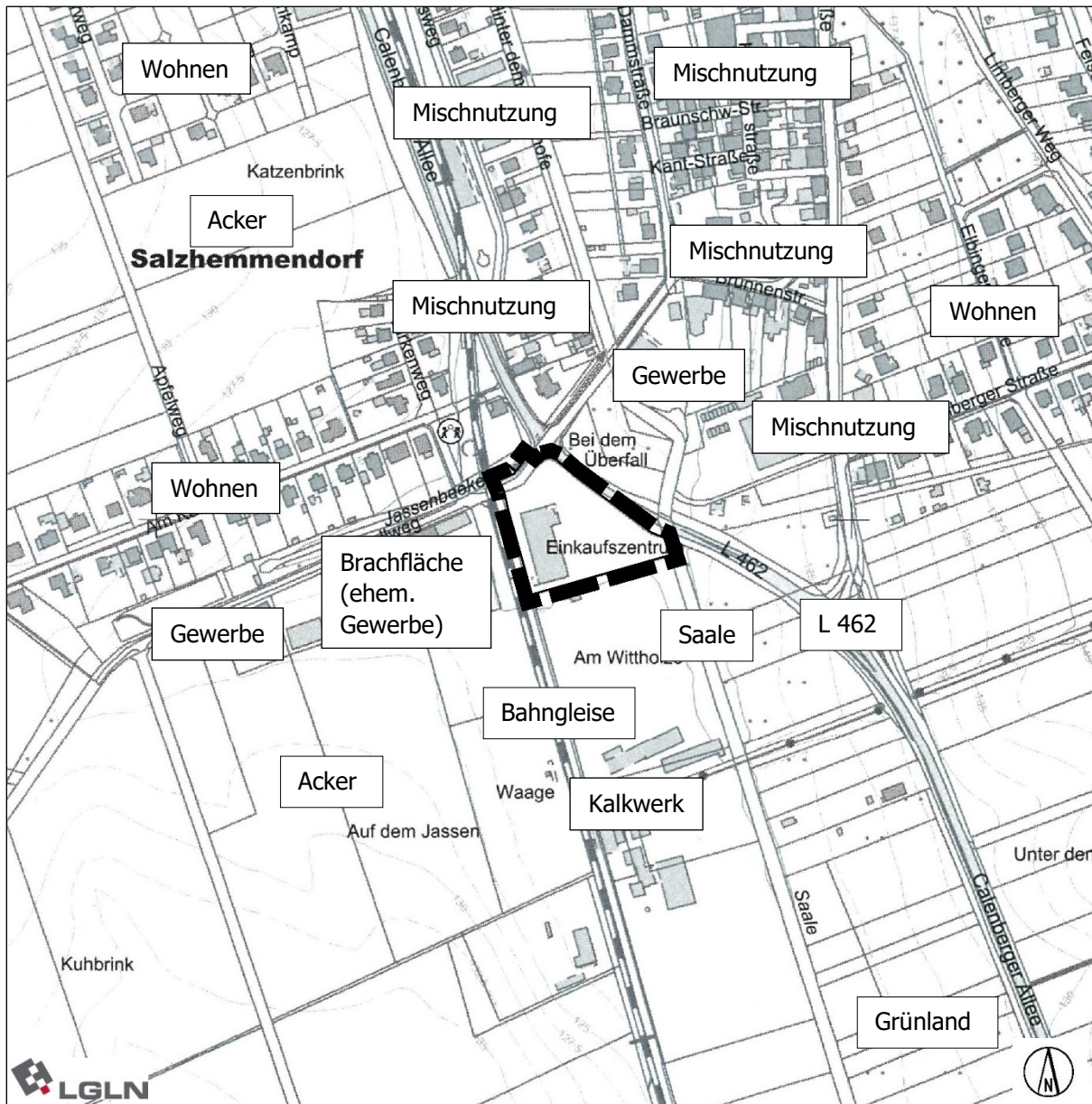
Westlich grenzt Mischbebauung an, bestehend aus Wohnhäusern sowie kleinteiligem Gewerbe. Diese Bereiche setzen sich entlang des Quellweges in aufgelockerter Struktur fort und bilden den Übergang zum Ortskern.

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 durchgrüntem Strukturen dominieren. Südlich schließen sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünzüge an, die eine landschaftliche Rahmung des Ortsteils herstellen.

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

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



### 3.2.2 Baurechtliche Situation

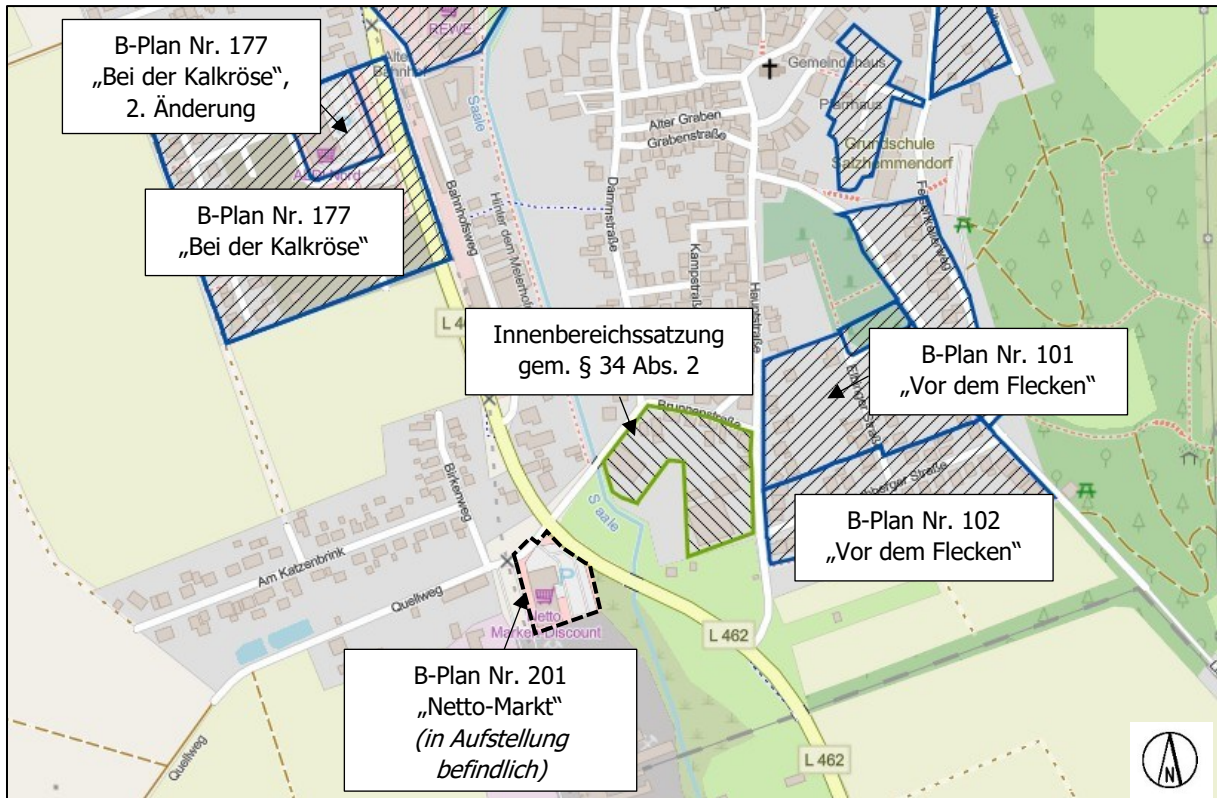
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie für die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen gem. § 34 BauGB vor.

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

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

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

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



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

#### 3.3.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

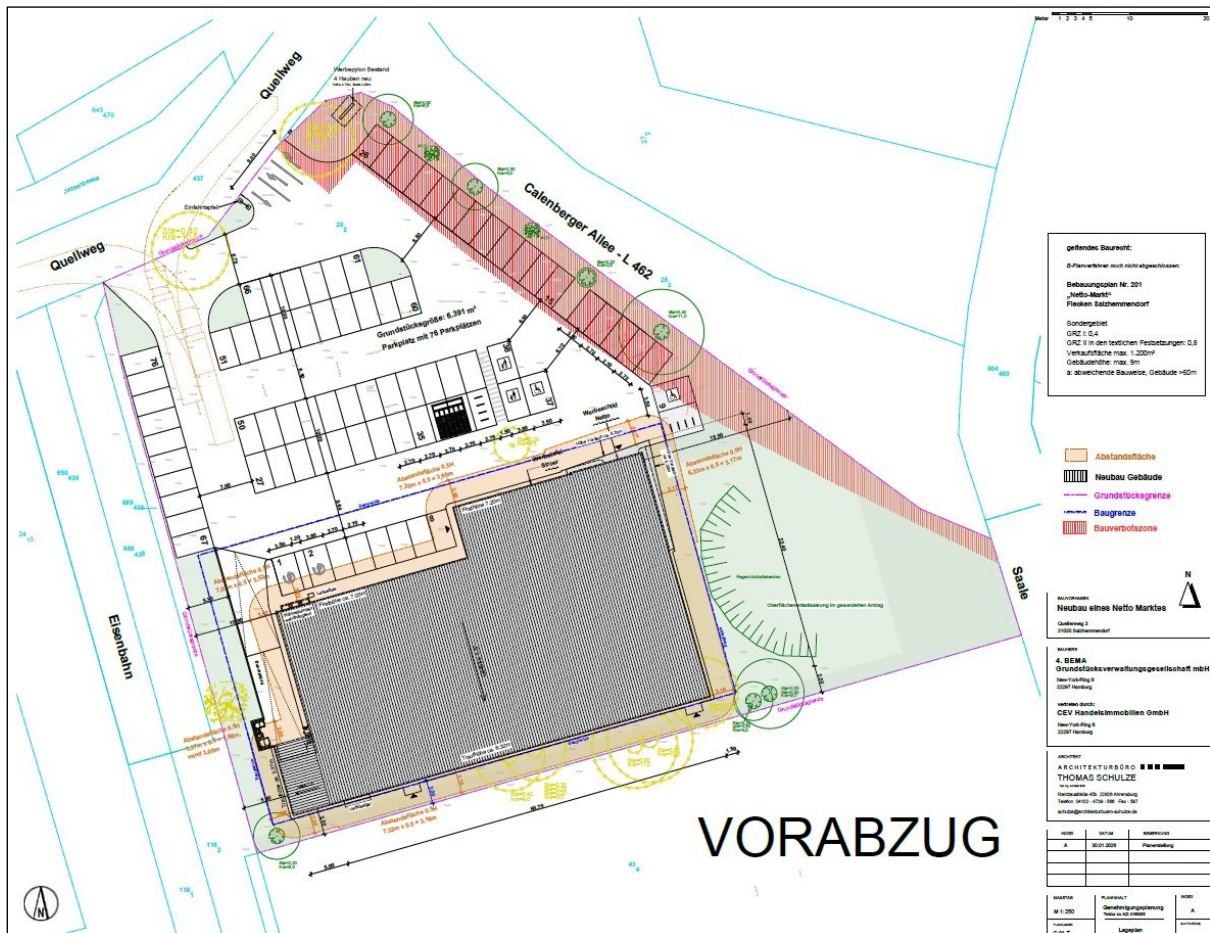
Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, bezogen auf Baugrenzen etc., berücksichtigen die Anforderungen des Einzelhandelsbetriebes an eine kundenfreundliche äußere und innere Gestaltung bzw. Ausformung des Baukörpers. Hierzu zählt ebenfalls die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück, um die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

Die überbaubaren Grundstücksflächen (für Hauptgebäude) werden anhand des angestrebten Bebauungskonzeptes im Süden des Plangebietes angeordnet und festgesetzt. Die Anlieferung ist im Westen vorgesehen und kann über die Zufahrten im Norden mit Anschluss an den Quellweg und die L 462 erreicht werden. Hierdurch wird eine verbesserte Wahrnehmung des

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

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

**Abb.: Lageplan - Neubau eines Netto Marktes mit Backshop-Café (Planverfasser: Architekturbüro Thomas Schulze, Ahrensburg, Genehmigungsplanung 30.01.2026)**



### Verkehr

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

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt auch weiterhin auf den bereits bestehenden Flächen für Stellplätze, die bereits in ausreichender Zahl vorhanden und im Zuge der Neuerrichtung des Marktes neu geordnet und mit Blick auf eine kundenfreundliche Benutzung zusammengefasst und neu gestaltet werden.

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

### *Grünplanung*

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

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

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölzbestände sowie möglicher Schäden am Gebäude werden die Baugrenzen so angeordnet und festgesetzt, dass diese einen ausreichenden Abstand zu den Gehölzbeständen einhalten.

Im Bereich der geplanten Neubebauung ist es erforderlich, größere Einzelbäume zu entnehmen, um die Neuordnung des Marktes und die erforderliche Flächeninanspruchnahme zu ermöglichen. Auch im Zufahrtbereich müssen zwei Einzelbäume zugunsten einer funktionsgerechten und geordneten (Anlieferungs-)Zufahrt nicht erhalten werden. Diese Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dokumentiert und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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

Zudem werden Festsetzungen für artenschutzrechtliche und bodenrechtliche Kompensationsmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen zu CEF-Maßnahmen für Brutvögel (Anbringung von Nisthilfen für die Mehlschwalbe, den Hausrotschwanz und Haussperling) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen extern ausgeglichen werden. Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft von 2.573 Werteinheiten erfolgt durch die Inanspruchnahme noch zur Verfügung stehenden Werteinheiten des Kompensationsflächenpools „Gelbbachtal“ der Niedersächsischen Landesforsten (vgl. Kapitel Belange von Boden, Natur und Landschaft).

### *Oberflächenentwässerung*

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

Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers soll weiterhin das bereits vorhandene und naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken dienen, welches sich am südöstlichen Plangebietsrand innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet. Das Becken ist für das anfallende Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert.

Um die weiteren, von dieser Planung berührten privaten und öffentlichen Belange hinreichend berücksichtigen zu können, wurden Fachgutachten ausgearbeitet. Auf diese wird hingewiesen und Bezug genommen.

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

### **3.3.2 Planungserfordernis**

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

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

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

## **3.4 Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit**

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

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

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

Im Fokus des Einzelhandelskonzeptes stand unter anderem die Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten des Netto-Marktes am Quellweg 3. Der Markt ist bereits ein etablierter Nahversorger im südlichen Gemeindegebiet und übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die angrenzenden Ortsteile. Aufgrund der Randlage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches war insbesondere die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot zu prüfen.

Die Ergebnisse der Analyse im Einzelhandelskonzept zeigen:

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

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

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

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

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

#### 1. Einzugsgebiet und Nachfragesituation:

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

#### 2. Wettbewerbssituation:

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

#### 3. Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung:

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

#### 4. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen:

Das Vorhaben stärkt die ortsnahe Versorgung, insbesondere im südwestlichen Teil Salzhemmendorfs und führt nicht zur Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche. Der Markt erfüllt eine ergänzende Funktion zur Gesamtstruktur, ohne bestehende Nahversorgungszentren zu schwächen.

## 5. Städtebauliche Einordnung:

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

### 3.4.3 Vereinbarkeit mit den Geboten des LROPs

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

- Kongruenzgebot,
- Konzentrationsgebot,
- Beeinträchtigungsverbot,
- Integrationsgebot,
- Abstimmungsgebot

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

- **Kongruenzgebot**

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

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

- **Konzentrationsgebot**

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

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

- **Beeinträchtigungsverbot**

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

**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**

---

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

<sup>3</sup> Ebd.

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

## • Integrationsgebot

Gemäß 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. Der Planstandort des Netto-Marktes liegt nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, sodass das Integrationsgebot zunächst nicht erfüllt wird. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP besteht jedoch die Möglichkeit einer Ausnahmeregelung.

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

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

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

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

[...]

Karte 5: Lage der Potenzialflächen in integrierter Lage



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

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

***Insgesamt erfüllt das Erweiterungsvorhaben die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben weitgehend. Das Integrationsgebot wird nicht erfüllt, könnte jedoch im Rahmen der Ausnahmeregelung überwunden werden.<sup>15</sup>***

<sup>5</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in

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

- **Abstimmungsgebot**

Das Vorhaben wird im Rahmen der Bauleitplanung abgestimmt.

Die betroffenen Nachbarkommunen sowie die Industrie- und Handelskammer wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorliegenden Bebauungsplan beteiligt. Seitens der Industrie- und Handelskammer Hannover wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der die Einhaltung der maßgeblichen raumordnerischen Prüfkriterien (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot sowie Beeinträchtungsverbot) unter Bezugnahme des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes, der Auswirkungsanalyse und der Begründung zum Bebauungsplan bestätigt wird. Die Planung wird insgesamt als raumordnerisch und städtebaulich verträglich bewertet.

Seitens der Nachbarkommunen wurden keine entgegenstehenden Stellungnahmen vorgetragen. Damit liegen die für die raumordnerische Abstimmung erforderlichen Erkenntnisse vor. Eine weitergehende Abstimmung erfolgt im Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum vorliegenden Bebauungsplan.

#### **3.4.4 Fazit der Auswirkungsanalyse**

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

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

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

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

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

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

- versorgungsstrukturell sinnvoll, da eine Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt,
- städtebaulich integriert, trotz Lage außerhalb des ZVB, aber funktional an das Wohngebiet angeschlossen,
- raumordnerisch verträglich, im Einklang mit den Vorgaben des LROP und RROP,

---

Salzhemmendorf, Quellweg 3“, Köln, August 2023 / März 2025, S. 27-30

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

- planungsrechtlich zulässig, bei Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

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

## 4 Inhalt des Bebauungsplans

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

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### **§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ (SO)**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)*

- (1) *Das festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben als Lebensmittelnahversorger einschl. zugehöriger ergänzender Nutzungen (Backshop inkl. Cafébereich). Die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes beträgt maximal 1.070 m<sup>2</sup> zzgl. 65 m<sup>2</sup> Backshop inkl. Cafébereich (gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).*
- (2) *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ werden aperiodische Randsortimente (gemäß Einzelhandelskonzept der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 07.03.2025, siehe Hinweis Nr. 7), die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) gehören, auf max. 10 % der Verkaufsflächen begrenzt.*
- (3) *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (unbewegliche oder nachgeführte Photovoltaik-Anlagen, z.B. Modultische mit Solarmodulen), einschl. Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen (z.B. Wechselrichter, Trafostation, Verkabelung) in Kombination mit Stellplätzen zulässig.*

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

Mit dem Neubau des Marktes ist auch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von bisher ca. 747 m<sup>2</sup> (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Backshop) verbunden. Aus diesem Grund erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und damit verbunden eine Erhöhung der Verkaufsflächen auf nunmehr max. 1.070 m<sup>2</sup> zzgl. 65 m<sup>2</sup> Backshop inkl. Cafébereich.

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben als Lebensmittelnahversorger einschl. zugehöriger ergänzender Nutzungen (Backshop inkl. Cafébereich) mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zulässig. Die Zweckbestimmung ist so gewählt, dass sie der Charakteristik des bestehenden und der

wohnnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes entspricht (hier: Nahversorgung). An diesem Standort soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches auch keine andere und hinsichtlich der Sortimentsbreite weitergehende Form des Einzelhandels mit über die Grundversorgung hinausgehendem Sortiment zugelassen werden.

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

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung, insbesondere des BVerwG-Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18, wird die Art der baulichen Nutzung nicht auf eine zahlenmäßige Begrenzung der zulässigen Betriebe festgesetzt. Die planungsrechtliche Steuerung erfolgt stattdessen über die eindeutige Bestimmung der zulässigen Nutzungsart sowie über die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen. Dadurch wird eine rechtssichere und hinreichend bestimmte Regelung gewährleistet, die den Gebietscharakter als Standort der wohnortnahen Versorgung sichert und zugleich den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes werden aperiodische Randsortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Köln, 07.03.2025), die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) gehören, auf max. 10 % der Verkaufsflächen begrenzt. Hierbei handelt es sich um:

#### Zentrenrelevante Sortimente

- Bastelzubehör, Hobby- und Künstlerbedarf
- Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung)
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Bücher
- Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte
- Gardinen / Vorhänge und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen
- Kurzwaren, Stoffe / Zubehör
- Lederwaren
- Musikinstrumente
- Optik, Akustik
- Sanitärwaren (kleinteilig)
- Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör
- Telekommunikation, Foto / Medien
- Wolle, Handarbeiten

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Angelbedarf

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

Diese Sortimente werden auf die festgesetzte maximale Verkaufsfläche angerechnet. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die vorrangige Aufgabe der Sicherstellung der Nahversorgung mit Sortimenten des periodischen Bedarfs – vor allem der Nahrungs- und Genussmittel – durch den im Plangebiet geplanten Lebensmittelnahversorger gewährleistet und die in Salzhemmendorf gelegenen und versorgungsrelevanten Betriebe und Einrichtungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Zudem wird durch diese Festsetzung zur raumordnerisch verträglichen Integration des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in die bestehenden Versorgungsstrukturen beigetragen.

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

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

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

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um 50% jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für das SO-Gebiet ergäbe sich demnach eine maximale Versiegelung

von 60%. Um den für die geplante Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplatzbedarf und das bereits angelegte Regenrückhaltebecken sicherstellen zu können, kann die Überschreitung der Grundflächenzahl bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO und für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im SO-Gebiet als Ausnahme bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen werden.

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

**§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl**

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

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

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

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

**§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen**

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

- (1) Die Höhe der innerhalb des festgesetzten Sondergebietes errichteten Gebäude wird auf max. 9 m begrenzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.*
- (2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.*

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

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

#### **4.1.3 Bauweise**

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

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

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

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

## 4.2 Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine Breite von rd. 59 m sowie Tiefen von 36 m auf und halten im Süden einen Abstand von 3 m zu der südlichen Grundstücksgrenze und 1 m zu der südlich angrenzenden festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a) ein. Im Westen grenzt die festgesetzte Baugrenze unmittelbar an die festgesetzte mit Leitungsrechten zu belastende Fläche aufgrund der vorhandenen Gas-Hochdruckleitung an und hält dadurch einen Abstand von 4 m zu der westlichen Grundstücksgrenze ein. Im Osten hält die Baugrenze zum Schutz des Gehölzbestandes einen Abstand von 2 m zu der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (b) ein.

Die insbesondere für die Hochbauten vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Norden durch weitere überbaubare Grundstücksflächen ergänzt, auf denen jedoch nur die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradunterständen, Sammelstellen für Einkaufswagen und Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kombination mit Stellplätzen zulässig ist. Photovoltaikanlagen als bauliche Anlagen erfordern regelmäßig die Festsetzung entsprechender Baugrenzen, um ihre Realisierung zu ermöglichen. Diese Baugrenzen werden im Norden mit einem Abstand von 7 m und 10 m zu der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Quellweg) und im Osten bis an die festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind (sog. Bauverbotszone), herangeführt. Aufgrund der westlich vorhandenen Gas-Hochdruckleitung grenzen auch diese Baugrenzen unmittelbar an die festgesetzte mit Leitungsrechten zu belastende Fläche an. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Bebauung durch bauliche Anlagen innerhalb der Leitung und des Leitungsschutzbereiches ausgeschlossen ist.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) unzulässig (siehe Kapitel 4.4 Straßenverkehrsflächen).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 2 Werbeanlagen - Werbepylon**

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

Der Standort des bereits im Bestand vorhandenen Werbepylons soll beibehalten werden. Aufgrund der Lage innerhalb der durch die angrenzende L462 bedingte Bauverbotszone (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) ist für die Errichtung dieses Werbepylons die

Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich. Nach Auskunft der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gibt es mit der bestehenden Anlage keine Probleme. Eine Ausbauplanung ist derzeit im betrachteten Bereich der L 462 nicht vorgesehen, sodass nichts dagegen spricht, den bestehenden Pylon (bzw. den an Ort und Stelle zu erneuernden Pylon) als Ausnahme vom bestehenden Bauverbot im Bebauungsplan aufzunehmen. Im Falle einer möglichen Ausbauplanung der Landesstraße mit der dann vermutlich erforderlichen Inanspruchnahme von privaten Flächen (z.B. für die Anlage eines Radweges oder/und einer Querungshilfe) ist dann eine verträgliche und einvernehmliche Lösung für die Eingriffe in die bestehende Nutzung abzustimmen. Auf die weiteren Ausführungen zur Bauverbotszone im nachfolgenden Kapitel 4.4 Straßenverkehrsflächen wird hingewiesen.

#### **4.4 Straßenverkehrsflächen**

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

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

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

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

Der Quellweg wird für den erforderlichen Zufahrtbereich im Bebauungsplan aus Gründen der Eindeutigkeit und besseren Orientierung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zur gesicherten Erschließung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

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

Das Plangebiet liegt im Osten angrenzend an die L 462 straßenrechtlich an der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt Salzhemmendorf. Demzufolge gilt hier dem Grunde nach sowohl ein Anbauverbot als auch ein Erschließungsverbot nach § 24 Abs. 1 Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG). Ausbauabsichten seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße bestehen derzeit nicht. Aufgrund der gegebenen Zwangspunkte (Brückenbauwerk, beidseitige Bebauung weiter Richtung Ortskern) ist eine Verlegung der Landesstraße kaum möglich, sodass von der vorhandenen Trasse ausgegangen werden kann. Für einen später möglicherweise erforderlichen Bau einer Linksabbiegespur und der Anlage eines Radweges/ oder einer baulichen Querungshilfe sollte dennoch weiterhin genügend Platz bestehen bleiben.

Dafür wird seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln, eine Breite der Bauverbotszone von 10 m als grundsätzlich ausreichend erachtet. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln, einer Ausnahme vom geltenden Bauverbot im Sinne des § 24 (7) NStrG zugestimmt, sodass im Bebauungsplan ausgehend vom Fahrbahnrand der L 462 eine entsprechend verminderte Bauverbotszone von 10 m als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt wird. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) unzulässig.

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

**§ 6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)*

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

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

### **4.5.1 Veranlassung/Rechtsgrundlage**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

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

### **4.5.3 Kurzbeschreibung des Bestandes**

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in Teil II Umweltbericht eine ausführliche

Beschreibung des schutzgutbezogenen Bestandes enthalten ist. Nachfolgend werden nur die für die Planentscheidung bedeutsamen Aspekte kurz dargelegt.

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

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

Das FFH-Gebiet DE 382-4333 „Saale mit Nebengewässern“ wird charakterisiert durch einen teils naturnahen, teils stärker begradigten Bach mit mehreren kleineren Zuläufen, überwiegend durch eine weite, hauptsächlich als Ackerland genutzte Talniederung verlaufend, der vorrangig zur Verbesserung der Repräsentanz der Groppe in den Naturräumen „Niedersächsische Börden“ sowie „Weser- und Weser-Leine-Bergland“ ausgewählt wurde.

Für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf liegt eine Baumschutzsatzung vor (Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf v. 15.02.1990 i. d. F. der Änderungssatzung v. 25.03.2005, 2. Änderung v. 06.07.2018.). Eine Betroffenheit geschützter Bäume im Plangebiet besteht nicht.

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

#### 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.

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.

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

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 vergrößert.

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

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage am südlichen Ortsrand zwischen einer Bahnstrecke und der L 462 / Calenberger Landstraße. Es dominieren versiegelte/überbaute Flächen (Lebensmittelnahversorger und Stellplätze) mit wenigen schmalen Rabatten, Scherrasenflächen und einzelnen Bäumen. Der Ostteil wird von einem Teich (Regenrückhaltebecken) 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 Voldagsen - Delligsen an, im

Süden 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. Ein für den Arten- und Naturschutz wertvoller Bereich befindet sich jedoch entlang der Saale (Großvogellebensraum Schwarzstorch, NLWKN 2024) und wird vom Plangebiet berührt. Jedoch nur mit Festsetzungen zum Gehölzerhalt.

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, zu Brutvögeln und Fledermäusen.

Hierbei konnten am abzureißenden Gebäude Gebäudebrüter festgestellt werden. Von den Mehlschwalben (gefährdete Art) wurden keine das Gebäude anfliegende Individuen beobachtet, es befindet sich aber der Rand eines begonnenen, nicht zu Ende gebauten oder eines in der zurück liegenden Zeit abgeschlagenen Nestes an der Ostfassade unter dem Dachgesims. Daraus wird deutlich, dass dem Gebäude zumindest ein erhöhtes Potential als Nistplatz für die gefährdete Art zukommt. Mit Hausrotschwanz und Haussperling sind zwei Arten zu nennen, die zur Brut vorhandene (Halb-)Höhlen fast ausschließlich an Gebäuden in Dach- und Fassadenbereichen nutzen. So finden sich zwei Revierzentren des Haussperlings und eines des Hausrotschwanzes am Gebäude des Verbrauchermarktes.

Im Gebiet wurden fünf verschiedene Arten und weitere Individuen aus zwei Artengruppen der Fledermäuse festgestellt, bei denen allein aufgrund der Rufanalyse keine eindeutige Bestimmung bis auf das Artniveau möglich ist. Die Anzahl der vorhandenen Arten beläuft sich damit auf wahrscheinlich maximal sieben.

Die Nachweishäufigkeit von Fledermäusen bei den Erfassungsgängen war bei allen Begehungen gering. Dabei dominiert die Aktivität der Zwergfledermaus. Die Zwergfledermaus scheint ein Quartier im Wohngebiet zu haben, das sich nordwestlich des Marktes anschließt. Die Tiere fliegen abends über den Parkplatz hinweg in Richtung Osten, vermutlich um den Wald zu erreichen, der zumindest zeitweise ein attraktives Jagdgebiet darstellen dürfte. Es ergaben sich weiterhin keine Hinweise darauf, dass von einer Bedeutung als Quartierplatz für diese Artengruppe auszugehen ist.

### 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 (Teiches) auszugehen; es handelt sich ganz überwiegend nicht mehr um natürliche Böden. Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung, selten/naturhistorisch bedeutsam) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet der Leine/Saale. Im Gebiet selbst befinden sich keine klassifizierten Still- oder Fließgewässer. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich der Straße verläuft die Jösser Bäke. Im Osten

angrenzend verläuft die Saale, die als Fließgewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Die Saale liegt zudem innerhalb von Retentionsflächen, die als Überschwemmungsgebiet nach NWG §92a gesichert sind (UESG ID 257 Saale, VO vom 25.09.2006). Eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan besteht nicht. Das Plangebiet grenzt an.

Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Salzhemmendorf liegt in ca. 80 m Entfernung östlich. 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). Es liegt jedoch im Bereich bereits versiegelter Flächen mit entsprechend reduzierter Neubildung. 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 sowie der vorhandenen Versiegelung 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 als überwiegend versiegelte Flächen im Siedlungsbereich. Eine nachteilige Betroffenheit durch den Bebauungsplan besteht nicht. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz werden getroffen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 9°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 795 mm/Jahr (LBEG, NIBIS® Kartenserver 2025, wms-Datendienst „Klima und Klimawandel“). Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage und klimawirksamen Ausstattung. Das Plangebiet stellt einen Wirkungsraum ohne Relevanz für den lokalklimatischen Ausgleich dar (LRP 2001). Es handelt sich um einen Wirkungsraum der Siedlungen (LRP-Karte 7). Südöstlich grenzt ein Kaltluftsammlgebiet in der Niederung der Saale an. Somit kann in der Gesamtheit davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet lediglich eine allgemeine Funktion für die Schutzgüter Klima und Luft aufweist. Besondere lokalklimatische Funktionen lassen sich nicht erkennen (vergleiche MOSIMANN et al. 1999).

#### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum D 3.6 „Zentraleuropäisches Mittelgebirgs- / Stufenland“ im Landschaftsraum 37.700 „Ith-Hils-Bergland“. Als Landschaftstyp wird es 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 und im Plangebiet selbst eine 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. Aus dem Plangebiet liegen bisher auch keine archäologischen Fundstellen und historische Hinweise auf Fundstellen vor. Das Plangebiet ist hierbei bereits durch die vorhandene Bebauung überformt.

Flächen mit Relevanz für die landwirtschaftliche Nutzung sind ebenfalls nicht vorhanden.

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

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 NNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

- *Schutzgut Tiere und Pflanzen:* Umwandlung der Lebensraumstrukturen zu versiegelten Strukturen/Gebäuden, Verlust von Grünfläche und Gehölzen, Baumbestand.
- *Schutzgut Boden/Fläche:* Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen durch geringfügige zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Boden.
- *Schutzgut Wasser:* Geringfügige Veränderung der natürlichen Grundwassersituation (Grundwasserneubildung) und Erhöhung des Oberflächenabflusses infolge von zusätzlicher geringfügiger Versiegelung.
- *Schutzgut Landschaft:* Verlust von Gehölzstrukturen, Grünfläche.

#### **Artenschutz**

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

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten (Mahlschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling) durch entsprechende Bauzeitenregelungen bzw. die Umweltbaubegleitung im Zuge des Gebäudeabriss vermieden. Für Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Haussperling werden zudem Nisthilfen am neuen Gebäude als CEF-Maßnahmen angebracht.

#### **Waldrechtliche Betroffenheit**

Der südlich angrenzende Gehölzbestand (sonstiger Pionierwald, sonstiger Gehölzbestand) wird waldrechtlich als Wald definiert. Der empfohlene Schutzabstand von ca. 35 m wird jedoch bereits im Bestand durch das vorhandene Gebäude und die Stellplatzflächen deutlich unterschritten. Da ein Waldrandabstand von 35 m (Gefahrenabwehr, eine Baumlänge) nicht eingehalten werden kann, sind zur Vermeidung von Gefährdungen durch umstürzende Bäume oder abbrechende Äste für Personen oder bauliche Anlagen für die südlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche regelmäßige Baumkontrollen (alle 5 Jahre) ab Inbetriebnahme des Marktes durch eine Fachperson für Baumkontrollen durchzuführen. Das Ergebnis ist jeweils zu dokumentieren und der Unteren Waldbehörde zu übermitteln. Gegebenenfalls erforderlich werdende Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer des Marktgeländes durchzuführen. Die Kontrollen sind so lange erforderlich, so lange eine Nutzung des Geländes mit Personenverkehr (z. B. als Verbrauchermarkt) erfolgt und damit Gefährdungspotential besteht.

Mit Ausnahme der zu fällenden Bäume (insbesondere am südlichen Plangebietsrand) wird der

südlich angrenzende Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt (Kennzeichnung (a)). Zudem wird ein Abstand der Baugrenze von 1 m zum südlich angrenzenden festgesetzten Gehölzerhalt mit der Kennzeichnung (a) und 2 m Abstand zum östlich angrenzenden Gehölzerhalt mit der Kennzeichnung (b) eingehalten. Dadurch wird der Kronentraufbereich der verbleibenden Gehölze weitestgehend freigehalten und eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen vermieden. Die geplante Versiegelung rückt nicht näher an den Gehölzbestand heran als im derzeitigen Bestand, sodass keine zusätzliche Beeinträchtigung entsteht. Ein Waldverlust ist nicht zu erwarten. Die Gehölzbestände sowie die zum Entfall gekennzeichneten Bäume werden zudem im Rahmen der Bilanz berücksichtigt.

### **Natura 2000, FFH-Verträglichkeit**

Da FFH-Gebiet DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“ grenzt im Osten unmittelbar an das Plangebiet an. Für dieses FFH-Gebiet ist daher zunächst eine FFH-Vorprüfung zu erstellen.

Im Rahmen des Umweltberichtes ist eine entsprechende FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet durchgeführt worden. Die FFH-Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebietes) DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“ bzw. seiner für die gebietspezifischen Erhaltungsziele/ den Schutzzweck maßgeblichen Gebietsbestandteile können im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ausgeschlossen werden.

Eine vollumfängliche und detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

- *Art und Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen), Nutzung v. a. von bereits überbauten, versiegelten Flächen (Schutzgut Pflanzen/Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild)*
- *Vorgaben zur Rückhaltung des Oberflächenwassers (Schutzgut Wasser)*
- *Maßnahmen zum Artenschutz: Insektenfreundliche Beleuchtung, Begrenzung der Baufeldräumung, Umweltbaubegleitung Gebäudeabriss, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen für Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, und Haussperling,*
- *Maßnahmen zum Bodenschutz (Bauphase), archäologischer Denkmalschutz (Schutzgut Boden, Wasser, kulturelles Erbe),*
- *Erhaltung prägender Grünstrukturen (Schutzgut Pflanzen/Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild)*

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

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

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben dennoch erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zurück, die v. a. aus der zusätzlichen geringen Versiegelung von Böden und dem Verlust von Grünfläche/Bäumen resultieren. Zum Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereiches zwar Baumpflanzungen festgesetzt, aber nur sofern sie mit Photovoltaikanlagen auf dem Parkplatz vereinbar sind. Insofern werden diese im Rahmen der Kompensation nicht berücksichtigt.

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

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

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

Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 4.498 – 7.071 = - 2.573 WE
--

Unter Berücksichtigung aller anrechenbaren Maßnahmen verbleibt somit ein Punktwertdefizit von 2.573 Werteinheiten.

#### **4.5.8 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Die verbleibende Differenz von 2.573 Werteinheiten (WE) wird extern kompensiert.

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft von 2.573 Werteinheiten erfolgt durch die noch zur Verfügung stehenden Werteinheiten des Kompensationsflächenpools „Gelbbachtal“ der Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Saupark, Lage: südl. der L 422 im Osterwald zw. Copenbrügge und Eldagsen). Hierzu werden insgesamt 2.573 Werteinheiten (entsprechend 1.214 m<sup>2</sup> bei 2,12 Werteinheiten/ m<sup>2</sup> im Flächenpool) aus dem Kompensationsflächenpool abgebucht. Hierfür erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen den Nds. Landesforsten und dem Vorhabenträger.

Die Entwicklungsziele für den bereits umgesetzten Kompensationsflächenpool umfassen die Wiederherstellung der ursprünglichen, gradientenreichen Standortbedingungen, welche durch den Rückbau des Grabensystems sowie den Waldumbau angestrebt werden. Auf einem Großteil des Flächenpools werden natürliche Waldgesellschaften und halboffene, kulturhistorische Waldlandschaften entwickelt. Als Leitbild für die Waldentwicklung dient das Modell der potentiell natürlichen Vegetation.

Auf den nassesten Flächen wurden Sumpf- und Bruchwälder und auf den feuchten Standorten Pionier- und Sukzessionswälder mit hohen Buchenanteilen entwickelt. Zudem wurden eine großflächige beweidete Feuchtgebüsch- und Hudelandschaft sowie unbeweidete lichte und mesophile Eichenwälder entwickelt. Neben den Waldgesellschaften sind im Kompensationsflächenpool zahlreiche, strukturgebende "Kleinräumige Einheiten" wie Stillgewässer/Tümpel als Komplex mit Hochstauden/Sumpf, Waldlichtungen, Waldränder und Feuchtgebüsche vorhanden.

## **4.6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, hier des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB). Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

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

### **4.6.1 Schutzanspruch der Umgebung**

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

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

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

in Mischgebieten (MI)

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

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

in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

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

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

### **4.6.2 Lärmimmissionen**

#### **4.6.2.1 Gewerbelärm**

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

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine neuen Nutzungen verbunden, sondern vielmehr eine bauliche Neuordnung und Optimierung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes. Das Gebäude wird im Rahmen der Neubebauung von einer Nord-Süd-Ausrichtung in eine Ost-West-

Ausrichtung gedreht. Durch diese Anpassung wird der Abstand zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Vergleich zu dem bisherigen Lebensmittelmarkt sogar vergrößert. Eine Verschlechterung der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Situation ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch den bereits seit Jahren am Standort betriebenen Markt und der im Verhältnis dazu geringen Veränderungen im Betriebsablauf wird auf die Erstellung eines gesonderten Schallgutachtens zum vorliegenden Bebauungsplan 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. Erforderliche schallgutachterliche Nachweise sind vorhabenabhängig im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 201 wurde im Rahmen der parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgten konkreten Vorhabenplanung bereits ein Bauantrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde eingereicht. Damit verbunden wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung<sup>7</sup> des konkreten Vorhabens hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen ausgearbeitet, die hilfsweise zur Beurteilung der grundsätzlichen Realisierbarkeit des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen herangezogen wird. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die an den nächstgelegenen Immissionsorten einzuhaltenden Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB durch den Beurteilungspegel unterschritten werden und sich somit außerhalb des Einwirkungsbereiches des Vorhabens befinden. Auch der Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse (am Tage um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) erhöhter Immissionsrichtwert) wird am Tage und in der Nachtzeit an allen Immissionsorten unterschritten.

Zusammenfassend ist somit davon auszugehen, dass mit der geplanten Neuaufrichtung des Netto-Marktes keine relevanten zusätzlichen Immissionen verbunden sind. Eine Schlechterstellung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist nicht zu erwarten. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt jedoch dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

#### **4.6.2.2 Verkehrslärm**

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

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

---

<sup>7</sup> T&H Ingenieure GmbH: „Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Netto-Marktes im Quellweg 3 in Salzhemmendorf“, Bremen, 27.08.2025 i.V.m. der „Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Netto-Marktes im Quellweg 3 in Salzhemmendorf – ergänzende Stellungnahme zum Gutachten 25-145-GDV-02 vom 27.08.2025“, Bremen, 24.11.2025

### 4.6.3 Geruchsimmissionen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden kleinräumig Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.

In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen und zur weitergehenden Durchgrünung Gegenstand des Bebauungsplanes. Dadurch werden erhebliche Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden. Hierdurch werden sich keine weitergehenden negativen Auswirkungen in Bezug auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ableiten.

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Entsprechende Nachweise sind auf der Grundlage der textlichen Festsetzung (Rückhaltung) im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.

### **5.2 Denkmalschutz**

#### **5.2.1 Archäologischer Denkmalschutz**

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

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden,

sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

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

### **5.2.2 Baudenkmalschutz**

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Weserbergland“ (NP NDS 010). Darüber hinaus grenzt im Bereich der Saale das Landschaftsschutzgebiet LSG HM 04 „Saaletal“ an das Plangebiet.<sup>8</sup> Im südöstlichen Bereich des Plangebietes gibt es eine geringfügige Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der dort vorhandenen und im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Gehölzbestände sind mit der Neuplanung des Netto-Marktes keine Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

### **5.3 Rohstoffsicherung**

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

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

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

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

### **5.5 Hochwasserschutz**

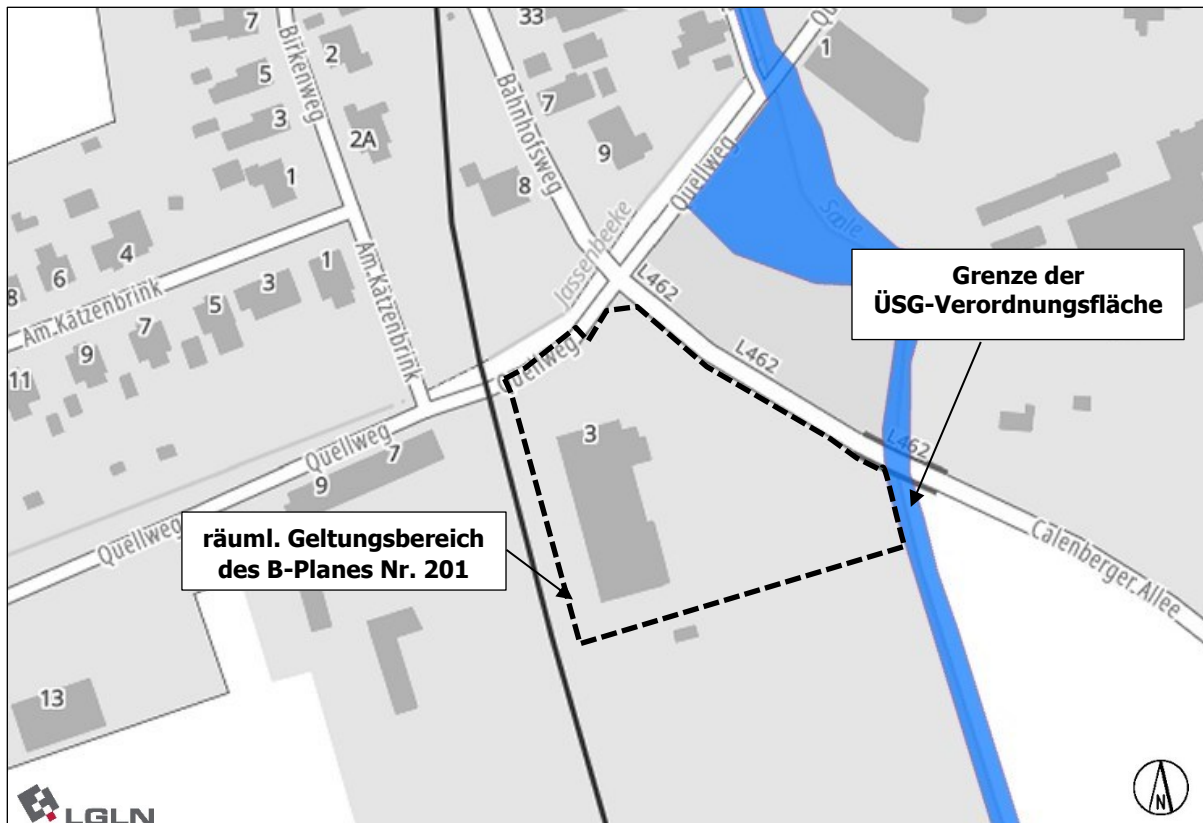
Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an das am 26.07.2007 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saale (gemäß § 76 Abs. 2 WHG; Verordnungsfläche). Dieses befindet sich somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

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

---

<sup>8</sup> Nds. Umweltkarten, 2025: Natur – Schutzgebiete NNatSchG

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



## 6 Ergebnis der Umweltprüfung

Die dem Bebauungsplan Nr. 201 "Netto-Markt" zur Entwicklung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 6.637 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage am südlichen Ortsrand zwischen einer Bahnstrecke und der L 462 / Calenberger Landstraße. Im Nordteil dominieren versiegelte/überbaute Flächen (Lebensmittelnahversorger und Stellplätze) mit wenigen schmalen Rabatten, Scherrasenflächen und einzelnen Bäumen.

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

Vor dem Hintergrund des Bestandes ist eine Erweiterung/Neuordnung der baulichen Nutzung im Plangebiet im Vergleich mit geringen Konflikten verbunden, Umweltbeeinträchtigungen treten nicht oder nur in geringem Umfang auf, so dass der Standort als günstig anzusehen ist. Insbesondere fällt nur eine geringe Neuversiegelung (nur 306 m<sup>2</sup>) an. Dennoch wird eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft v. a. durch den Verlust von Bäumen vorbereitet. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch die Festlegungen zur Baufeldräumung, zum Artenschutz und dem Erhalt von Gehölz/ Vegetationsbeständen sowie des an die Saale angrenzenden Gehölzriegels gefolgt.

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

2.573 Werteinheiten wird extern im Kompensationsflächenpool „Gelbbachtal“ der Nds. Landesforsten (Forstamt Saupark) abgegolten.

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

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann voraussichtlich unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.

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

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

## 7 Daten zum Plangebiet

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

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

## 8 Durchführung des Bebauungsplanes

### 8.1 Bodenordnung

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

### 8.2 Ver- und Entsorgung

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

#### 8.2.1 Abwasserbeseitigung

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

## 8.2.2 Oberflächenentwässerung

Das im festgesetzten Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut (Saale) abgegeben wird. Die Abflussdrossel beträgt 10 l/sec und ha bei einem 5-jährlichen Regenereignis. Bezogen auf das vorliegende Grundstück entspricht dies einer Abflussdrossel von 3 l/sec.

Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers soll weiterhin das bereits vorhandene und naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken dienen, welches sich am südöstlichen Plangebietsrand innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet. Das Becken ist für das anfallende Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert. Auf Grundlage des im Rahmen des Bauantragsverfahrens erstellten Entwässerungsantrages von Sven Geißler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Architekt Sven Geißler („Neubau eines Netto Marktes, 31020 Salzhemmendorf, Quellweg 3 – Entwässerungsantrag“, Berlin, 08.01.2026) wird nachgewiesen, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken das anfallende Niederschlagswasser ausreichend aufnehmen kann.

Im Rahmen des Entwässerungsantrages wurde zudem ein Überflutungsnachweis für extreme Regenereignisse (u. a. 30- und 100-jährlichen Ereignisse) geführt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert ist und auch bei extremen Niederschlagsereignissen über ausreichende Rückhaltereserven verfügt. Für den Fall eines extremen Regenereignisses ist ein temporärer Rückstau auf den Parkplatzflächen möglich, der jedoch schadlos erfolgen kann. Entsprechende Maßnahmen für ein solches Überflutungsszenario (z. B. Geländemodellierung der Außenanlagen/Parkplatz, Schutz angrenzender Nutzungen) werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Diese Maßnahmen betreffen jedoch die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung und sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Sofern zukünftig eine Anpassung des Regenrückhaltebeckens in Form einer Erweiterung erforderlich werden sollte, ist die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Schonung der vorhandenen Gehölzbestände zulässig. Zulässig sind zudem Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Beckens, einschließlich der Entnahme die Funktion beeinträchtigender Gehölze sowie gegebenenfalls die Anlage oder Wiederherstellung einer Zufahrt (in einer Breite von maximal 3 m).

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

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

*Das im festgesetzten Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Die Abflussdrossel beträgt 10 l/sec und ha bei einem 5-jährlichen Regenereignis.*

**§ 9 Durchgrünung des Plangebietes**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

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

3. *Innerhalb der festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens unter Schonung der vorhandenen Gehölzbestände zulässig.*
4. *Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 1 und 2 ist nur die Anlage einer Zufahrt zum Regenrückhaltebecken in einer Breite von maximal 3 m zulässig.*

### 8.2.3 Trinkwasserversorgung

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

### 8.2.4 Löschwasserversorgung

Für den Grundschutz 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 Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung - Sondergebiet - 1.600 l/min. für eine Löschzeit 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

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h bei einer GRZ von 0,7 und **mind. 192 m<sup>3</sup>/h** bei einer GRZ von 0,85) vorhanden ist;
- b) die Löschwassermengen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen;
- c) für den ersten Löschangriff, zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen, Hydranten in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zu den Zugängen der einzelnen Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sind;
- d) die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, 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. Feuerwehruzufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

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

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

### **8.2.5 Abfallentsorgung**

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

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

### 8.2.6 Energieversorgung

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

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

Innerhalb des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung der Westfalen Weser Netz GmbH. Die Leitung ist seitens der Westfalen Weser Netz GmbH die Hauptversorgungsader für den Landkreis Hameln-Pyrmont und den Landkreis Holzminden.

Grundsätzlich gilt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung folgende Hinweise zu beachten:

- Die Gashochdruckleitung hat einen Schutzstreifen von 6,0 m, jeweils 3 m links und rechts der Leitung. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Ferner sind das Errichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien unzulässig. Der Bestand der Leitung muss unter Berücksichtigung des Schutzstreifens gewährleistet sein.
- Unmittelbar über, b.z.w. neben der Gashochdruckleitung darf die Fläche nicht in einer die Versorgungseinrichtung gefährdende Weise genutzt werden. Daher ist auch einer Bepflanzung mit Tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern in diesem Bereich abzusehen. Eine Bebauung und Bepflanzungen im Schutzstreifen sind daher nicht gestattet.
- Alle Tätigkeiten im Schutzstreifen sind mit der Westfalen Weser Netz GmbH abzusprechen und nur nach vorheriger Einweisung durchzuführen.
- Bei Überfahren der Leitung mit Schwerlasttransporten oder Ähnlichem ist die Leitung bspw. mit Stahlplatten zu sichern.
- Eventuell geplante Baustraßen im Schutzstreifen sind ebenfalls mit der Westfalen Weser Netz GmbH abzusprechen.
- Bei Tiefbautätigkeiten in Leitungsnähe stellt die Westfalen Weser Netz GmbH eine Aufsichtsperson.

Die Gas-Hochdruckleitung ist im vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch als unterirdische Gas-Hochdruckleitung und der zugehörige Leitungsschutzbereich von 3 m zu beiden Seiten ist als mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Fläche festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen grenzen unmittelbar an den Leitungsschutzbereich, sodass eine Bebauung durch bauliche Anlagen innerhalb der Leitung und des Leitungsschutzbereiches ausgeschlossen ist.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgte darüber hinaus eine Abstimmung mit der Westfalen Weser Netz GmbH hinsichtlich eines geplanten Müllplatzes, der im südlichen Bereich geringfügig in den Leitungsschutzbereich hineinragt (ca. 0,5 m auf einer Länge von ca. 4 m). Für diese konkrete Planung wurde seitens der Westfalen Weser Netz GmbH das Einverständnis erteilt. Die Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf diesen Einzelfall und ist an die Maßgabe geknüpft, dass bei den erforderlichen Tiefbauarbeiten ein ausreichender Abstand zur Gas-Hochdruckleitung eingehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abstimmung die konkrete Vorhabenplanung betrifft und nicht Gegenstand der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Hinsichtlich der Bepflanzungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches keine Neupflanzungen vorgesehen. Die am südlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Ergänzend wird textlich im Bebauungsplan festgesetzt, dass erforderliche Ersatzpflanzungen ausschließlich außerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig sind. Damit wird sowohl der Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen als auch die Berücksichtigung der Belange der Leitungstrasse sichergestellt. Tiefwurzeln Gehölze im Leitungsschutzbereich werden damit ausgeschlossen.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung weder bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze noch die Lagerung von schwer transportablen Materialien vorgesehen. Unabhängig davon erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Stellplatzflächen sowie deren Herstellung in enger Abstimmung mit der Westfalen Weser Netz GmbH im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Die weiteren Verhaltensanforderungen, insbesondere zum Umgang mit Schwerlastverkehr, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu Tiefbauarbeiten im Leitungsschutzbereich, betreffen ebenfalls die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung. Eine Berücksichtigung erfolgt daher im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen sowie die ergänzenden Regelungen auf Ebene der Vorhaben- und Erschließungsplanung sichergestellt, dass der Bestand und Betrieb der Erdgas-Hochdruckleitung nicht beeinträchtigt werden.

### **8.2.7 Telekommunikation**

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es handelt sich im Wesentlichen um Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Hausanschlussleitungen einschl. der Anschlussleitung des vorhandenen Netto-Marktes. Das Plangebiet ist somit bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Konflikte mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie den damit verbundenen Baumaßnahmen wird auf die bestehenden Leitungen Rücksicht genommen.

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.

Die Belange der telekommunikationstechnischen Versorgung werden im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **8.3 Baugrund**

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die **Erdfallgefährdungskategorie 1** zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

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 überwiegend 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 lösbarer Bodenart. Zudem wird ein weiterer kleinräumiger Teil im Süden des Plangebietes als Baugrundklasse: Gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen eingestuft. In diesem Bereich sind Lockergesteine mit geringer Steifigkeit zu erwarten. Es sind geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente) zu erwarten. Es handelt sich in diesem Bereich auch um die Bodenklasse 2: fließende Bodenart.

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

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

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

## **8.4 Bergbau**

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen bekannt.

## **8.5 Maßnahmen zum Bodenschutz**

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

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

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

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

### **8.6 Kosten für den Flecken Salzhemmendorf**

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

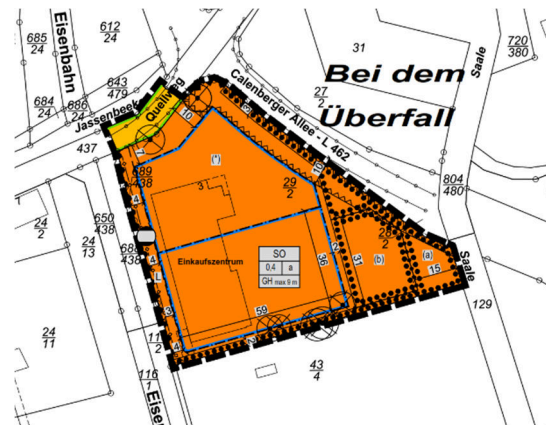
# Bauleitplanung Flecken Salzhemmendorf Landkreis Hameln-Pyrmont

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

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

### Teil II

## Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung



Planungsgruppe Umwelt  
Dipl. Ing. Oliver Gockel  
Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal  
Tel.: (05155) 5515  
o.gockel@planungsgruppe-umwelt.de

Umweltfachliche Planung und Beratung

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

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

**Teil II**

**Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und  
artenschutzrechtlicher Beurteilung**

**Auftraggeber:**

Flecken Salzhemmendorf  
Hauptstraße 2  
31020 Salzhemmendorf

**Erstellt durch:**

Planungsgruppe Umwelt  
Gellerser Str. 21  
31860 Emmerthal

**Bearbeitung:**

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

Hannover/Emmerthal, den 25.03.2026

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	1
1.2	Lage und Nutzung des Plangebietes.....	1
1.3	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren.....	2
<b>2</b>	<b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont .....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Landschaftsrahmenplanung .....	4
2.4	Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	5
2.5	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	7
3.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit .....	8
3.1.1.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	8
3.1.1.2	Bestand und Bewertung .....	8
3.1.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt.....	8
3.1.2.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	8
3.1.2.2	Bestand und Bewertung .....	9
3.1.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	19
3.1.3.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	19
3.1.3.2	Bestand und Bewertung .....	21
3.1.4	Schutzgut Wasser.....	22
3.1.4.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	22
3.1.4.2	Bestand und Bewertung .....	22
3.1.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	25
3.1.5.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	25
3.1.5.2	Bestand und Bewertung .....	25
3.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	26
3.1.6.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	26
3.1.6.2	Bestand und Bewertung .....	26
3.1.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	27
3.1.7.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	27
3.1.7.2	Bestand und Bewertung .....	27
3.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	27
3.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	27
3.2.1	Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit .....	28

3.2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	29
3.2.2.1	Betroffenheit Landschaftsschutzgebiet HM 04 „Saaletal“ .....	29
3.2.2.2	Waldrechtliche Betroffenheit .....	30
3.2.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	32
3.2.4	Schutzgut Wasser.....	32
3.2.4.1	Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) .....	33
3.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	35
3.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	35
3.2.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	36
3.2.8	Wechselwirkungen.....	36
3.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	36
<b>4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....</b>	<b>37</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen.....	37
4.2	Konfliktabschätzung.....	38
4.2.1	Bestimmung relevanter Arten/Artengruppen.....	38
4.2.2	Avifauna.....	39
4.2.3	Fledermäuse .....	42
4.2.4	Amphibien .....	42
4.3	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	42
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>45</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen .....	46
5.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	49
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet.....	50
5.4	Eingriffsbilanz/Ermittlung des Kompensationsbedarfs und externe Ausgleichsmaßnahmen .....	51
5.4.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	51
5.4.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	54
<b>6</b>	<b>FFH-Vorprüfung .....</b>	<b>56</b>
6.1	Rechtliche Grundlagen.....	56
6.2	Vorgehensweise .....	57
6.3	Ergebnisse .....	59
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>62</b>
7.1	Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung.....	62
7.2	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring .....	62
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	63

<b>8</b>	<b>Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG .....</b>	<b>65</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>66</b>

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets .....	1
Abb. 2:	Ausschnitt RROP Entwurf LK Hameln-Pyrmont 2021 .....	3
Abb. 3:	Flächennutzungsplans des Flecken Salzhemmendorf, rechts 57. Änderung .....	4
Abb. 4:	Ziele des LRP 2001 .....	4
Abb. 5:	Schutzgebiete .....	5
Abb. 6:	Regenrückhaltebecken/ Stillgewässer.....	6
Abb. 7:	Bestandsgebäude von Osten.....	11
Abb. 8:	Regenrückhaltebecken mit Gehölzen (Weiden) und Goldrutenflur.....	11
Abb. 9:	Bestandsgebäude und Parkplatz .....	12
Abb. 10:	Zufahrt mit Rabatte und Einzelbaum.....	12
Abb. 11:	Angrenzendes Gewässer Saale.....	13
Abb. 12:	Großvogellebensraum Schwarzstorch an der Saale (NLWKN 2024).....	15
Abb. 13:	Bewertung der Biotopkomplexe im LRP 2001.....	15
Abb. 14:	Festgestellte Reviermittelpunkte im Untersuchungsgebiet und im näheren Umfeld (gelb: Untersuchungsgebiet) .....	18
Abb. 15:	Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018).....	21
Abb. 16:	Schutzwürdige Böden (LBEG 2018).....	21
Abb. 17:	Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete.....	22
Abb. 18:	Retentionsvermögen (Karte 6 LRP 2001).....	23
Abb. 19:	Sickerwasser-/ Grundwasserneubildungsrate (LBEG 2025) .....	23
Abb. 20:	Mittlere Höhe des Grundwasserstandes (LBEG 2025) .....	24
Abb. 21:	Wasserkörperdatenblatt der Saale Quelle: <a href="http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/WRRL/WKDB_HE/21055_Saale_Flu_ss.pdf">http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/WRRL/WKDB_HE/21055_Saale_Flu_ss.pdf</a> .....	25
Abb. 22:	Klima (Karte 7 LRP 2001) .....	25
Abb. 23:	Landschaftsbildtyp (Textkarte 3 LRP 2001).....	26
Abb. 24:	Landschaftsbild (Karte 2 LRP 2001) .....	26
Abb. 25:	Lage des Kompensationsflächenpools „Gelbbachtal“, Kartengrundlage: LGLN WebAtlasDE, © 2023.....	55
Abb. 26:	Geplanter Zustand Kompensationsflächenpools „Gelbbachtal“, Quelle: Nds. Landesforsten, Forstamt Oldendorf.....	56

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1:	Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans .....	2
Tab. 2:	Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich-B-Plan/Plangebiet mit 15m Randflächen, Ist-Situation).....	9
Tab. 3:	Gefährdung und Schutzstatus der beobachteten Vogelarten.....	17
Tab. 4:	Artenliste Fledermäuse .....	19
Tab. 5:	Versiegelungsbilanz.....	32
Tab. 6:	Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen.....	50
Tab. 7:	Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Bilanz mit der Kompensationsmaßnahme .....	52

**Karten / Pläne**

Textkarte Biotoptypenkartierung, M 1: 1.000 .....	14
---	----

# 1 Einleitung

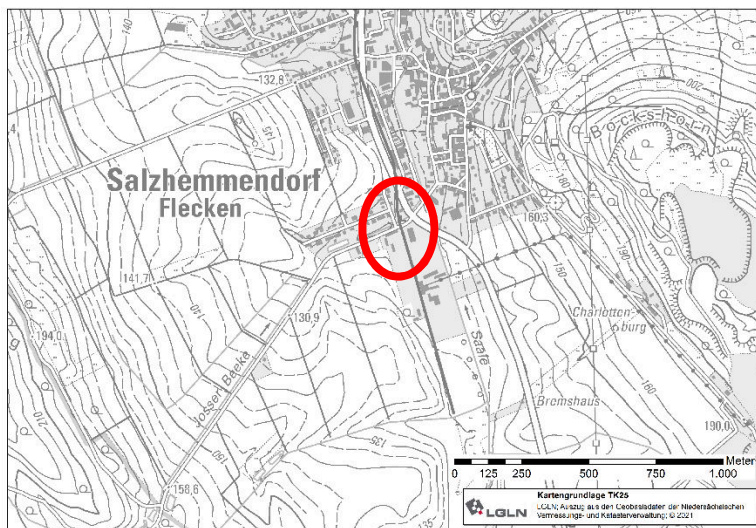
In Salzhemmendorf ist der Neubau eines Nettomarktes auf ca. 0,6 ha vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 201 soll die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen werden. Hierzu ist eine Umweltprüfung inkl. Eingriffsregelung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen, um die Belange des Umweltschutzes angemessen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

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

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

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

## 1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes



Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Salzhemmendorf im Flecken Salzhemmendorf/ Landkreis Hameln-Pyrmont. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Fläche und randlich Gehölze.

Abb. 1: Lage des Plangebiets

### 1.3 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

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

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

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

B-Plan Festsetzung	Für den Umweltbericht besonders bedeutsame Festsetzungen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelbare Fläche [m <sup>2</sup> ]
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ (SO) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs 3 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, max. 0,85 (85 % Versiegelung), max. Gebäudehöhe 9 m, einschl. Leitungsrecht	6.392	4.777
	<i>davon Pflanzhaltung a) auf 838 m<sup>2</sup></i>		
	<i>Zudem Pflanzhaltung b) auf 656 m<sup>2</sup> mit rechnerisch max. 5% Versiegelung (Regenrückhaltebecken)</i>		33
öffentliche Straßenverkehrsflächen	Wie Bestand, Vollversiegelung 100%	245	245
<b>Summe</b>		6.637	5.055

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

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

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

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

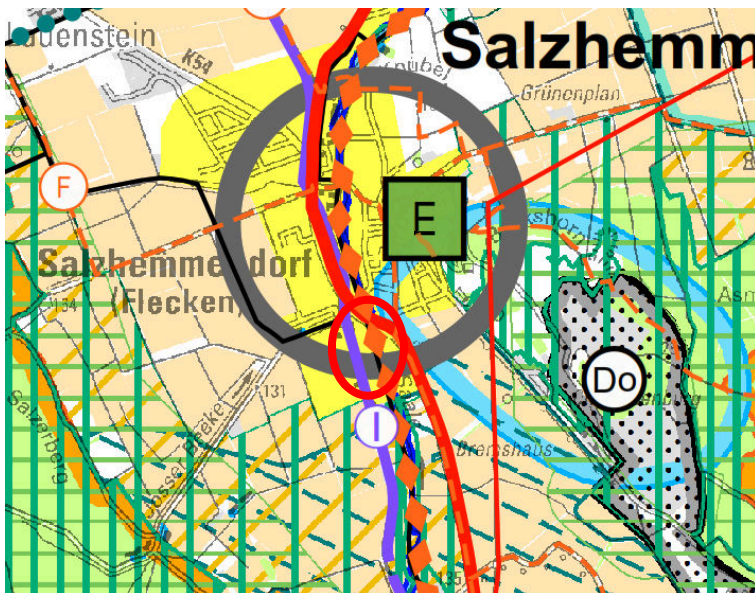
## 2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

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

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

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Hameln-Pyrmont aus dem Jahr 2001 hat zum 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren. Eine Neuaufstellung des RROP ist in Planung. Laut Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP-Entwurf 2021) liegt für Salzhemmendorf eine Festlegung als Grundzentrum sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung vor. Entlang des Straßenverlaufs „Quellweg“ verläuft eine HD-Erdgasleitung, an der Ostgrenze das Vorranggebiet (VR) Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe.



Im Plangebiet besteht eine flächenhafte Darstellung als Zentrales Siedlungsgebiet (gelb). Hervorzuheben ist im Osten die Saale als Vorranggebiet Natura 2000 (linear) und Vorranggebiet Hochwasserschutz.

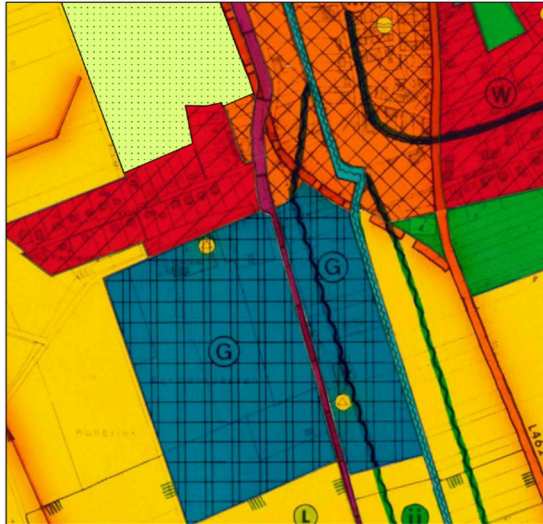
Abb. 2: Ausschnitt RROP Entwurf LK Hameln-Pyrmont 2021

 Plangebiet


## 2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich derzeit gewerbliche Baufläche dar (s. Abb. 3 links). Die 57. Änderung sieht eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ vor.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



### Planzeichenerklärung

 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung" (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

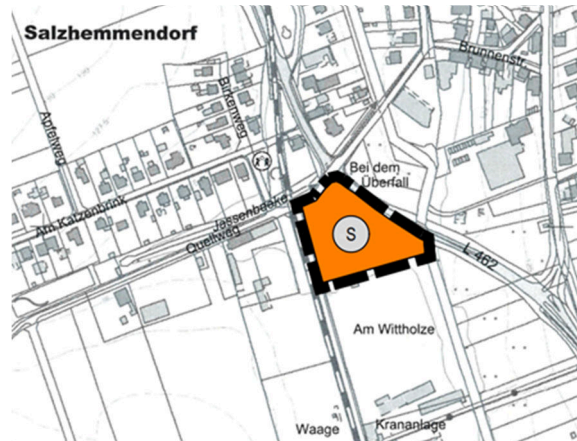
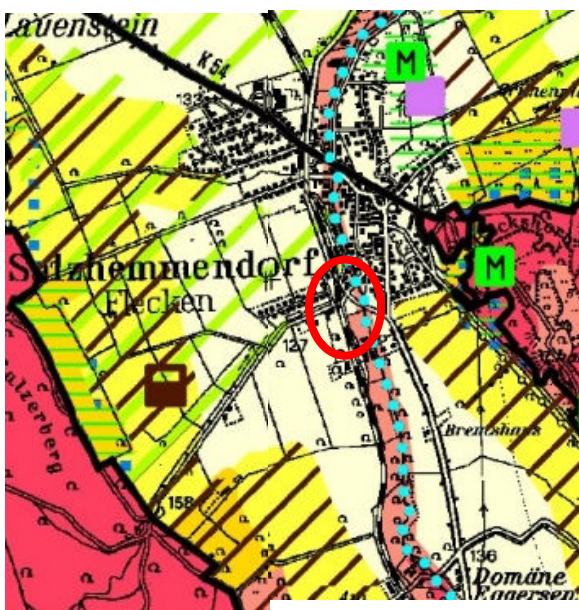


Abb. 3: Flächennutzungsplans des Flecken Salzhemmendorf, rechts 57. Änderung

## 2.3 Landschaftsrahmenplanung

Für das Gebiet des Flecken Salzhemmendorf besteht der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (Stand 2001), aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „Netto-Markt“ berücksichtigt werden.



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

### Zieltypen (Kap. 4)






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

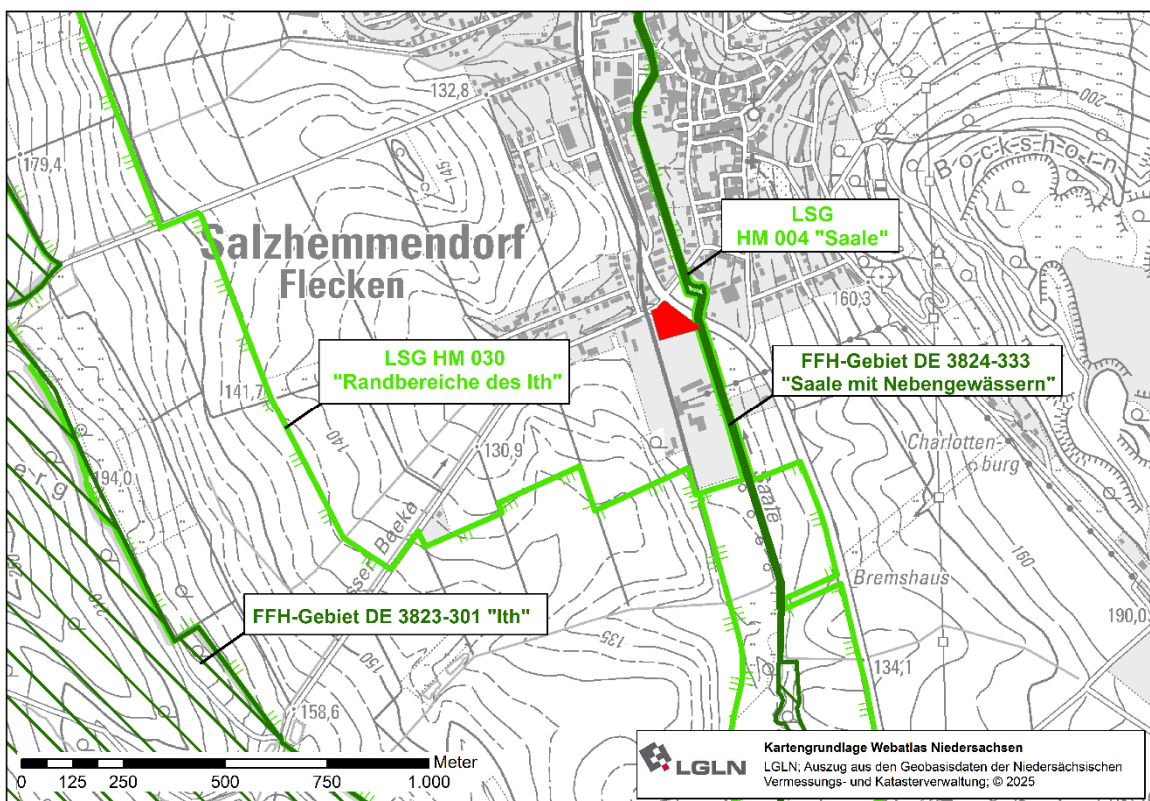
Abb. 4: Ziele des LRP 2001

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

## 2.4 Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

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

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



**Abb. 5: Schutzgebiete**

Das FFH-Gebiet DE 382-4333 „Saale mit Nebengewässern“ wird charakterisiert durch einen teils naturnahen, teils stärker begradigten Bach mit mehreren kleineren Zuläufen, überwiegend durch eine weite, hauptsächlich als Ackerland genutzte Talniederung verlaufend, der vorrangig zur Verbesserung der Repräsentanz der Groppe in den Naturräumen „Niedersächsische Börden“ sowie „Weser- und Weser-Leine-Bergland“ ausgewählt wurde. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet (es grenzt unmittelbar an das Plangebiet im Osten an) erfolgt eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit (Kap. 7).

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

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

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

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



**Abb. 6: Regenrückhaltebecken/ Stillgewässer**

## **2.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils

geeigneten Schutzgütern behandelt. Zudem werden die Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind (z.B. die Abfallentsorgung), in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Darüber hinaus

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

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

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

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

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

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

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

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplans des LK Hameln-Pyrmont, vorhandene Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Geländebegehung). Um durch die Umsetzung dieser Planungen möglicherweise auftretende Konflikte mit dem Artenschutz abschätzbar machen zu können, wurde von der Planungsgruppe Umwelt in Emmerthal in vorheriger Abstimmung mit der zuständigen UNB des LK Hameln-Pyrmont die Erfassung der vorhandenen Bestände von Brutvögeln und Fledermäusen beauftragt und vom Büro ABIA aus Neustadt im Frühjahr bis Herbst 2025 durchgeführt.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“<sup>1</sup>. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

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

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

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

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

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.

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 vergrößert.

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

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

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

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

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

---

1 Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013

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

### 3.1.2.2 Bestand und Bewertung

#### a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Textkarte: Biotoptypenkartierung) erfolgte 2025 durch Luftbildauswertung und anschließender Geländeüberprüfung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, O. v. 2021).

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

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

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

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

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

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

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

Code	Biotoptyp	Biotop-schutz*	Wert-faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
BE	Einzelgebüsch	-	2	3 Stk.
BRS	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	-	2	41
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzarten	-	2	105
ER	Beet/ Zierrabatte	-	1	123
ER/BZN	Beet/ Ziergebüsch	-	1	104
GRR	Artenreicher Scherrasen	-	1	350
FMB/WPS	Mäßig ausgebauter Berglandbach mit Grobsubstrat / Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	-	4	227
HBE	Einzelbaum bis 5m Kronendurchmesser	-	3	3 Stk.
HBE	Einzelbaum bis 10m Kronendurchmesser	-	3	11 Stk.
HBE	Einzelbaum > 10m Kronendurchmesser	-	3	2 Stk.
HPS	Standortgerechter Gehölzbestand	-	3	51

Code	Biototyp	Biotop-schutz*	Wert-faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
HPS/WPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand / Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	-	3	127
OGG	Gewerbegebiet	-	0	1.203
OSA	Abfallsammelplatz	-	0	29
OVB	Brücke	-	0	97
OVE	Gleisanlage	-	0	214
OVP	Parkplatz	-	0	3.320
OVS	Straße	-	0	1.514
OYS/OFZ	Hütte/ Lagerplatz	-	0	6
SXS	Sonstiges naturfernes Staugewässer (relativ naturnah entwickelt)	-	3	315
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	-	3	83
UHM/OFZ	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte /Lagerplatz	-	2	2
UNG	Goldrutenflur	-	3	222
				<b>9.829**</b>

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

\*\* Ohne Rundung, GIS-Berechnung

Der untersuchte Landschaftsausschnitt ist Teil der Region Hügel- und Bergland.

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. Weiter östlich grenzt die Saale an. Westlich liegt weitere Bebauung (Gewerbegebiet).



**Abb. 7: Bestandsgebäude von Osten**



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



**Abb. 9: Bestandsgebäude und Parkplatz**

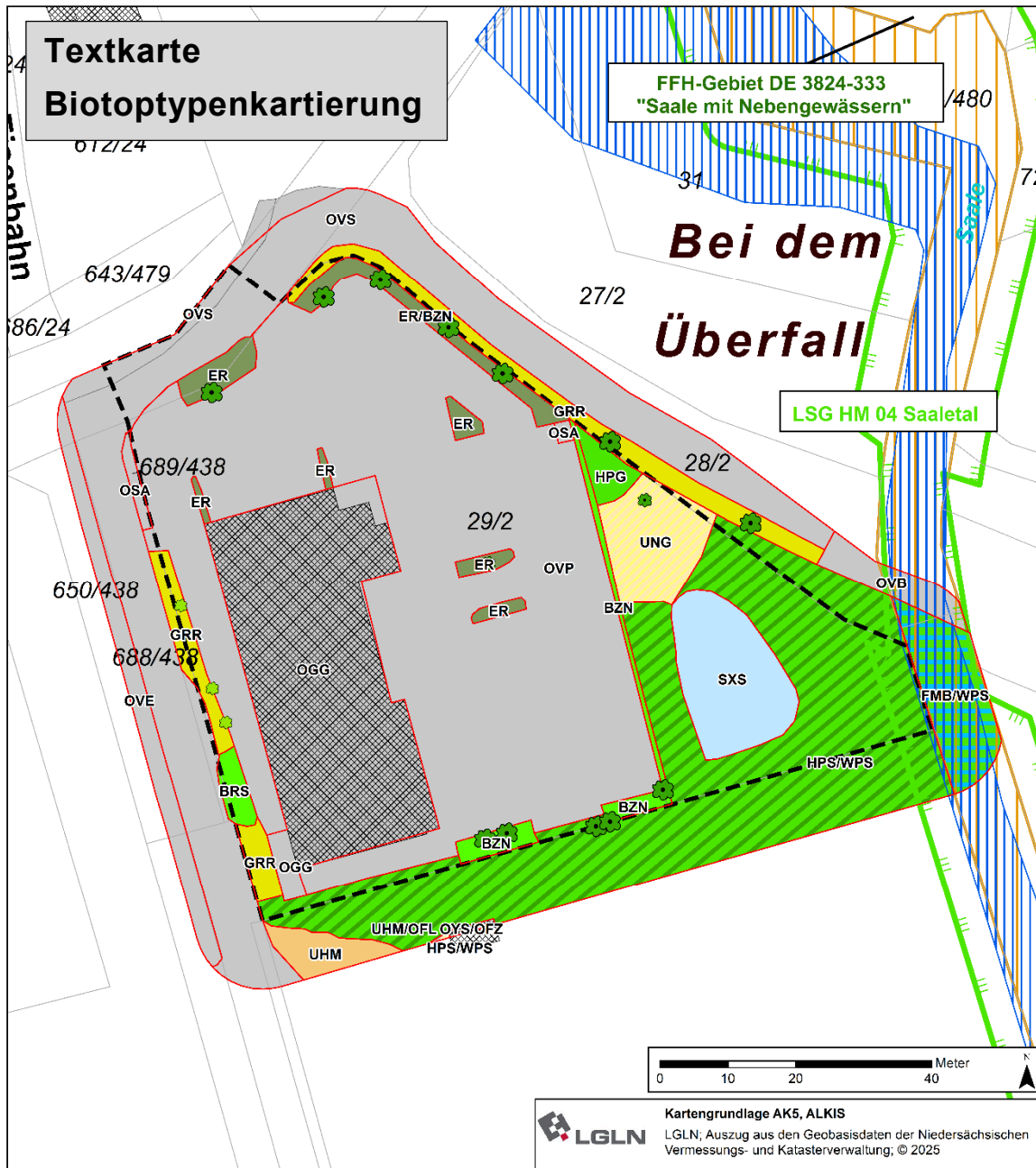


**Abb. 10: Zufahrt mit Rabatte und Einzelbaum**



**Abb. 11: Angrenzendes Gewässer Saale**

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



### Biotypenkartierung

#### Biotypen nach Drachenfels 2021

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

#### Nachrichtlich

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

## Angrenzende Nutzungen u. Biotopstrukturen

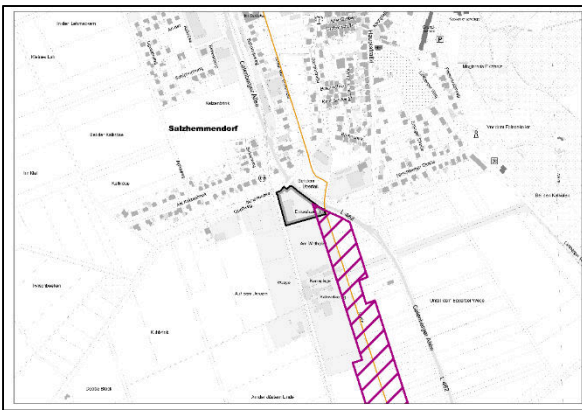
Im Westen grenzen die Gleise einer Güterverkehrsstrecke an, im Süden weitere Gehölze/ Pionierwald und Gewerbe, sowie im Osten die Saale und die Calenberger Landstraße (L 462)

## Biotopverbund

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

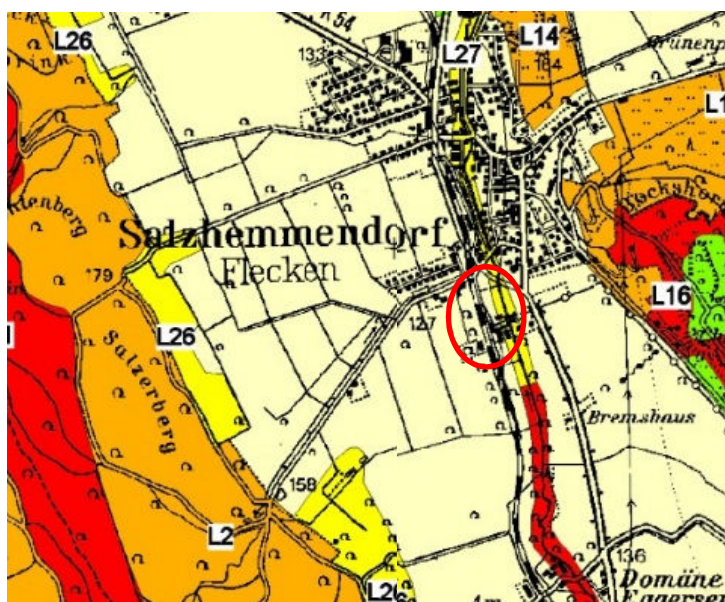
## b) Teilschutzgut Tiere

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



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

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



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

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

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet vorhanden sind.

Hierzu erfolgte nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont im Jahr 2025 eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten, d. h. zu Brutvögeln und Fledermäusen 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.

### **Avifauna**

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgte mittels Revierkartierung. Neben der Erfassung der Vögel im Untersuchungsgebiet selbst wurde auch auf Beobachtungen von Wert gebenden Arten im Umfeld geachtet. Die Kartierung begann im März und erstreckte sich bis in den Juni 2025. Es wurden fünf Begehungen durchgeführt.

Im Bereich der untersuchten Fläche (Plangebiet inkl. angrenzende Bereiche) wurden 22 Vogelarten nachgewiesen (s. Tabelle 3 & Abbildung 14), von denen 17 mindestens als Brutverdacht zu werten waren und somit den Brutbestand bilden. Die fünf übrigen Arten (Grünspecht, Mehlschwalbe, Ringeltaube, Stockente und Wacholderdrossel) wurden als (Nahrungs-)Gast registriert oder erreichen lediglich die Wertungsstufe der Brutzeitfeststellung und zählen als solche nicht zum Brutbestand. Unter den 17 Brutvogelarten ist die überwiegende Anzahl den allgemein häufigen Arten zuzuordnen (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022). Zwei von ihnen (Girlitz und Star) sind jedoch auf der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel als gefährdet verzeichnet. Der Girlitz hat sein Revierzentrum in Bäumen am Quellweg und der Star seines gegenüber der L 462 in einem dort befindlichen Bestand alter, großer Pappeln.

Die anderen Arten sind bezüglich ihrer Nistplätze ganz überwiegend den Gehölzen der Umgebung und damit nicht den Flächen des Verbrauchermarktes zuzuordnen. Unter ihnen sind sowohl frei in den Kronenbereichen von Gehölzen und Bäumen brütende Arten (Amsel, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen und Singdrossel, wie auch solche, die ihre Nester am Boden oder bodennah im Schutz von dichtem Gezweig von Gebüsch anlegen (Fitis, Zaunkönig, Zilpzalp).

Neben den genannten Freibrütern sind auch solche Arten vorhanden, die für ihre Brut auf vorhandene Höhlen oder Halbhöhlen angewiesen sind. Zu nennen sind Blau-, Kohlmeise und Star, die alle drei solche Strukturen sowohl in Stämmen oder starken Ästen von Bäumen oder auch an Gebäuden akzeptieren. Mit Hausrotschwanz und Haussperling sind zwei Arten zu nennen, die zur Brut vorhandene (Halb-)Höhlen fast ausschließlich an Gebäuden in Dach- und Fassadenbereichen nutzen. So finden sich zwei Revierzentren des Haussperlings und eines des Hausrotschwanzes am Gebäude des Verbrauchermarktes und weitere in der Umgebung. Eine Sonderstellung nimmt die Bachstelze ein, sie bevorzugt sich in geringer Höhe über dem Boden bietende Halbhöhlen, die häufig nicht ganz fern von Wasserstellen liegen und kurzrasige Flächen zur Nahrungssuche ebenfalls in der Nähe liegen. Mit Grünspecht, Mehlschwalbe, Ringeltaube, Stockente und Wacholderdrossel sind Arten vorhanden, die jeweils mit zu geringer Nachweishäufigkeit festgestellt und daher als Gastvögel oder Brutzeitfeststellung einzustufen waren, aber als solche nicht zum Brutbestand zu zählen sind. Die Stockente wurde im Frühjahr einmalig in einem kleinen, stark bewachsenen Teich, der sich zwischen der südöstlichen Ecke des Parkplatzes und dem Verlauf der Saale befindet, festgestellt.

Von den Mehlschwalben wurden keine das Gebäude anfliegende Individuen beobachtet, es befindet sich aber der Rand eines begonnenen, nicht zu Ende gebauten oder eines in der zurück liegenden Zeit abgeschlagenen Nestes an der Ostfassade unter dem Dachgesims. Daraus wird deutlich, dass dem Gebäude zumindest ein erhöhtes Potential als Nistplatz für die gefährdete Art zukommt.

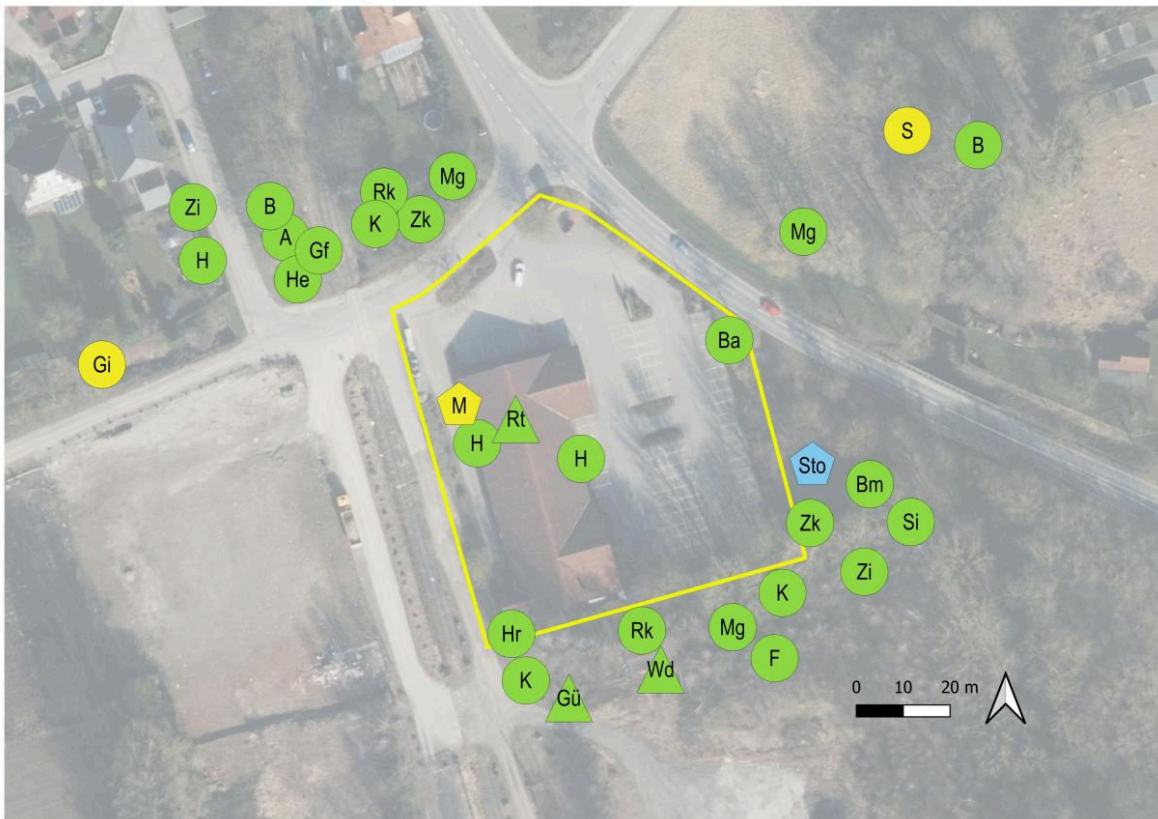
Tabelle 3 und Abbildung 14 zeigen die Ergebnisse der Brutvogelkartierung:

**Tab. 3: Gefährdung und Schutzstatus der beobachteten Vogelarten**

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und in der Region Hügel- und Bergland (HüB) nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2022),  
Gefährdung in Deutschland (RL D) nach RYSLAVY et al. (2020, 6. Fassung 2021): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, \* = ungefährdet. Status: BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung.  
Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG.  
Σ Reviere: Anzahl Reviere im untersuchten Gebiet

Artname deutsch	Kürzel	Artname wissenschaftlich	Status	Σ Reviere	RL HüB	RL NDS	RL D	Schutz
Amsel	A	<i>Turdus merula</i>	BV	1	*	*	*	§
Bachstelze	Ba	<i>Motacilla alba</i>	BV	1	*	*	*	§
Blaumeise	Bm	<i>Parus caeruleus</i>	BV	1	*	*	*	§
Buchfink	B	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	2	*	*	*	§
Fitis	F	<i>Phylloscopus trochilus</i>	BV	1	*	*	*	§
Girlitz	Gi	<i>Serinus serinus</i>	BV	1	3	3	*	§
Grünfink	Gf	<i>Carduelis chloris</i>	BV	1	*	*	*	§
Grünspecht	Gü	<i>Picus viridis</i>	BZ	-	*	*	*	§§
Hausrotschwanz	Hr	<i>Phoenicurus ochruros</i>	BV	1	*	*	*	§
Haussperling	H	<i>Passer domesticus</i>	BV	3	*	*	*	§
Heckenbraunelle	He	<i>Prunella modularis</i>	BV	1	*	*	*	§
Kohlmeise	K	<i>Parus major</i>	BV	3	*	*	*	§
Mehlschwalbe	M	<i>Delichon urbicum</i>	BZ	-	3	3	3	§
Mönchsgrasmücke	Mg	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	3	*	*	*	§
Ringeltaube	Rt	<i>Columba palumbus</i>	BZ	-	*	*	*	§
Rotkehlchen	Rk	<i>Erithacus rubecula</i>	BV	2	*	*	*	§
Singdrossel	Si	<i>Turdus philomelos</i>	BV	1	*	*	*	§
Star	S	<i>Sturnus vulgaris</i>	BV	1	3	3	3	§
Stockente	Sto	<i>Anas platyrhynchos</i>	BZ	-	V	V	*	§
Wacholderdrossel	Wd	<i>Turdus pilaris</i>	BZ	-	*	*	*	§
Zaunkönig	Zk	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BV	2	*	*	*	§
Zilpzalp	Zi	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	2	*	*	*	§

Die nachfolgende Abbildung zeigt auf Basis eines Luftbildes (Quelle: OpenGeoData.Ni) die Lage der Papierreviere, die gelbe Linie grenzt das Plangebiet ab.



**Abb. 14: Festgestellte Reviermittelpunkte im Untersuchungsgebiet und im näheren Umfeld (gelb: Untersuchungsgebiet)**

Erläuterungen: Status im Gebiet: Kreis = Brutverdacht, Fünfeck = Brutzeitfeststellung; Dreieck = (Nahrungs-)Gast, Rote Liste-Status: grün = ungefährdet, gelb = gefährdet, orange = stark gefährdet, rot = vom Aussterben bedroht, blau = Vorwarnliste. Verwendete Abkürzungen: s. Erläuterungen Brutvogeltabelle (s. Tabelle 4).

Von besonderer Relevanz ist weiterhin der Schwarzstorch (in Nds. vom Aussterben bedroht), der gemäß NLWKN die angrenzende Saale als Nahrungshabitat nutzen kann (s. Abb. 12).

### **Fledermäuse**

Die Detektorerfassung erfolgte mit einem Fledermausdetektor des Typs Batlogger M. Die Erfassungen erfolgten bei günstigen Wetterbedingungen an fünf Terminen im Mai, Juni und August 2025. Im Rahmen der Brutvogelkartierung erfolgte weiterhin eine Begehung zur Suche nach potenziellen Quartieren in Bäumen (Absuchen vom Boden aus).

Im UG wurden fünf verschiedene Arten und weitere Individuen aus zwei Artengruppen, bei denen allein aufgrund der Rufanalyse keine eindeutige Bestimmung bis auf das Artniveau möglich ist (Myotis-Arten = *Myotis spec.* und einmal eine nicht exakt einer der beiden Abendseglern = *Nyctalus spec.* zuzuordnende Aufnahme), nachgewiesen. Die Anzahl der vorhandenen Arten beläuft sich damit auf wahrscheinlich maximal sieben (s. Tabelle 4).

**Tab. 4: Artenliste Fledermäuse**

Erläuterungen: Angegeben sind die Gefährdung in Niedersachsen (KIRBERG, 2024) und Deutschland (MEINIG et al. 2020, Stand Nov. 2019). Abkürzungen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V = Vorwarnliste, \* = ungefährdet, D = Daten unzureichend; k.A. = keine Angabe, da z. Zt. Des Erscheinens der R.L. noch nicht als Art definiert. FFH-RL: Art der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie.

EHZ = Erhaltungszustand in der kontinentalen Region gemäß BfN FFH-Bericht 2025: FV = günstig, U1 = ungünstig - unzureichend, U2 = ungünstig - schlecht, xx = unbekannt. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß BNatSchG.

Art	RL Nds.	RL D	FFH - RL	EHZ	Schutz	Vorkommen
<i>Nyctalus noctula</i> . Großer Abendsegler	2	V	IV	U1	§§	einzelne registrierte Überflüge im Juni und Juli
<i>Kleinabendsegler</i> <i>Nyctalus leissleri</i>	3	D	IV	U1	§§	Einzelnachweis
unbest. Abendsegler						Einzelnachweis
Mausohr	V	*	II/IV	U1	§§	Vereinzelte Nachweise
Gattung Myotis			IV		§§	Vereinzelte Nachweise
<i>Eptesicus serotinus</i> Breitflügelfledermaus	2	3	IV	U1	§§	Wenige Nachweise
<i>Pipistrellus pipistrellus</i> Zwergfledermaus	3	*	IV	FV	§§	am häufigsten aufgenommene Art, Aktivität v. a. während der Dämmerung, möglicherweise auf Durchflug zwischen Quartier und Jagdhabitat

Die Nachweishäufigkeit von Fledermäusen bei den Erfassungsgängen war bei allen Begehungen gering. Dabei dominiert die Aktivität der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) das akustische Geschehen mit knapp 70 % aller aufgezeichneten Rufe. Die Zwergfledermaus scheint ein Quartier im Wohngebiet zu haben, das sich nordwestlich des Marktes anschließt. Die Tiere fliegen abends über den Parkplatz hinweg in Richtung Osten, vermutlich um den Wald zu erreichen, der zumindest zeitweise ein attraktives Jagdgebiet darstellen dürfte.

Es ergaben sich weiterhin keine Hinweise darauf, dass von einer Bedeutung als Quartierplatz für diese Artengruppe auszugehen ist.

### 3.1.3 Schutzgut Boden / Fläche

#### 3.1.3.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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

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

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

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

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

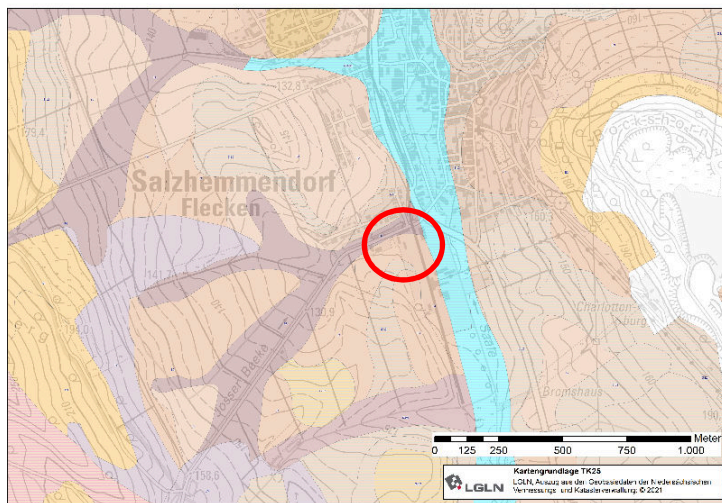
In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist analog zum Schutzgut Boden und auch den übrigen Schutzgütern eine Steuerungswirkung der Bauleitplanung in Bezug auf den Flächenverbrauch relevant, d. h. ein schonender und nachhaltiger Umgang mit Fläche/Land in Bezug auf Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung.

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

---

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

### 3.1.3.2 Bestand und Bewertung

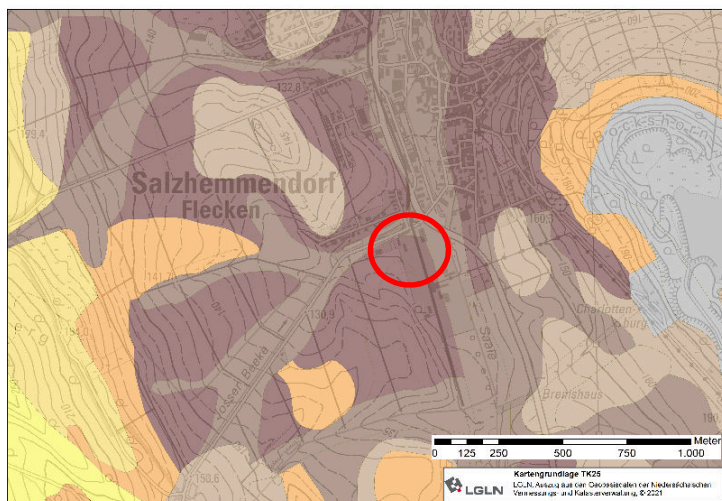


Ausgangsbasis der Bodenbildung ist Löss, Lösslehm und Schwemmlöss. Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) ist das Plangebiet durch die Bodentypen Tiefer Kolluvisol, Mittlere Pseudogley-Parabraunerde und Mittlere Parabraunerde geprägt, entlang der Saale auch Mittlere Gley-Vega.

Bodentypen:

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

**Abb. 15: Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018)**



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

Schutzwürdigkeit:

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

**Abb. 16: Schutzwürdige Böden (LBEG 2018)**

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

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

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

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

#### 3.1.4.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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

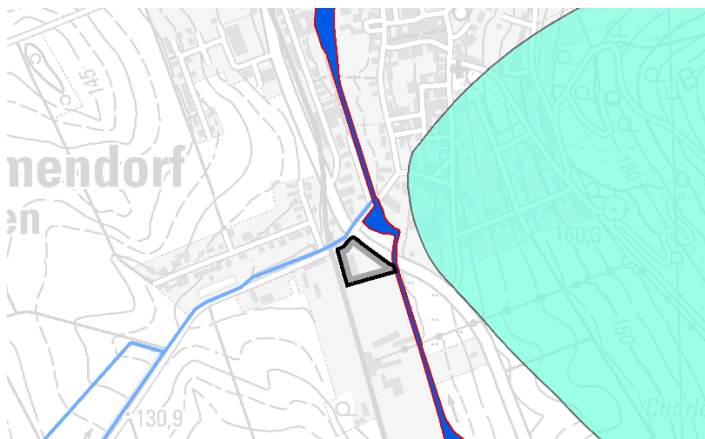
Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

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

#### 3.1.4.2 Bestand und Bewertung

##### *Oberflächengewässer*

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



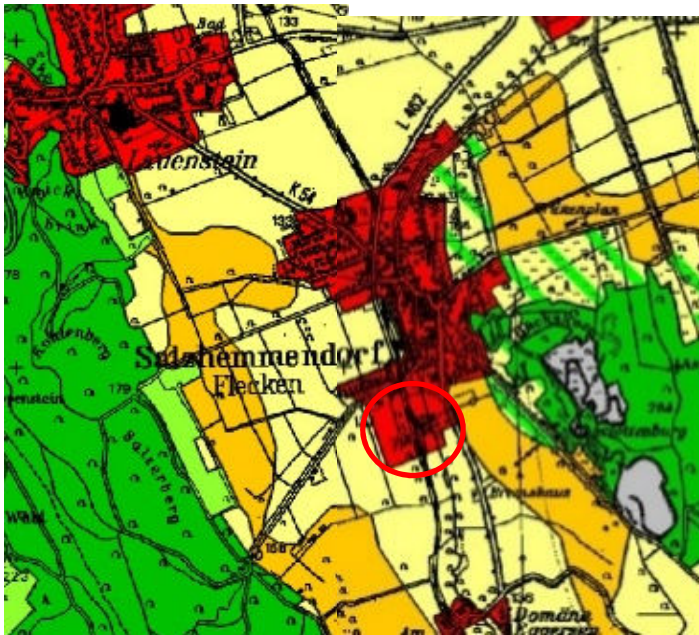
**Abb. 17: Überschwemmungs- und Trinkwasser-schutzgebiete**

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

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

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

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



Gemäß LRP (2001) besteht im Plan-  
gebiet ein stark bis sehr stark einge-  
schränktes Retentionsvermögen  
aufgrund versiegelter Flächen (LRP-  
Karte 6).

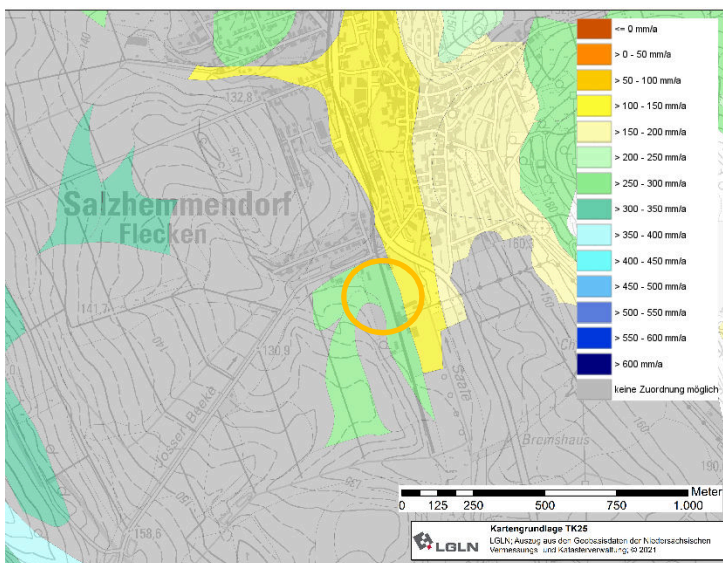
Retentionsvermögen:

rot = sehr stark eingeschränkt  
gelb = mäßig eingeschränkt

**Abb. 18: Retentionsvermögen  
(Karte 6 LRP 2001)**

Grundwasser

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

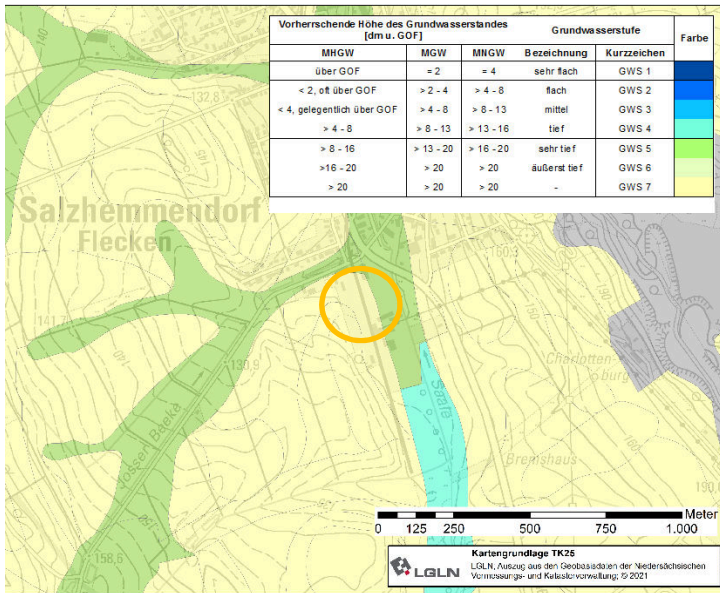


Das Gebiet weist natürlicherweise  
überwiegend eine geringe (>100 –  
150 mm/a) bis max. mittlere Grund-  
wasserneubildungsrate mit >250 -  
300 mm/a auf (Methode  
mGROWA22 1991 – 2020, LBEG,  
NIBIS® Kartenserver 2022).  
Es liegt jedoch im Bereich bereits  
versiegelter Flächen mit entspre-  
chend reduzierter Neubildung.

Grundwasserneubildungsrate:

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

**Abb. 19: Sickerwasser-/ Grundwasserneubil-  
dungsrate (LBEG 2025)**



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

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

**Abb. 20: Mittlere Höhe des Grundwasserstandes (LBEG 2025)**

Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen und der Schutzwirkung der Deckschichten sowie der vorhandenen Versiegelung 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 als überwiegend versiegelte Flächen im Siedlungsbereich. Eine nachteilige Betroffenheit durch den Bebauungsplan besteht nicht. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz werden getroffen.

Wasserkörperdatenblatt Stand Dezember 2016		21055 Saale Fluss																																																																																							
<table border="1"> <tr><th colspan="2">Stammdaten</th></tr> <tr><td>Flussgebiet</td><td>Weser (4000)</td></tr> <tr><td>Bearbeitungsgebiet</td><td>21 Leine/Westaue</td></tr> <tr><td>Ansprechpartner</td><td>NLWKN Betriebsstelle Hannover-Hildesheim Geschäftsbereich III, Aufgabenbereich 32</td></tr> <tr><td>Gewässerkategorie</td><td>Fließgewässer (RW)</td></tr> <tr><td>Gewässertlänge (km)</td><td>9,33</td></tr> <tr><td>Alte Wasserkörper Nr.</td><td>21055</td></tr> <tr><td>Gewässertyp</td><td>15 Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse</td></tr> <tr><td>Gewässerpriorität</td><td>3</td></tr> <tr><td>Schwerpunktgewässer</td><td>nein</td></tr> <tr><td>Allianzgewässer</td><td>nein</td></tr> <tr><td>Zielerreichung WK</td><td>nein</td></tr> <tr><td>Wanderroute</td><td>nein</td></tr> <tr><td>Lalch- und Aufwuchshabitat</td><td>ja</td></tr> <tr><td>Status</td><td>NWB - natürlich</td></tr> <tr><th colspan="2">Signifikante Belastungen</th></tr> <tr><td>Diffuse Quellen</td><td></td></tr> <tr><td>Abflussregulierungen und morphologische Veränderungen</td><td></td></tr> </table>		Stammdaten		Flussgebiet	Weser (4000)	Bearbeitungsgebiet	21 Leine/Westaue	Ansprechpartner	NLWKN Betriebsstelle Hannover-Hildesheim Geschäftsbereich III, Aufgabenbereich 32	Gewässerkategorie	Fließgewässer (RW)	Gewässertlänge (km)	9,33	Alte Wasserkörper Nr.	21055	Gewässertyp	15 Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse	Gewässerpriorität	3	Schwerpunktgewässer	nein	Allianzgewässer	nein	Zielerreichung WK	nein	Wanderroute	nein	Lalch- und Aufwuchshabitat	ja	Status	NWB - natürlich	Signifikante Belastungen		Diffuse Quellen		Abflussregulierungen und morphologische Veränderungen		<table border="1"> <tr><th colspan="2">Bewertungen nach EG-WRRL, Stand 2015</th></tr> <tr><td>Chemie</td><td></td></tr> <tr><td>Gesamtzustand</td><td><b>schlecht (3)</b></td></tr> <tr><td>Überschreitung durch</td><td>Quecksilber in Biota</td></tr> <tr><td>Ökologie</td><td></td></tr> <tr><td>Zustand/Potential</td><td><b>unbefriedigend (4)</b></td></tr> <tr><td>Fische</td><td>unbefriedigend (4)</td></tr> <tr><td>Makrozoobenthos Gesamt</td><td>gut (2)</td></tr> <tr><td>Degradation</td><td>gut (2)</td></tr> <tr><td>Saprobie</td><td>gut (2)</td></tr> <tr><td>Makrophyten/Phytob. ges.</td><td>mäßig (3)</td></tr> <tr><td>Makrophyten</td><td>mäßig (3)</td></tr> <tr><td>Diatomeen</td><td>mäßig (3)</td></tr> <tr><td>Phytobenthos</td><td>unklassifiziert (U)</td></tr> <tr><td>Phytoplankton</td><td>nicht relevant</td></tr> <tr><th colspan="2">Allgemeine chemisch-physikalische Parameter</th></tr> <tr><td>Überschreitung</td><td>oPO4-P, Pges</td></tr> <tr><th colspan="2">Flussgebietspezifische Schadstoffe</th></tr> <tr><td>Überschreitung</td><td>nein</td></tr> <tr><th colspan="2">Hydromorphologie</th></tr> <tr><td>Detailstrukturkartierung [%]</td><td><table border="1"><tr><td>0</td><td>0</td><td>2</td><td>10</td><td>44</td><td>41</td><td>2</td></tr></table></td></tr> <tr><td>Wasserkörper kartiert [%]</td><td>99</td></tr> </table>	Bewertungen nach EG-WRRL, Stand 2015		Chemie		Gesamtzustand	<b>schlecht (3)</b>	Überschreitung durch	Quecksilber in Biota	Ökologie		Zustand/Potential	<b>unbefriedigend (4)</b>	Fische	unbefriedigend (4)	Makrozoobenthos Gesamt	gut (2)	Degradation	gut (2)	Saprobie	gut (2)	Makrophyten/Phytob. ges.	mäßig (3)	Makrophyten	mäßig (3)	Diatomeen	mäßig (3)	Phytobenthos	unklassifiziert (U)	Phytoplankton	nicht relevant	Allgemeine chemisch-physikalische Parameter		Überschreitung	oPO4-P, Pges	Flussgebietspezifische Schadstoffe		Überschreitung	nein	Hydromorphologie		Detailstrukturkartierung [%]	<table border="1"><tr><td>0</td><td>0</td><td>2</td><td>10</td><td>44</td><td>41</td><td>2</td></tr></table>	0	0	2	10	44	41	2	Wasserkörper kartiert [%]	99
Stammdaten																																																																																									
Flussgebiet	Weser (4000)																																																																																								
Bearbeitungsgebiet	21 Leine/Westaue																																																																																								
Ansprechpartner	NLWKN Betriebsstelle Hannover-Hildesheim Geschäftsbereich III, Aufgabenbereich 32																																																																																								
Gewässerkategorie	Fließgewässer (RW)																																																																																								
Gewässertlänge (km)	9,33																																																																																								
Alte Wasserkörper Nr.	21055																																																																																								
Gewässertyp	15 Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse																																																																																								
Gewässerpriorität	3																																																																																								
Schwerpunktgewässer	nein																																																																																								
Allianzgewässer	nein																																																																																								
Zielerreichung WK	nein																																																																																								
Wanderroute	nein																																																																																								
Lalch- und Aufwuchshabitat	ja																																																																																								
Status	NWB - natürlich																																																																																								
Signifikante Belastungen																																																																																									
Diffuse Quellen																																																																																									
Abflussregulierungen und morphologische Veränderungen																																																																																									
Bewertungen nach EG-WRRL, Stand 2015																																																																																									
Chemie																																																																																									
Gesamtzustand	<b>schlecht (3)</b>																																																																																								
Überschreitung durch	Quecksilber in Biota																																																																																								
Ökologie																																																																																									
Zustand/Potential	<b>unbefriedigend (4)</b>																																																																																								
Fische	unbefriedigend (4)																																																																																								
Makrozoobenthos Gesamt	gut (2)																																																																																								
Degradation	gut (2)																																																																																								
Saprobie	gut (2)																																																																																								
Makrophyten/Phytob. ges.	mäßig (3)																																																																																								
Makrophyten	mäßig (3)																																																																																								
Diatomeen	mäßig (3)																																																																																								
Phytobenthos	unklassifiziert (U)																																																																																								
Phytoplankton	nicht relevant																																																																																								
Allgemeine chemisch-physikalische Parameter																																																																																									
Überschreitung	oPO4-P, Pges																																																																																								
Flussgebietspezifische Schadstoffe																																																																																									
Überschreitung	nein																																																																																								
Hydromorphologie																																																																																									
Detailstrukturkartierung [%]	<table border="1"><tr><td>0</td><td>0</td><td>2</td><td>10</td><td>44</td><td>41</td><td>2</td></tr></table>	0	0	2	10	44	41	2																																																																																	
0	0	2	10	44	41	2																																																																																			
Wasserkörper kartiert [%]	99																																																																																								
		<table border="1"> <tr><th colspan="2">Synergien</th></tr> <tr><td>Naturschutz - FFH-Richtlinie (1992/43/EWG)</td><td></td></tr> <tr><td>Leineaue unter dem Rammelsberg (DENI_3824-332)</td><td></td></tr> <tr><td>Saale mit Nebengewässern (DENI_3824-333)</td><td></td></tr> <tr><td>Naturschutz - EG-Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG)</td><td></td></tr> <tr><td>Keine Synergien</td><td></td></tr> <tr><td>Hochwasserrisikomanagement-RL (2007/60/EG)</td><td></td></tr> <tr><td>Keine Synergien</td><td></td></tr> <tr><td>Sonstige Hinweise (z.B. zur Reihenfolge von Maßnahmen, Planungsvoraussetzungen)</td><td></td></tr> <tr><td>Informationen zu besonders bedeutsamen Arten</td><td></td></tr> <tr><td>MZB 2015: Zönose ist vergleichsweise arten- und individuenreich ausgebildet und beinhaltet überwiegend typgerechte Taxa mit zahlreichen Vertretern der RL-D und RL-Nds</td><td></td></tr> </table>	Synergien		Naturschutz - FFH-Richtlinie (1992/43/EWG)		Leineaue unter dem Rammelsberg (DENI_3824-332)		Saale mit Nebengewässern (DENI_3824-333)		Naturschutz - EG-Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG)		Keine Synergien		Hochwasserrisikomanagement-RL (2007/60/EG)		Keine Synergien		Sonstige Hinweise (z.B. zur Reihenfolge von Maßnahmen, Planungsvoraussetzungen)		Informationen zu besonders bedeutsamen Arten		MZB 2015: Zönose ist vergleichsweise arten- und individuenreich ausgebildet und beinhaltet überwiegend typgerechte Taxa mit zahlreichen Vertretern der RL-D und RL-Nds																																																																		
Synergien																																																																																									
Naturschutz - FFH-Richtlinie (1992/43/EWG)																																																																																									
Leineaue unter dem Rammelsberg (DENI_3824-332)																																																																																									
Saale mit Nebengewässern (DENI_3824-333)																																																																																									
Naturschutz - EG-Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG)																																																																																									
Keine Synergien																																																																																									
Hochwasserrisikomanagement-RL (2007/60/EG)																																																																																									
Keine Synergien																																																																																									
Sonstige Hinweise (z.B. zur Reihenfolge von Maßnahmen, Planungsvoraussetzungen)																																																																																									
Informationen zu besonders bedeutsamen Arten																																																																																									
MZB 2015: Zönose ist vergleichsweise arten- und individuenreich ausgebildet und beinhaltet überwiegend typgerechte Taxa mit zahlreichen Vertretern der RL-D und RL-Nds																																																																																									

**Abb. 21: Wasserkörperdatenblatt der Saale**

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

**3.1.5 Schutzgut Klima/ Luft****3.1.5.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

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

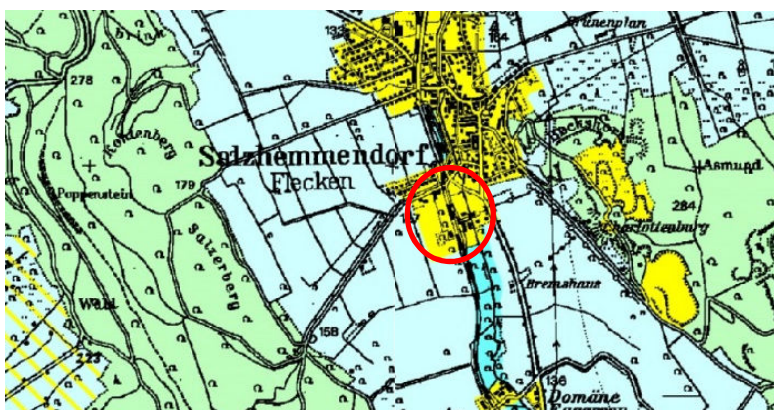
Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

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

**3.1.5.2 Bestand und Bewertung**

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

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



Klimatische Funktion:

grün = Frischluftentstehungsgebiete

hellblau = Kaltluftentstehungsgebiet

blau = Kaltluftsammlgebiete der Niederungen

gelb = Belastungsräume

**Abb. 22: Klima (Karte 7 LRP 2001)**

### 3.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

#### 3.1.6.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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

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

#### 3.1.6.2 Bestand und Bewertung

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

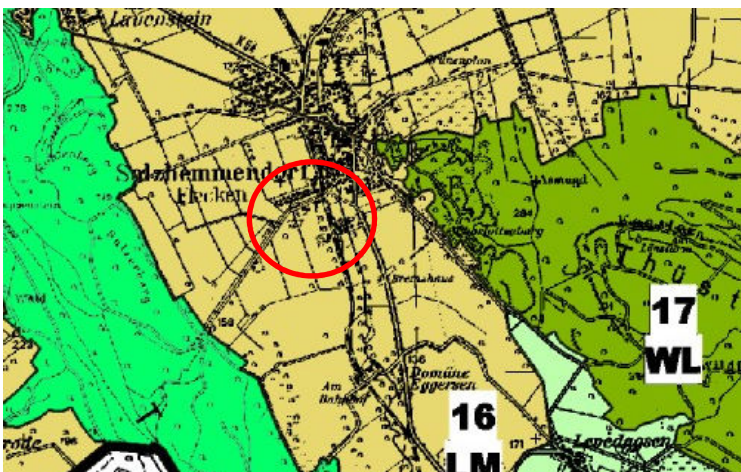


Abb. 23: Landschaftsbildtyp (Textkarte 3 LRP 2001)

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

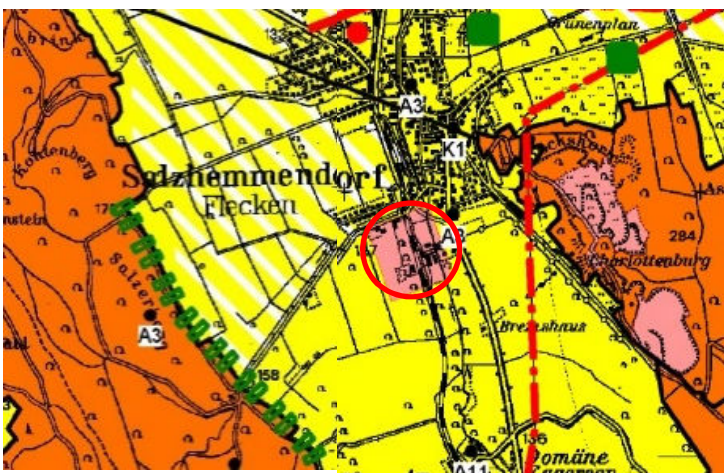


Abb. 24: Landschaftsbild (Karte 2 LRP 2001)

Insgesamt besteht großräumig eine geringe bis beeinträchtigte Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten.

#### Landschaftsbild:

gelb schraffiert = Bedeutung mittel - gering

gelb = Bedeutung mittel

orange = Bedeutung hoch

rot = Beeinträchtigungen durch visuell störende Objekte



Plangebiet

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

#### **3.1.7.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

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

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

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

#### **3.1.7.2 Bestand und Bewertung**

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

Flächen mit Relevanz für die landwirtschaftliche Nutzung sind ebenfalls nicht vorhanden.

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

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

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

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

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

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

### **3.2.1 Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit**

In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes wird auf Kap. 4.6 der Begründung verwiesen.

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

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens (T&H Ingenieure, 2025): ergaben, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Tages- und Nachtzeit nicht zu erwarten ist. Der Betrieb des geplanten Netto-Marktes kommt damit unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Eingangsdaten und Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen der TA Lärm nach. Es sind auch keine schädlichen, tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten.

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.

Mit der geplanten Nutzung gehen keine die umgebende Wohnnutzung 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.

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

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

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

### 3.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### a) Teilschutzgut Biotop / Pflanzen

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

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

#### **Betroffenheit angrenzender Nutzungen u. Biotopstrukturen**

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

#### **Gesetzlich geschützte Biotop und geschützte Landschaftsbestandteile**

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

##### 3.2.2.1 Betroffenheit Landschaftsschutzgebiet HM 04 „Saaletal“

Innerhalb des Plangebietes liegt ein schmaler Streifen des LSG HM 04 „Saaletal“ an der Aue mit einer Breite von ca. 5 m. Dieser Streifen liegt vollständig innerhalb einer zum Erhalt festgesetzten Fläche (Erhaltung prägender Grünstrukturen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

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

Der besondere Schutzzweck ist

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

Die vorgesehene Festsetzung zielt darauf ab, den bisherigen Biotopbestand zu erhalten und auch den bisherigen Abstand zur Bebauung/ versiegelten Fläche beizubehalten (reduziert um max. 2 m von 34 auf 32 m).

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

Erhebliche Auswirkungen auf das LSG „Saaletal“, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (gem. BNatSchG § 26 Abs. 2), bzw. den gebietsspezifischen Verboten (§ 2 der Verordnung) zuwiderlaufen, sind daher nicht erkennbar.

### **3.2.2.2 Waldrechtliche Betroffenheit**

Der südlich angrenzende Gehölzbestand (sonstiger Pionierwald, sonstiger Gehölzbestand) wird waldrechtlich als Wald definiert. Aus Sicht der Unteren Waldbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont ist zur Gefahrenabwehr, insbesondere im Hinblick auf Sturm, Brand oder vergleichbare Ereignisse, bei Bebauungen in Waldnähe grundsätzlich ein Schutzabstand von mindestens einer Baumlänge (35 m) einzuhalten..

Vorliegend wird dieser Abstand deutlich unterschritten. Dies ist hier aber bereits schon durch das Bestandsgebäude gegeben. Zur Klärung des Sachverhaltes und zur Einschätzung des Gefahrenrisikos fand am 16.01.2026 eine Begehung zusammen mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont statt.

Unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass fünf kritische Bäume auf vorgelagerten Pflanzstreifen, bzw. am Rand des Bestandes, u. a. Pappeln, zur Fällung in 2026 vorgesehen sind (Fällgenehmigung wurde erteilt) und Anfang 2026 auch gefällt werden, verbleiben nur jüngere, unkritische Bäume (u. a. Birken) und Sträucher.

Zur Gefahrenminderung sind daher ab Inbetriebnahme des Marktes alle 5 Jahre Prüfungen der Gefahrenlage durch den Grundstückseigentümer des Marktgeländes erforderlich. Hierzu ist der südlich angrenzende Wald-/ Gehölzbestand durch eine Fachperson für Baumkontrolle zu kontrollieren. Das Ergebnis ist jeweils zu dokumentieren, ggf. erforderliche Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes der Durchführung zu bestimmen. Das Protokoll wird der Unteren Waldbehörde übermittelt. Die Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer des Marktgeländes durchzuführen. Die Kontrollen sind so lange erforderlich, so lange eine Nutzung des Geländes mit Personenverkehr (z. B. als Verbrauchermarkt) und damit Gefährdungspotential erfolgt.

Mit Ausnahme der zu fällenden Bäume am Rand wird der Gehölzbestand sonst zum Erhalt festgesetzt und es wird ein Abstand der Baugrenze von 2 m eingehalten. Dadurch wird der Kronentrauf der verbleibenden Gehölze weitestgehend freigehalten. Die Versiegelung rückt nicht näher als im Bestand an die Wald-/ Gehölzfläche heran. Ein Waldverlust ergibt sich nicht. Die Bäume werden im Zuge der Biotoptypenbilanz entsprechend berücksichtigt.

## **b) Teilschutzgut Tiere**

### **Avifauna**

Das UG ist seiner Strukturarmut entsprechend durch eine kleine Brutvogelgemeinschaft mit wenigen Arten gekennzeichnet, deren Brutplätze in der überwiegend in der Umgebung liegen. In ihrer Mehrzahl wird sie aus allgemein häufigen gebildet, es kommen aber in der Umgebung des Supermarktgeländes auch zwei gefährdete Arten (Girlitz und Star) der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten (KRÜGER & SANDKÜHLER, 2022) vor. Keine von diesen beiden hat dabei aber einen direkten Bezug zum Verbrauchermarktgelände, sondern es wird sowohl durch ihren Aufenthaltsort bei der Beobachtung als auch durch ihre spezialisierteren Lebensraumansprüche eine Bindung an die umliegenden Flächen deutlich.

Mit dem Vorhandensein eines Randes eines Mehlschwalbennestes unter dem Dachgesims nahe der nordwestlichen Ecke des Gebäudes gibt es jedoch einen Hinweis darauf, dass eine Bedeutung von diesem als Nistplatz für diese ebenfalls gefährdete Art haben könnte. Dabei bleibt unklar, inwieweit es sich um einen begonnenen Nestbau, der unvollendet blieb oder um den Rest eines vormals vollständigen Nestes handelt, das möglicherweise entfernt worden ist.

Zwei weitere ungefährdete Arten, der Haussperling und auch der Hausrotschwanz haben dagegen im Bereich des Daches zwei bzw. einen Nistplatz am Gebäude selbst.

Insgesamt ist die Bedeutung des Verbrauchermarktgeländes für die Brutvögel als bestenfalls allgemein zu bewerten, in der Umgebung sind jedoch interessante Strukturen vorhanden, deren Funktion als Lebensraum für Brutvögel ein deutlich höheres Potential zuzuweisen ist.

### **Fledermäuse**

Im UG wurden fünf verschiedene Arten und weitere Individuen aus zwei Artengruppen, bei denen allein aufgrund der Rufanalyse keine eindeutige Bestimmung bis auf das Artniveau möglich ist, nachgewiesen (s. Tabelle 3). Die Anzahl der vorhandenen Arten beläuft sich damit auf wahrscheinlich maximal sieben.

Gesichert ist das Vorkommen von fünf Arten, von denen sich vier in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden.

Das betrachtete Grundstück des Verbrauchermarktes mit dem Gebäude und den weitgehend versiegelten und dazu ganznachtig beleuchteten Parkplatzflächen hat für die Fledermausfauna eine bestenfalls allgemeine Bedeutung.

Aufgrund vollständig ausgebliebener Beobachtungen von Tieren am oder in der Nähe des Gebäudes kann ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Untersuchung das Gebäude als Quartier genutzt wurde.

### 3.2.3 Schutzgut Boden / Fläche

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

**Tab. 5: Versiegelungsbilanz**

Planung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelung [m <sup>2</sup> ]
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ (SO), max. 85 % Versiegelung	6.637	4.777
Pflanzerhalt b), Regenrückhaltebecken, rechnerischer Versiegelungsgrad max. 5%	656	33
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	245	245
<b>Zwischensumme</b>		<b>5.055</b>
<i>Bereits vorhandene Versiegelung (Straße, Stellplätze, Nahversorger)</i>		4.749
<b>Neuversiegelung</b>		<b>306</b>

Gemäß der Bestandsbeschreibung handelt es sich bei den betroffenen Böden im Plangebiet um innerrortliche Böden mit hohem bestehenden Versiegelungsgrad bzw. bestehender Bebauung. Die vorhandene Bebauung wird hierbei nur geringfügig um 306 m<sup>2</sup> erhöhet. Die Kompensation hierfür erfolgt über den Ausgleich für Biotoptypen. Die 5 % Versiegelungsgrad im Bereich des Regenrückhaltebeckens ergeben sich rechnerisch aus der Gesamtversiegelung im Plangebiet.

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

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

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

Als Oberflächengewässer ist lediglich ein Regenrückhaltebecken (Stillgewässer) durch die Planänderung betroffen. Dieses wird jedoch zum Erhalt festgesetzt und dient weiterhin der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers. Das Becken ist hierfür ausreichend dimensioniert (Sven Geiler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Sven Geiler: Entwasserungsnachweis (Berlin, 05.06.2025), eine mögliche (derzeit nicht vorgesehene) Erweiterung ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche unter Schonung der vorhandenen Gehölze möglich. Eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Beckens zur Gewährleistung der Funktion ist zulässig, dies betrifft

auch eine Nachmodellierung der Böschungen und die Ausbildung/ Wiederherstellung von Zu-/ Abläufen am Becken.

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

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzung zum B-Plan werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) auch weiterhin gewährleistet. Das im Sondergebiet anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Hameln-Pyrmont (v. 21.01.2026) zur gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in die Saale mit 3 l/s sec bei einem 5-jährlichen Regenereignis liegt vor. Das Wasser wird hierzu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen und Hinweise der wasserrechtlichen Erlaubnis und im Hinblick auf die Bestandssituation wird die Saale als Oberflächengewässer nicht beeinträchtigt.

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

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

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

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

Die Saale als WRRL-relevantes Fließgewässer ist nur mittelbar betroffen. Sie grenzt direkt östlich an das Plangebiet, bzw. hier die Fläche mit Festsetzung zum Pflanzerschutz an.

Die Saale befindet sich in einem unbefriedigenden ökologischen Zustand und einem schlechten chemischen Zustand. Es greift hier sowohl das Verschlechterungsverbot, der WRRL, als auch das Verbesserungsgebot. In Bezug auf letzteres darf das Vorhaben nicht dazu führen, dass die Bewirtschaftungsziele (ein guter ökologischer und chemischer Zustand) nicht fristgerecht erreicht werden können.

Wesentlich ist dabei die Wirkung auf den betroffenen Oberflächenwasserkörper in seiner Gesamtheit. Lokal begrenzte Beeinträchtigungen von Gewässereigenschaften verstoßen daher

nicht gegen das Verschlechterungsverbot, solange sie sich nicht auf den gesamten Wasserkörper oder andere Wasserkörper (hier Saale) auswirken. Ort der Beurteilung sind die für den Wasserkörper repräsentativen Messstellen (für die Saale in Elze DESM\_DENI\_48852522 unterhalb des Plangebietes).

Eine Verschlechterung des ökologischen Zustandes liegt dabei bereits bei einem Klassensprung mindestens einer biologischen Qualitätskomponente vor (z. B. der benthischen wirbellosen Fauna). In Bezug auf die hier bereits kritischen prioritären Stoffe mit Überschreitung der Umweltqualitätsnorm darf keine weitere Verschlechterung erfolgen.

Der betroffene Grundwasserkörper „Leine mesozoisches Festgestein links 2“ ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand. Das Plangebiet liegt im entsprechenden Wasserkörpereinzugsgebiet, allerdings bereits im Siedlungsbereich. Eine nachteilige Betroffenheit durch den Bebauungsplan besteht nicht. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

### **Vorhabensbedingte Wirkungen**

#### *Grundwasser*

Durch die zusätzliche Versiegelung reduziert sich die Grundwasserneubildung, allerdings erfolgt gegenüber dem Bestand kaum eine Neuversiegelung und es werden Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser (vorhandenes Regenrückhaltebecken) festgesetzt.

In Bezug auf bauliche Tätigkeiten und den Betrieb des Verbrauchermarktes ist davon auszugehen, dass der Stand der Technik in Bezug auf die ordnungsgemäße Vermeidung von Schadstoffeinträgen gewährleistet wird. Es sind überwiegend bereits versiegelte/ bebaute Flächen betroffen.

In Bezug auf das Grundwasser wird daher nicht erwartet, dass zu einer Verschlechterung des Zustandes Wasserkörpers kommt oder die Bewirtschaftungsziele bzw. das Trendumkehrgebot nicht erreicht werden können.

#### *Oberflächenwasser*

Relevant sind hier Oberflächenwassereinleitungen (Auswirkungen ggf. auf den Wasserhaushalt, physikalisch chemische Komponenten) und die direkte Angrenzung der Gewässerparzelle an das Plangebiet. Strukturelle Veränderungen an der Saale durch bauliche Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Wie bereits ausgeführt wird im gesamten der Saale zugewandte Bereich des Plangebietes der Erhalt der bestehenden Gehölzbestände (Erhaltung prägender Grünstrukturen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) auf eine Breite von 15 m festgesetzt. Es wird zur zukünftig versiegelten (bebauten) Fläche unter Berücksichtigung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ein Abstand von ca. 40 m eingehalten. Strukturelle Veränderungen/ Beeinträchtigungen der Saale (Eingriffe in das Gewässer) ergeben sich nicht, sind nicht vorgesehen.

Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers soll weiterhin das bereits vorhandene und naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken dienen, welches sich am südöstlichen Plangebietsrand innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet.

Ausgehend von einer ordnungsgemäßen Rückhaltung anfallender Oberflächenwässer (entsprechend den Festsetzungen des B-Planes und der Wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.01.2026) sowie der Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf die ordnungsgemäße Vermeidung von Stoff-/ Schadstoffeinträgen während baulicher Tätigkeiten sind gegenüber der Bestandsituation keine relevanten negativen Auswirkungen durch Oberflächenwassereinkleitung auf den Oberflächengewässerkörper im Sinne der WRRL zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Plangebiet finden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler sowie kulturhistorisch 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. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

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

### **3.2.8 Wechselwirkungen**

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

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

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

Die vorgesehen bauliche Entwicklung und Ergänzung des bestehenden Verbrauchermarktes gem. den Festsetzungen des B-Planes orientiert sich eng an der Bestandsbebauung. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringen Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen ist. Aufgrund des Bestandes drängt sich auch keine sinnvolle Alternative auf.

## **4 Artenschutzrechtliche Betroffenheit**

### **4.1 Rechtliche Grundlagen**

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

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

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

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

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bezogen auf das zu betrachtende Artenspektrum sind als besondere Gruppe die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten hervorzuheben. Sie sind letztlich weniger aus naturschutzfachlichen, sondern vielmehr aus Gründen der Rechtssicherheit in die artenschutzrechtliche Beurteilung mit einzubeziehen, wobei eine vereinfachte Berücksichtigung und ggf. gruppenweise Betrachtung als ausreichend angesehen werden kann (keine Art-für-Art-Betrachtung). Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

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

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

## **4.2 Konfliktabschätzung**

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

Aufgrund der vorkommenden und insbesondere der von der zeichnerischen Festsetzung des B-Planes betroffenen Biotopstrukturen lässt sich nur eine sehr begrenzte Betroffenheit artenschutzrechtliche relevanter Arten bzw. Artengruppen ableiten. Relevant sind hierbei nur die

Bereiche, durch die über die Festsetzungen des B-Planes eine Änderung der Bestandssituation möglich ist.

Um möglicherweise auftretende Konflikte mit dem Artenschutz abschätzbar machen zu können, wurde für den parallel aufgestellten B-Plan Nr. 201 von der Planungsgruppe Umwelt in Emmerthal in vorheriger Abstimmung mit der zuständigen UNB des LK Hameln-Pyrmont die Erfassung der vorhandenen Bestände von Brutvögeln und Fledermäusen beauftragt und vom Büro ABIA aus Neustadt im Frühjahr bis Herbst 2025 durchgeführt.

Ausgeschlossen werden können Vorkommen von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)

- Pflanzen,
- Reptilien,
- Fische/Rundmäuler
- Schmetterlinge, Libellen, Käfer, Weichtiere und
- Säugetiere außer Fledermäusen.

Es liegen keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen vor, bzw. es fehlen für entsprechende Arten, die entsprechenden Habitatstrukturen bzw. diese sind nicht betroffen.

Eine Erfassung von **Amphibien** aufgrund des vorhandenen Regenrückhaltebeckens erfolgte nicht. Es gab während der Biototypenerfassung im Mai 2025 auch keine Hinweise auf ein Vorkommen (Laich, Individuen). Es handelt sich bei dem vorhandenen Stillgewässer um ein Regenrückhaltebecken und somit technisches Bauwerk, was einer ordnungsgemäßen Unterhaltung unterliegt, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und auch schwankende Wasserstände aufweist. Ferner wird das vorhandene Becken im B-Plan zum Erhalt festgesetzt, wobei eine Unterhaltung und die Herstellung der Funktionsfähigkeit wie bisher aber zulässig bleibt. Die Artengruppe wird über die artenschutzrechtliche Vermeidung (Bauzeitenregelung) berücksichtigt.

Die vorhandenen Erfassungen bilden die Grundlage für die artenschutzrechtliche Beurteilung.

Als artenschutzrechtlich relevant und weiter zu betrachten verbleiben die Artengruppen

- **Vögel,**
- **Fledermäuse,**
- ergänzend allgemein Amphibien.

#### 4.2.2 Avifauna

Innerhalb des untersuchten Bereiches wurden 17 Vogelarten nachgewiesen (s. Tabelle 3 und Abbildung 14), die überwiegend zu den allgemein häufigen Arten gehören. Mit der Mehlschwalbe, dem Star und dem Girlitz sind jedoch auch drei gefährdete Arten vorhanden. Ferner treten Hausrotschwanz und Haussperling als ungefährdete, aber am abzureißenden Gebäude brütende Arten auf. Weiterhin ist die Saale als Nahrungshabitat für den Schwarzstorch relevant (landesweit bedeutsamer Großvogellebensraum).

Girlitz und Star kommen hierbei nur außerhalb des Plangebietes vor. Das Nahrungshabitat des Schwarzstorches überschneidet sich mit dem Randbereich des Plangebietes zur Saale

hin. Die Arten Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling und Schwarzstorch werden nachfolgend im Einzelfall geprüft.

Um Konflikte mit dem Artenschutz in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden, ist für notwendige Abbrucharbeiten und die notwendige Rodung von Gehölzen eine entsprechende Bauzeitenregelung vorzusehen.

### **Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:**

#### **Tötung** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Prinzipiell ist bei unbeschränkter Bautätigkeit und Baufeldfreiräumung eine Tötung einzelner Individuen die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht (signifikant erhöhtes Tötungsrisiko) nicht auszuschließen.

Da im vorliegenden Fall ein Abriss des Gebäudes in der Brutzeit erfolgen soll, kann ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch die üblichen Vorgaben zur Bauzeitenregelung/ zur Baufeldfreiräumung nicht ausgeschlossen werden. Daher erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont eine Umweltbaubegleitung des Abriss mit Maßnahmen zur Vermeidung eines Brutbesatzes und Errichtung von temporären Ersatznistmöglichkeiten (s. Kap. 5.1). Hierdurch wird dann die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden. Ebenso erfolgte mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont eine vorgezogene Fällung zu entfernender Bäume im Januar/ Februar 2026. Die Gehölzstrukturen zur Saale hin waren hiervon ausgenommen. Der hier seitens dem NLWKN im Maßstab 1: 50.000 abgegrenzte Schwarzstorchlebensraum wird hier von der L 452 und dem vorhandenen Nettomarktgelände begrenzt. Die für den Schwarzstorch relevanten Bereiche der Saale und ihrer angrenzende Gehölze bleiben erhalten und werden nicht mehr gestört, als dies schon derzeit durch den bestehenden Markt oder die L 462 der Fall ist. Eine mögliche Tötung durch Bau oder Betrieb des Nettomarktes ist auszuschließen.

Es kann daher in keinem Fall unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Sondergebiets für die genannten Arten Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling und Schwarzstorch ausgegangen werden.

Eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen.

#### **Störung** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung, Verlust Nahrungshabitate) können für die ungefährdeten Arten ausgeschlossen werden. Wie bereits erläutert ist für diese Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Es verbleiben durch die Biotopstrukturen im Umfeld auch ausreichend als Nahrungshabitate geeignete Strukturen.

Für Mehlschwalbe, und die ungefährdeten Arten Hausrotschwanz und Haussperling ist die mögliche Tötung im Zuge des Gebäudeabriss relevant (s. o.) und v. a. für die gefährdete Mehlschwalbe der Verlust des Nestes und damit eine Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population. Dies wird jedoch über den Verbotstatbestand der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten berücksichtigt.

Für den Schwarzstorch ist hier nur von der Betroffenheit von Nahrungshabitat auszugehen. Der hier vom NLWKN ausgewiesenen Schwarzstorchlebensraum SST-LBR-284 umfasst insgesamt eine Fläche von 43 ha entlang der Saale vom Plangebiet bis zur Thüster Beeke bei Ockensen (ca. 4 km Gewässerlauf). Im Bereich des Plangebietes kann hierbei aufgrund des vorhandenen Marktes, der angrenzenden Gewerbenutzung und der L 462 nur von einem bereits stark gestörtem Nahrungshabitat am Rand des Lebensraumes ausgegangen werden. Der Neubau des Nettomarktes in Verbindung mit den Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen an der Saale wird hier gegenüber der Bestandsituation nichts ändern. Durch das Plangebiet ist ein Gewässerabschnitt von nur ca. 15 m Länge berührt. Nachweise der Art hier an der Saale liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt. Durch den Neubau des Gebäudes im Rahmen der Bestandsituation sind keine relevanten Auswirkungen auf das Nahrungshabitat/ den Lebensraum des Schwarzstorches zu erwarten. Eine erhebliche Störung ist auszuschließen.

Insgesamt gehen somit keine erheblichen Störungen von der vorgesehenen Änderung des Sondergebiets aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

**Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:**

Eine Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden durch eine Umweltbaubegleitung während des Gebäudeabriss (Verhinderung Brutbesatz, Schaffung Ersatzbrutplätze) und die artangepasste Baufeldräumung vermieden (s. kap. 5.1). Nahrungshabitats sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitats handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes).

Für ungefährdete Arten der Gehölze kann davon ausgegangen werden, dass diese i. d. R. zur Brut im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG in die verbleibenden angrenzenden Biotopstrukturen (Hecken, Gehölze) ausweichen können. Es sind hierbei durch Verlust auch keine limitierten Habitatstrukturen wie z. B. Baumhöhlen betroffen. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs-/Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang bleibt kontinuierlich gewahrt.

Für die Mehlschwalbe als gefährdeter Art wird trotz des unklaren Status des vorgefundenen Nestrestes am Gebäude von einem Verlust eine kontinuierlich genutzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätte ausgegangen. Hierfür erfolgt als CEF-Maßnahmen die Anbringung von Nisthilfen am neuen Gebäude.

Vorsorgend werden auch für den ungefährdeten Haussperling (zwei Nachweise als Brutvogel am Gebäude) und den ungefährdeten Hausrotschwanz (ein Nachweis als Brutvogel am Gebäude) nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Nisthilfen angebracht, da nicht auszuschließen ist, dass es sich vorliegend um limitierte, langjährig genutzte Habitatstrukturen am Gebäude handelt.

Damit kann insgesamt das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für europäische Vogelarten ausgeschlossen werden.

### 4.2.3 Fledermäuse

Bei der Artengruppe der Fledermäuse wurden sieben verschiedene Arten(gruppen) überwiegend fliegend bzw. jagend registriert. Daher können bei umfangreichem Verlust von Gehölzen und Grünflächen Nahrungshabitate verloren gehen. Hinweise auf vorhandene, längerfristig genutzte Quartierplätze ergaben sich nicht.

Da nur einzelne Bäume gefällt werden, aber die Grünstrukturen an der Saale und zum Gewerbe im Süden sonst erhalten bleiben, allenfalls örtlich umgestaltet/ angepasst, werden (Unterhaltung Regenrückhaltebecken) ist auch keine relevanter Verlust von Jagdhabitat zu befürchten. Baumfällungen erfolgten bereits genehmigt im Januar/ Februar 2026.

Damit wird insgesamt die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der

- Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG,
- Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und
- Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

vermieden bzw. nicht ausgelöst.

### 4.2.4 Amphibien

Hinweise auf konkrete Vorkommen bestehen nicht, insbesondere nicht auf streng geschützte Arten. Bei dem vorhandenen Gewässer handelt es sich um ein Regenrückhaltebecken, d. h. eine technisches Gewässer, welche der Unterhalten und ggf. Wiederherstellung seiner Funktionsfähigkeit und stark schwankenden Wasserständen unterliegt. Das Becken wird im B-Plan zum Erhalt festgesetzt, insofern bleibt es grundsätzliche als pot. Laichgewässer für z. B. besonders geschützte Molcharten auch erhalten. Ein Vorkommen dieser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch der umgebende bisherige Landlebensraum (Gehölze) bleibt als Grünfläche erhalten. Ebenso die Funktionsbezüge dorthin.

Verbleibt als Beeinträchtigung die Tötung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Unterhaltung/ Wiederherstellung der Funktion (Entnahme von Gehölzen, Profilierung Böschungen, Sanierung/ Wiederherstellung Ein-/ Ausläufe). Dieser kann durch eine entsprechende Bauzeitenregelung wie für die Entfernung von Gehölzen entgegengewirkt werden (nur vom 01.10.-28./29.02. jeden Jahres) und bauliche Maßnahmen am Regenrückhaltebecken (Mai – September mit Umweltbaubegleitung).

Dadurch finden diese Maßnahmen außerhalb der Aktivitätszeiten und Anwesenheit von Amphibien im Gewässer statt.

## 4.3 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

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

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch entsprechende Bauzeitenregelungen bzw. die Umweltbaubegleitung im Zuge des Gebäudeabriss vermieden (s. Kap. 5.1).

Für Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Haussperling werden zudem Nisthilfen am neuen Gebäude als CEF-Maßnahmen angebracht.

### **Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung, s. Kap. 5.1**

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 Brut durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Vor der Entfernung der Gehölze ist eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die zeitliche Beschränkung gilt auch für Entnahme von Gehölzen am vorhandenen Regenrückhaltebecken, wobei Stubben und Wurzelbereiche weitgehend im Boden verbleiben, um eine Gefährdung ggf. überwinterner Amphibien zu minimieren. Umfangreichere Unterhaltungs-/ Wiederherstellungsmaßnahmen (z. B. Nachmodellierung von Böschungen, Ausbildung/ Wiederherstellung Zu-/ Abläufe am Becken, ggf. auch Erweiterung) sind dann nur im Zeitraum Mai bis September unter Einbezug einer Umweltbaubegleitung zulässig. Bei Feststellung von Amphibien werden geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen.

Ein abweichender Baubeginn ist auch hier im Einzelfall bei Nachweis keines Vorkommens von Amphibien möglich und bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen.

### **Umweltbaubegleitung, Gebäudeabriss und Regenrückhaltebecken (s. Hinweis Nr. 9 der Festsetzungen)**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein Abriss des vorhandenen Nettomarktes bereits Ende des 2. Quartals 2026 bzw. im 3. Quartal 2026 aufgrund betrieblicher Erfordernisse notwendig. Somit kann für den Abriss die übliche Bauzeitenbeschränkung auf Zeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel nicht eingehalten werden. Für die erforderlichen Baumfällungen wird die Begrenzung auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. jeden Jahres jedoch eingehalten.

Da für das Gebäude Brutnachweise/ -verdachte für Hausrotschwanz und Haussperling, sowie ein Nestnachweis (Rest eines Nestes) für die Mehlschwalbe vorliegen und somit Brut in 2026 nicht auszuschließen sind, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer Umweltbaubegleitung vor dem Abriss durch das Büro Abia durchgeführt.

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont

- werden am Gebäude als Brutplatz geeignete Öffnungen im Februar 2026 verschlossen.
- Im März werden zudem zwei Bagerüstfelder übereinander aufgestellt, an denen dann 2 Doppelnester für die Mehlschwalbe und zwei Halbhöhlen für den Hausrotschwanz

abgebracht werden. Die Nisthilfen für die Mehlschwalbe sind in einer Höhe von mindestens ca. 4 m anzubringen; zudem ist ein freier, hindernisloser Anflug (keine Beeinträchtigung z. B. durch Bäume oder bauliche Elemente) sicherzustellen.

- Das Baugerüst, an dem die Nisthilfen temporär angebracht werden, muss an einem festen Standort stehen und darf während der Nutzungszeit nicht begangen oder anderweitig gestört werden.
- Eine vorsorgliche Kontrolle des Gebäudes auf Brutbesatz (Ein-/ Ausflüge) unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten (d.h. nicht mehr als 7 Tage vorher) ist durchzuführen.
- Nach Fertigstellung des Gebäudes kommen diese an das neue Gebäude. Die Nisthilfen dürfen aber erst nach Ende des Brutgeschäfts abgenommen und am neuen Gebäude angebracht werden.

Durch diese Vermeidungsmaßnahme und temporäre CEF-Maßnahme werden artenschutzrechtliche Verbote (Tötung, Verlust Fortpflanzung-/ Ruhestätte) vermieden. Die Maßnahmen der erste drei Spiegelstriche wurden bereits umgesetzt.

Für den Haussperling als ungefährdeter und in Niedersachsen auch gegenüber dem Hausrotschwanz sehr häufigen Art mit weniger spezifischen Nistplatzansprüchen wird keine temporäre CEF-Maßnahme vorgesehen. Eine mögliches zeitweises Ausweichen in benachbarten Siedlungsbereiche während der Bauphase kann hier angenommen werden, bzw. der Time-lag ist für die Art unkritisch. Die kontinuierliche Funktionalität der Fortpflanzungs-/ Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.

Für den dauerhaften Verlust der beiden örtlichen Nistplätze erfolgt vorsorgend für den Haussperling aber dennoch die Anbringung eine Nisthilfe am neuen Gebäude.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt vor dem Abriss des Gebäudes. Die Maßnahmen werden bereits vor Satzungsbeschluss des B-Planes durchgeführt.

Für das Regenrückhaltebecken erfolgt eine Umweltbaubegleitung bei Umsetzung umfangreicher Unterhaltungs-/ Wiederherstellungsmaßnahmen (z. B. Nachmodellierung von Böschungen, Ausbildung/ Wiederherstellung Zu-/ Abläufe am Becken, ggf. auch Erweiterung) im Zeitraum Mai bis September. Vor Beginn der baulichen Maßnahmen wird auf das Vorkommen von Amphibien geprüft, bei Nachweis von Amphibien oder nicht auszuschließenden Vorkommen werden Schutzmaßnahmen definiert (z. B. behutsame Unterhaltung mit Sperrzonen im Gewässer die unberührt bleiben, Bergung und Umsetzung von Amphibien, Anwesenheit einer Fachperson für Amphibien bei größeren Unterhaltungsmaßnahme).

### **CEF-Maßnahmen Brutvögel (§ 8 der Festsetzungen)**

#### Anbringung von Nisthilfen für die Mehlschwalbe, den Hausrotschwanz und Haussperling

Innerhalb festgesetzten Sondergebietes sind am neu zu errichtenden Gebäude Nisthilfen für die Mehlschwalbe, Nistkästen (Halbhöhlen) für den Hausrotschwanz und Sperlingsfassadenquartiere dauerhaft anzubringen und bei Abgang zu ersetzen.

Anzubringen sind

- 2x Mehlschwalben-Fassadennest (Doppelnest, z. B. Schwegler Mehlschwalbennest 9A bzw. 11 oder vergleichbar, Anbringung an der Nord-, Ost oder Westfassade des neuen Gebäudes),

- 2x Sperlingsfassadenquartiere (drei Brutkammern, z. B. Schwegler Sperling-Fassadenquartier 2SP oder vergleichbar, Anbringung in/ an Nord-, Ost oder Westfassade des neuen Gebäudes)
- 2x Halbhöhle für den Hausrotschwanz (z. B. Schwegler Halbhöhle 2MR, Fassaden-Einbaukasten 1HE oder vergleichbar, Anbringung in/ an Nord-, Ost oder Westfassade des neuen Gebäudes).

Die Anbringung erfolgt am neuen Gebäude in ca. 3 – 4 m Höhe, für die Mehlschwalbe in mind. 4 m Höhe. Die Nisthilfen für die Mehlschwalbe sind abhängig von der verwendeten Nisthilfe direkt unterhalb des Dachüberstandes anzubringen. Die Mehlschwalbennester und Sperlingskästen können auch kolonieartig direkt nebeneinander angebracht werden. Ansonsten sollten die Nisthilfen mit mind. 10 m Abstand zueinander aufgehängt werden. Ein hindernisfreier Anflug ist zu gewährleisten.

Die Reinigung der Nistkästen erfolgt jährlich im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar).

#### Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Die Maßnahmen sind im Zusammenhang mit der Errichtung bzw. unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen. Die konkrete Verortung der Standorte erfolgt durch die Umweltbaubegleitung.

Die Standorte der Nist-/ Fledermauskästen sind aufzunehmen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu übermitteln.

Von besonderer Relevanz ist der **Schwarzstorch** (in Nds. vom Aussterben bedroht), für den gemäß NLWKN die Saale eine landesweit bedeutsamen Lebensraum darstellt. Direkt im Ortsrandbereich am bestehenden Nettomarkt und der L 462 ist aber allenfalls von einer Nutzung als Nahrungshabitat und das auch nur eingeschränkt auszugehen. Diese Nutzbarkeit wird sich durch den Ersatzneubau des Nettomarktes nicht ändern. Als Vermeidungsmaßnahme werden im B-Plan die Gehölze im Plangebiet zur Saale hin zum Erhalt festgesetzt.

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

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

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

## 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen

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

Entsprechende detaillierte Festsetzungen erfolgen im Zuge des weiteren Verfahrens.

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

Damit gewährleistet ist, dass sich die neuen Gebäude am Ortsrand in die angrenzende gewachsene Ortslage einfügen und an den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft anpassen (homogene Ausformung der baulichen Anlagen), ist die Höhe der baulichen Anlage im SO-Gebiet auf 9 m begrenzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt, wobei bereits versiegelte Flächen berücksichtigt wurden und vorhandenen Vegetationsbestände ausgenommen wurden.

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

Das im Sondergebiet anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abflussdrossel beträgt 3 l/sec bei einem 5-jährlichen Regenerereignis.

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

### Insektenfreundliche Beleuchtung:

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

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

## Maßnahmen für den Artenschutz

Anbringung von Nisthilfen für die Mehlschwalbe, den Hausrotschwanz und Haussperling, artenschutzrelevante Festsetzungen - CEF-Maßnahmen, s. Kap. 4.3.

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

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

Innerhalb der festgesetzten und mit (a) gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang richtet sich die Pflanzart und -qualität der Ersatzpflanzung nach den Vorgaben für Baumpflanzungen. Sträucher sind in der Qualität 2x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste Nr. 1. Ersatzpflanzungen sind nur außerhalb der festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zulässig.

Innerhalb der festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Die vorhandenen und die Funktion des auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigenden Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang richtet sich die Pflanzart und -qualität der Ersatzpflanzung nach den Vorgaben für Baumpflanzungen. Sträucher sind in der Qualität 2x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste Nr. 1. Nur innerhalb der Fläche ist eine mögliche Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens unter Schonung der vorhandenen Gehölzbestände zulässig.

Eine Anlage von Zufahrten innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nur als Zuwegung zum Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche (b) mit max. 3 m Breite zulässig.

Eine mögliche Einfriedung des Geländes hat jeweils auf der Innenseite (zur Baugrenze hin) der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen.

Hinweis: Auf dieser Fläche befindet sich bereits ein Regenrückhaltebecken, welches erhalten bleibt. Die ordnungsgemäße Unterhaltung, ggf. Erweiterung und die Entnahme die Funktion beeinträchtigender Baum-/ Strauchbestände ist jedoch zulässig. Für die Fläche wird rein rechnerisch auch eine zulässige Versiegelung von max. 5% aufgrund der Gesamtversiegelung im Plangebiet berücksichtigt.

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

Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten/-rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Soweit das Vorkommen von Brutn ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Vor der Entfernung der Gehölze ist eine Schädigung von Fortpflanzungs-

und Ruhestätten 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. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die zeitliche Beschränkung gilt auch für Entnahme von Gehölzen am vorhandenen Regenrückhaltebecken, wobei Stubben und Wurzelbereiche weitgehend im Boden verbleiben, um eine Gefährdung ggf. überwinternder Amphibien zu minimieren. Umfangreichere Unterhaltungs-/ Wiederherstellungsmaßnahmen (z. B. Nachmodellierung von Böschungen, Ausbildung/ Wiederherstellung Zu-/ Abläufe am Becken, ggf. auch Erweiterung) sind dann nur im Zeitraum Mai bis September unter Einbezug einer Umweltbaubegleitung zulässig. Bei Feststellung von Amphibien werden geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen.

Ein abweichender Baubeginn ist auch hier im Einzelfall bei Nachweis keines Vorkommens von Amphibien möglich und bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen.

Hinweis: Mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont wurden die zu fällenden Bäume bis Ende Februar 2026 bereits gefällt.

In Bezug auf den Abriss des vorhandenen Gebäudes ist dieser aufgrund des vorhandenen Brutvogelvorkommens auch nur außerhalb der (Haupt-)Brutzeit als im Zeitraum ab dem 01.09 bis 28./29.02. zulässig. Ein zeitlich abweichender Abriss ist nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde nach Verschluss von Brutmöglichkeiten am Gebäude vor der Brutzeit und temporären CEF-Maßnahmen (Nisthilfen) im Zuge einer Umweltbaubegleitung möglich (s. Kap. 4.3).

Hinweis: In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont wurden Brutmöglichkeiten am Gebäude im Februar 2026 verschlossen und es wurde Anfang März temporäre Nisthilfen errichtet, Umweltbaubegleitung zum Gebäudeabriss, (s. Kap. 4.3).

### **Bodenschutz, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. Hinweis Nr. 5**

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

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

Die nur geringfügig vorhandenen unversiegelten/ nicht überbauten Böden im Plangebiet wei-

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

#### **Archäologischer Denkmalsschutz, s. Hinweis Nr. 3 der textl. Festsetzungen**

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

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

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

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

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

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

#### **Umweltbaubegleitung**

s. Kap. 4.2, Gebäudeabriss und Unterhaltungsmaßnahmen Regenrückhaltebecken.

## **5.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Vor dem Hintergrund der angrenzenden Bebauung und vorhandener Infrastruktur ist eine Erweiterung im Vergleich mit einer Standortalternative ohne Anbindung an vorhandene Bebauung mit deutlich geringen Konflikten verbunden. Durch die Lage am Ortsrand verfolgt die Planung die Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß). Die Planung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden

bei, weil die bereits erschlossenen und mit dem Verbrauchermarkt überbauten Grundstücksflächen für die Nachverdichtung genutzt werden und ein weiterer Freiflächenverbrauch vermieden wird, mit dem weitergehende Umweltauswirkungen verbunden wären.

### 5.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet

Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Nachfolgende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

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

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

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

**Tab. 6: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen**

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

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

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

Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen auszuführen und spätestens innerhalb 1 Pflanzperiode nach Realisierung der Stellplätze fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen ist in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechender Ersatz zu pflanzen.

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

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

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

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

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

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

### **5.4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

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

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Biotoptypen

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

Da die im B-Plan festgesetzten Neupflanzungen von 4 Bäumen auf dem Parkplatz nur realisiert werden, wenn sie mit einer Errichtung von Parkplatz-PV vereinbar sind, werden sie in der Bilanz nicht als Wertgewinn berücksichtigt.

In Bezug auf das vorhandene, zu erhaltende Regenrückhaltebecken wird nicht der ursprüngliche Bestandwert, sondern der Wert eines naturfernen Staugewässers angerechnet. Hierbei wird die ordnungsgemäße Unterhaltung, die Entnahme von die Funktion beeinträchtigenden Gehölzen, Profilierung Böschungen, Sanierung/ Wiederherstellung Ein-/ Ausläufe berücksichtigt. Ebenfalls ist die rechnerisch berücksichtigte Versiegelung von 5% (ca. 33 m<sup>2</sup>) einbezogen, die sich aus der Gesamtversiegelung des Plangebietes ergibt. Auch wird vorsorglich damit eine derzeit nicht vorgesehene aber mögliche Erweiterung bilanziell berücksichtigt. Zusammen mit der Gehölzfläche v. a. auf der Ost und Südseite des Beckens wird insgesamt für die Fläche (b) der Festsetzung zum Erhalt daher nur ein Wert von 2 WE/ m<sup>2</sup> angesetzt.

Berücksichtigt wird auch, dass der Grünstreifen an der Westseite des Beckens etwas reduziert wird (um ca. 2 m).

**Tab. 7: Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Bilanz mit der Kompensationsmaßnahme**

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
<b>Bestand</b>				
Gewerbegebiet, Nachversorger	Gewerbegebiet, OGG	1.203	0	0
	Abfallsammelplatz, OSA	8	0	0
	Parkplatz, OVP	3.323	0	0
Straße	Straße, OVS	215	0	0
Grünflächen	Sukzessions-/ Ruderalgebüsch, BRS	36	3	108
	Ziergebüsch nicht heimisch, BZN	105	2	210
	Rabatte, ER	124	1	124
	Rabatte/ Ziergebüsch, ER/BZN	103	1	103
	Scherrasen artenreich, GRR	114	1	114
	sonst. Gehölzbestand, HPS	51	3	153
	Gehölzbestand/Pionierwald, HPS/WPS	827	4	3.308
	Stauteich, SXS	315	3	945
	Goldrutenflur, UNG	213	2	426
	<i>Baume bis 10 m Durchm. Laub, 8x, HEB</i>	400	3	1.200
	<i>Baume bis 5 m Durchm. Laub 2x, HEB</i>	40	2	80
<i>außerhalb</i>	<i>Baume bis 10 m Durchm. Laub, 2x, HEB</i>	100	3	300
<b>Summe Bestand</b>		<b>6.637</b>		<b>7.071</b>

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
<b>Planung</b>				
Sondergebiet SO Nahversorger, Stellplätze	Sondergebiet SO GRZ 0,4, Versiegelung max. 85 %, OGG, OVP	4.777	0	0
Grünfläche	Unversiegelte Teilflächen, Scherrasen, Rabatten. GRA, ER	121	1	121
Erhalt a) (vorhandener Biotopstrukturen)	Erhalt gesamt	838		
	Ziergebüsch nicht heimisch, BZN	35	2	70
	Rabatte/ Ziergebüsch, ER/BZN	67	1	67
	Scherrasen artenreich, GRR	14	1	14
	sonst. Gehölzbestand, HPS	43	3	129
	Gehölzbestand/Pionierwald, HPS/WPS	487	4	1.948
	Goldrutenflur, UNG	155	2	310
	Scherrasen, GRA	37	1	37
Erhalt b) (vorhandener Biotopstrukturen)	Erhalt als Stauteich SXS, mit rechnerischer Versiegelung von max. 5 %, verbleibender Gehölzbestand/Pionierwald, HPS/WPS v. a. an Süd- und Ostseite	656	2	1.312
Verkehrsfläche/ Straße	Straße, OVS	245	0	0
<i>Bäume bis 5 m Kronend. Laub, 1x</i>	<i>Erhaltene Bäume in Grünfläche, HEB</i>	20	2	40
<i>Bäume bis 10 m Kronend. Laub, 3x</i>	<i>Erhaltene Bäume in Grünfläche, HEB</i>	150	3	450
<i>Neupflanzung Bäume Parkplatz</i>	<i>4 Stück, je 10 m<sup>2</sup> anrechenbar, HEB, bilanziell nicht als Wertgewinn berücksichtigt</i>	40	2	-
<b>Summe Planung</b>		<b>6.637</b>		<b>4.498</b>
<b>Differenz</b>				<b>-2.573</b>

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

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

Als Ergebnis der Bilanz ist zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs innerhalb des wirkungsrelevanten Geltungsbereiches B-Plan Nr. 201 durch die vorgesehenen internen Maßnahmen nicht ausgeglichen sind. Es besteht ein Defizit von **2.573 Werteinheiten** aufgrund u. a. des Verlustes von einzelnen Bäumen. Dieses Defizit wird extern ausgeglichen

### Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für Boden

In Bezug auf Boden besteht keine besondere Schutzwürdigkeit (vgl. Breuer 2015). Hierbei ist auch nur geringfügig unversiegelter Boden (306 m<sup>2</sup>) durch zusätzliche Versiegelung betroffen. Es besteht kein gesonderter Kompensationsbedarf über den o. g. hinaus.

### Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich Fauna

Über den Ausgleich für Biotoptypen und Boden hinaus sind CEF-Maßnahmen in Form von Nisthilfen für Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Haussperling am neuen Gebäude vorgesehen und festgesetzt.

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

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

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

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

### **5.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

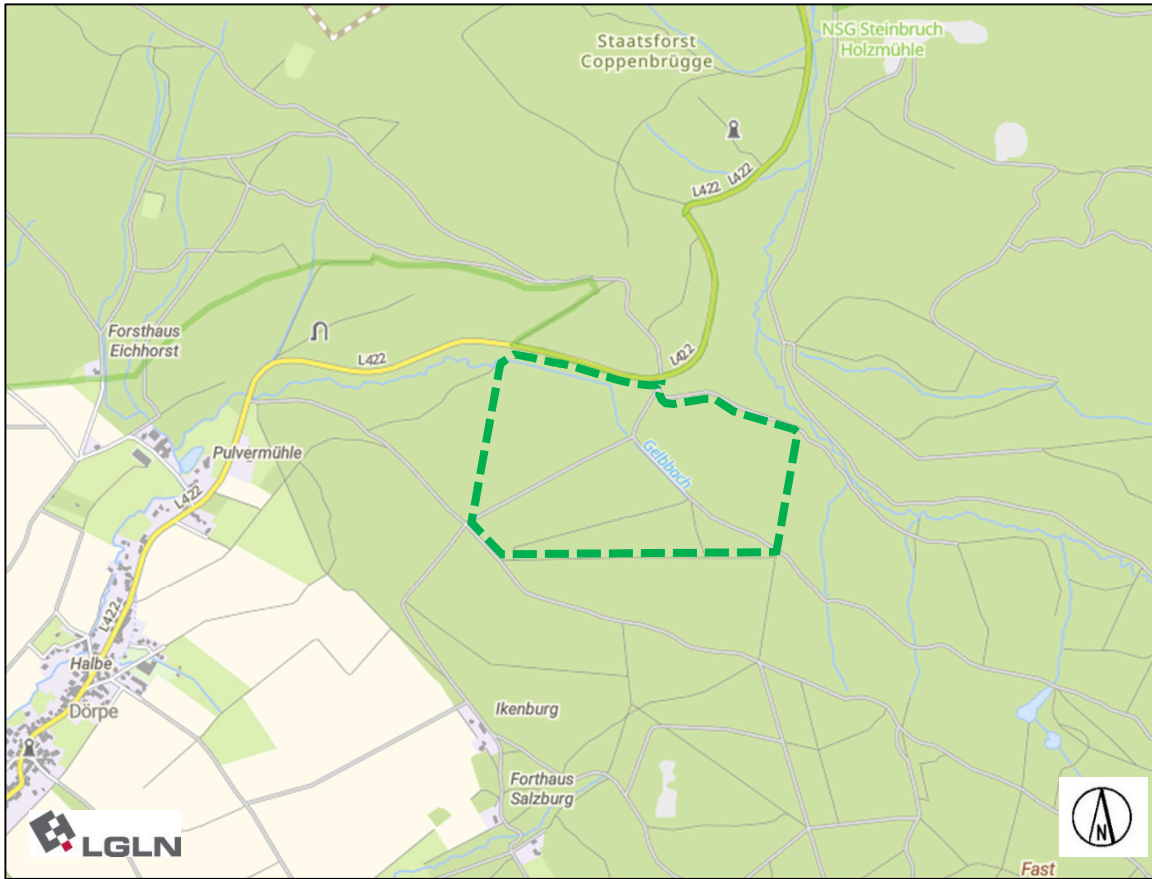
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 2.573 Werteinheiten (entsprechend 1.214 m<sup>2</sup> bei 2,12 Werteinheiten/ m<sup>2</sup> im Flächenpool) wird extern im Kompensationsflächenpool „Gelbbachtal“ der Nds. Landesforsten (Forstamt Saupark) abgegolten (Abb. 24 und 25).

Die Entwicklungsziele für den Kompensationsflächenpool umfassen die Wiederherstellung der ursprünglichen, gradientenreichen Standortbedingungen, welche durch den Rückbau des Grabensystems sowie den Waldumbau angestrebt werden. Auf einem Großteil des Flächenpools werden natürliche Waldgesellschaften und halboffene, kulturhistorische Waldlandschaften entwickelt. Als Leitbild für die Waldentwicklung dient das Modell der potentiell natürlichen Vegetation.

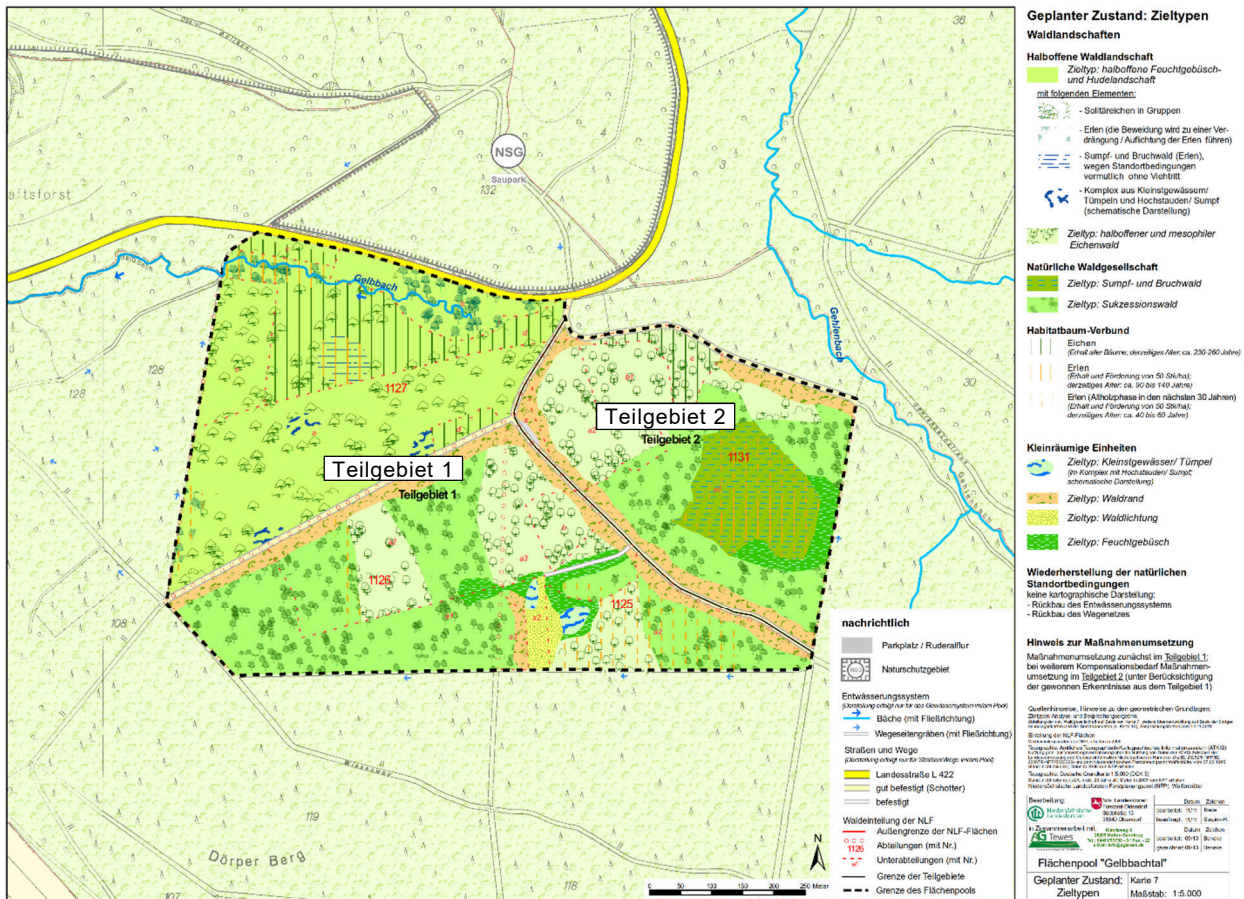
Auf den nassesten Flächen werden Sumpf- und Bruchwälder entwickelt; auf den feuchten Standorten Pionier- und Sukzessionswälder mit hohen Buchenanteilen. Zudem werden eine großflächige beweidete Feuchtgebüsch- und Hudelandschaft sowie unbeweidete lichte und mesophile Eichenwälder entwickelt. Neben den Waldgesellschaften sind im Kompensationsflächenpool zahlreiche, strukturgebende "Kleinräumige Einheiten" wie Stillgewässer/Tümpel als Komplex mit Hochstauden/Sumpf, Waldlichtungen, Waldränder und Feuchtgebüsche vorgesehen.

#### Sicherung der Maßnahme

Die Maßnahmen sind durch die Nds. Landesforsten umgesetzt und sie sind als Pool anerkannt. Die entsprechende Fläche bzw. die erforderlichen Werteinheiten für den B-Plan werden von den Nds. Landesforsten zur Verfügung gestellt. Hierzu erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen den Nds. Landesforsten und dem Vorhabenträger spätestens nach Satzungsbeschluss.



**Abb. 25:** Lage des Kompensationsflächenpools „Gelbbachtal“, Kartengrundlage: LGLN WebAtlasDE, © 2023



**Abb. 26: Geplanter Zustand Kompensationsflächenpools „Gelbbachtal“, Quelle: Nds. Landesforsten, Forstamt Oldendorf**

## 6 FFH-Vorprüfung

### 6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Natura 2000-Gebietes geplant sind, sofern sie beeinträchtigende Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand des Gebietes haben können.

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

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

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

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wird dabei zunächst geklärt, ob Sachverhalte gegeben sind, die eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Es wird festgestellt, ob das Vorhaben im konkreten Fall überhaupt geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (vgl. BfN 2025, BMVI 2019).

## 6.2 Vorgehensweise

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

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

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

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

Die Schutz- und Erhaltungsziele werden dem aktuellen Standarddatenbogen (Aktualisierung 2020) entnommen, wie er an die EU-Kommission übermittelt wurde. Ergänzend wird auch die letzte Aktualisierung vom Mai 2023 einbezogen. Außerdem werden die für den Landkreis Hameln-Pyrmont ausformulierten Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet berücksichtigt. Diese beziehen sich nur auf Groppe und Bachneunaugen als Anhang II-Arten, da FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I im FFH-Gebiet innerhalb des Landkreises nicht vorkommen.

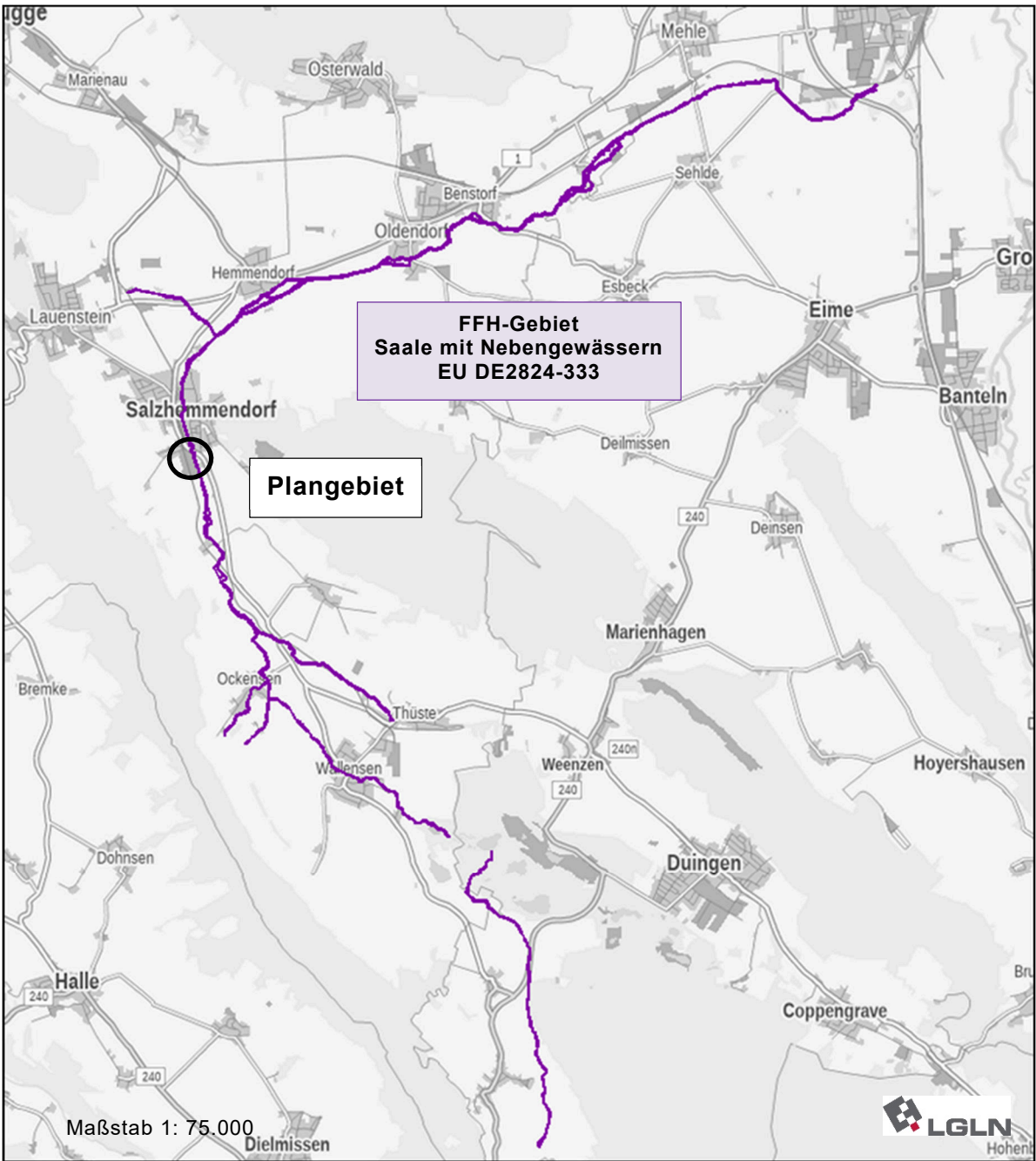
In beiden Standarddatenbögen und den Erhaltungszielen ist der Biber als Anhang II-Art jedoch nicht enthalten. Für diesen liegen Nachweise an der Saale vor, jedoch nicht im Umfeld des Plangebietes. Er wird jedoch als faktisches Erhaltungsziel berücksichtigt.

Das Gebiet ist aufgrund Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ vom 26.09.2018 (Landkreis Hameln-Pyrmont), Nds. Ministerialblatt Nr. 34 v. 24.10.2018 S. 952, einzelstaatlich bzw. länderspezifisch geschützt.

## 6.3 Ergebnisse

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


  



**FFH-Gebiet  
Saale mit Nebengewässern  
EU DE2824-333**

**Plangebiet**

Maßstab 1: 75.000

 LGLN  
Hohen

Erhaltungsziele	Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (* = ganz oder tlw. prioritäre Lebensraumtypen/LRT)
-----------------	---

	3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe 91E0* Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>
	<b>Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie</b>
	<b>Fische</b> Groppe, Bachneunauge
Nachweis 2025 im FFH-Gebiet	<b>Säugetiere</b> Biber

**Möglicherweise betroffene Arten und Lebensraumtypen (LRT) nach den Anhängen FFH-Richtlinie**

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des FFH-Gebietes, aber im Osten direkt angrenzend. Vorkommen der FFH-Lebensraumtypen sind entsprechend der Natura 2000-Maßnahmenplanung des Landkreises Hameln-Pyrmont (2020) und auch der durchgeführten Biotoptypenkartierung im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden und nicht betroffen.

Die beiden Anhang II Fischarten Groppe und Bachneunauge sind aufgrund fehlender Inanspruchnahmen im FFH-Gebiet bzw. in und am Gewässer (Saale) auch nicht direkt betroffen.

Betroffen ist direkt auch nicht der Biber als Anhang II-Art, Vorkommen im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt, die Saale könnte hier allerdings als Ausbreitungslinie/ Wanderstruktur fungieren.

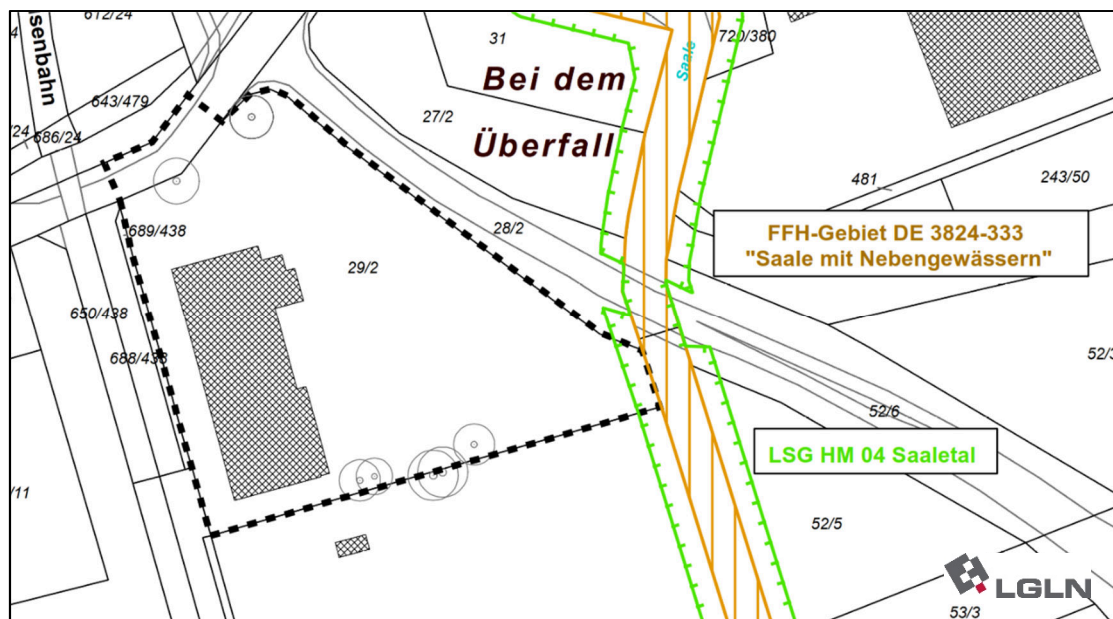
Charakteristische Arten von FFH-Lebensraumtypen sind vorliegend nicht relevant, da keine FFH-Lebensraumtypen betroffen sind.

Für den LRT 3260 und \*91E0 wäre dies sonst die Wasserfledermaus. Für diese wäre durch das Vorhaben allerdings allenfalls pot. Jagdhabitat (RRB) außerhalb des FFH-Gebietes betroffen, die Art wurde im Zuge der Erfassung nicht explizit nachgewiesen, das vorhandene RRB stellt auch kein essentielles Jagdhabitat dar.

Das gilt ähnlich auch für den Schwarzstorch, der ebenfalls als charakteristische Art im weiteren Sinne herangezogen werden kann. Auch hier gibt es eine begrenzte Betroffenheit des seitens des NLWKN ausgewiesenen Schwarzstorchlebensraum, aber kein direkte Betroffenheit der Saale im FFH-Gebiet als Nahrungshabitat.

Unmittelbare Betroffenheiten und Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. der hierfür maßgeblichen Gebietsbestandteile, d. h. hier von Anhang II-Arten direkt im FFH-Gebiet können daher ausgeschlossen werden.

Relevant können daher nur mittelbare Betroffenheiten sein (nichtstoffliche Beeinträchtigungen wie Lärm und Licht, stoffliche Einträge, Zerschneidung funktionaler Bezüge) bzw. Betroffenheiten außerhalb des FFH-Gebietes mit Rückwirkung auf das Gebiet



**Lage des FFH-Gebietes und LSG HM 004 im Umfeld des Plangebietes**

**Ergebnis FFH-Vorprüfung** (Sind erheblich Beeinträchtigungen des Gebietes auszuschließen?)

Analyse	Eine unmittelbare Betroffenheit des FFH-Gebietes und seiner Erhaltungsziele und der dafür maßgeblichen Gebietsbestandteile durch Inanspruchnahme von Habitat kann ausgeschlossen werden und damit auch daraus resultierende erhebliche Beeinträchtigungen. Entsprechendes gilt auch für eine Zerschneidung innerhalb des FFH-Gebietes oder im Bezug zu anderen FFH-Gebieten.  Verbleiben mögliche mittelbare Wirkungen aufgrund des direkt angrenzenden Plangebietes.
---------	---

	<p>Dies wären die Betroffenheit von Anhang II Arten die Gegenstand der Erhaltungsziele sind, bau-, anlage-, oder betriebsbedingt (der Schwarzstorch als char. Art wir mitbetrachtet), durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nichtstoffliche und stoffliche Beeinträchtigungen (Licht, Lärm, Erschütterungen, Schadstoffe/ Sedimenteintrag)</li> </ul> <p>Der B-Plan Nr. 201 umfasst dabei einen bereits vorhandenen Verbrauchermarkt (Nettomarkt) mit Parkplatz und bestehendem Regenrückhaltebecken. Das vorhandenen Gebäude wird auf dem bisher bereits bebautem Gelände, bzw. dem Parkplatz um 90° gedreht neu errichtet. Das bisherige Regenrückhaltebecken bleibt erhalten und soll weiterhin der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers dienen.</p> <p>Dadurch, dass das Gebäude um 90° gedreht wird, befindet sich dem Regenrückhaltebecken und dem FFH-Gebiet zugewandt dann kein Parkplatz mit entsprechenden Kfz-Verkehr mehr, sondern dieser befindet sich erst ca. 30 m weiter nach Norden verlagert. Der Parkplatz befand sich bisher ca. 40 m vom FFH-Gebiet entfernt, dies gilt jetzt entsprechend für das neue Gebäude.</p> <p><u>Groppe, Bachneunauge:</u> Aufgrund der Vorbelastung durch den bestehenden Verbrauchermarkt/ Parkplatz und die L 462 sind unter Berücksichtigung des Abstand von ca. 40 zum neuen Gebäude auf dem derzeitigen Parkplatz keine baubedingten erheblichen, nichtstoffliche und stoffliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Einhaltung der Regeln der Technik bzw. der einschlägigen Bestimmungen für Abriss und Neubau werden vorausgesetzt. Zudem sind die Auflagen der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Regenwasser in die Saale (Landkreis Hameln-Pyrmont v. 21.01.2026) einzuhalten. Das bestehende Regenrückhaltebecken bleibt hierfür erhalten, eine Unterhaltung zur Sicherung/ Wiederherstellung seiner Funktionsfähigkeit ist (wie bisher) zulässig. Eine gegenüber dem Istzustand veränderte stoffliche Beeinträchtigungen der Saale ist nicht zu erwarten.</p> <p>Anlagebedingt ergeben sich für die genannten Arten somit keine Veränderungen, betriebsbedingt ebenfalls nicht, da die versiegelte Fläche auch kaum größer wird und das Regenrückhaltebecken verbleibt und weiterhin ausreicht, derzeit nicht vorgesehene, ggf. mögliche Erweiterungen sind unabhängig vom FFH-Gebiet gemäß Festsetzungen des B-Planes auch auf den Nahbereich des Beckens unter Schonung von Gehölzen begrenzt.</p> <p>Gegenüber dem Ausgangszustand ist somit keine erhöhte Betroffenheit zu prognostizieren.</p> <p><u>Biber:</u> Eine Vorkommen des Bibers im Umfeld des Plangebietes ist nicht bekannt. Aufgrund der Vorbelastung sind unter Berücksichtigung des Abstand von ca. 40 zum neuen Gebäude zudem auch für diese Art keine baubedingten erheblichen, nichtstoffliche und stoffliche Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Anlagebedingt ergeben sich keine Veränderungen, betriebsbedingt ebenfalls nicht. Vorteilhaft für das FFH-Gebiet und die Art ist, dass der Parkplatz mit Kfz-Verkehr (Lärm, Licht) durch den neuen Gebäudestandort stärker abgeschirmt wird.</p> <p>Gegenüber dem Ausgangszustand ist somit keine erhöhte Betroffenheit zu prognostizieren.</p> <p><u>Schwarzstorch (char. Art):</u> Es gibt hier nur eine begrenzte Betroffenheit des seitens des NLWKN ausgewiesenen Schwarzstorchlebensraum außerhalb des FFH-Gebietes, im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölze im B-Plan. Die Überlagerung mit dem bestehenden Regenrückhaltebecken am Parkplatz dürfte auf die maßstäbliche Unschärfe (1: 50:000) des NLWKN Datensatzes zurückzuführen sein. Eine anlagebedingte Betroffenheit besteht somit nicht.</p> <p>Der Bereich ist zudem durch den bestehenden Verbrauchermarkt/ Parkplatz und die L 462 erheblich vorbelastet. Aufgrund der Vorbelastung sind unter Berücksichtigung des Abstand von ca. 40 zum neuen Gebäude auch für diese Art keine baubedingten oder betriebsbedingten erheblichen, nichtstoffliche und stoffliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Vorteilhaft für das FFH-Gebiet und die Art ist auch hier, dass der Parkplatz mit Kfz-Verkehr (Lärm, Licht) durch den neuen Gebäudestandort stärker abgeschirmt wird.</p> <p>Gegenüber dem Ausgangszustand ist somit keine erhöhte Betroffenheit zu prognostizieren.</p> <p>Fazit: Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. wertbestimmenden Arten innerhalb des FFH-Gebietes können ausgeschlossen werden. Auch mittelbare Betroffenheiten und erhebliche Beeinträchtigungen von außerhalb des FFH-Gebietes auf das Gebiet, bzw. seine für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgebliche Bestandteile können ausgeschlossen werden.</p>
Ergebnis	<p><b>Erhebliche Beeinträchtigungen</b> des Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebietes) DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“ bzw. seiner für die gebietsspezifischen Erhaltungsziele/ den Schutzzweck maßgeblichen Gebietsbestandteile <b>können im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ausgeschlossen werden.</b></p>

Eine vollumfängliche und detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
---

## 7 Zusätzliche Angaben

### 7.1 Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Die Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplans des LK Hameln-Pyrmont Pyrmont (2001), vorhandene Daten der Fachbehörden (LBEG, MU) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Geländebegehung). Ergänzend wurden faunistische Erfassungen von Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt. Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

### 7.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB). Dem Flecken Salzhemmen-dorf obliegt hierbei die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können.

Durch das Vorhaben verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen. Diese werden entweder vermieden oder vollständig kompensiert (ausgeglichen).

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

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl
- Ableitung/Rückhaltung von Oberflächenwasser,
- Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung/ artenschutzrechtlich Vermeidung im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss/ temporäre CEF-Maßnahmen, dauerhafte CEF-Maßnahmen für Brutvögel an Gebäude,
- Maßnahmen zum Bodenschutz, archäologischen Denkmalsschutz.

Der Flecken Salzhemmendorf trägt, durch eine Kontrolle während und vor der Durchführung von Baumaßnahmen Rechnung dafür, dass die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden, dies gilt insbesondere für die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (Nisthilfen). Hier sind die entsprechenden Umsetzungsfristen einzuhalten.

## 7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Netto-Markt“, OT Salzhemmendorf verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht. Das ca. 6.600 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Salzhemmendorf im Flecken Salzhemmendorf/ Landkreis Hameln-Pyrmont. Im Plangebiet befindet sich bereits ein Verbrauchermarkt inkl. der zugehörigen Stellplatzflächen. Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Fläche und randlich Gehölze. Östlich grenzt ein künstliches Stillgewässer mit Gehölzen an. Die von Überbauung bislang freibleibenden Bereiche haben eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Das bereits mit dem hallenartigen Baukörper des Verbrauchermarktes und mit dem wenig durchgrüntem Stellplatz überbaute Gelände hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

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

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

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

- **Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit: inklusive Wechselwirkungen z. B. bezüglich der Erholungseignung von Landschaft oder der Einwirkungen von Schadstoffen:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt: Auswirkungen auf Artenvorkommen (insbesondere geschützter Arten) und ihrer genetischen Vielfalt sowie auf Lebensräume (Habitate):** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Fläche, Boden: Inanspruchnahme von Fläche, Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser: Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen .
- **Luft, Klima: Schadstoffemissionen, Mikroklima und lokales Klima, insbesondere Auswirkungen auf Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen, und globales Klima (Treibhausgasemissionen):** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft: Landschaftsbild, Erholungseignung der Landschaft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.

- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Auswirkungen auf Denkmäler, historische Kulturlandschaften und historische Kulturlandschaftselemente und Inanspruchnahme von Ressourcen:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und deren Umweltaspekten:** Die einzelnen Schutzgüter/ Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

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

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

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen und (CEF-)Maßnahmen für Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Haussperling vermieden werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“ kann ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

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

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

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

## 9 Quellenverzeichnis

### Literatur, Gutachten

- Bauer, H.-G., Fiedler, W. & E. Bezzel (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz. Aula-Verlag Wiebelsheim, S. 1430.
- Behm, K. & T. Krüger (2013): Bewertung von Vogellebensräumen in Niedersachsen. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33(2): 55 – 69.
- BfN – Bundesamt für Naturschutz / BfN (2011): Naturschutzfachliche Bewertung der Landschaften in Deutschland. Nach Gharadjedaghi et al. 2004: Verbreitung und Gefährdung schutzwürdiger Landschaften in Deutschland. In: Natur und Landschaft 79, 2. S. 71–81.
- BfN – Bundesamt für Naturschutz (2016): Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung. Übersicht Wirkfaktoren. Online unter: <https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Vog.jsp?m=2,2,10,6> (Februar 2026).
- Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2015, 35 Jg. Nr. 2 (2/15): 49-116.
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2023. – Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft A/4. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN). Hannover
- Drachenfels, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 43 (2): 69-140, Hannover.
- Ertl, G., Bug, J., Elbracht, J., Engel, N. & Herrmann, F. (2019): Grundwasserneubildung von Niedersachsen und Bremen. Berechnungen mit dem Wasserhaushaltsmodell mGROWA18. – GeoBerichte 36: 54 S., 20 Abb., 9 Tab.; Hannover (LBEG).
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“ (Köln, August 2023 / März 2025)
- Kirberg, S. (2025): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere in Niedersachsen und Bremen 2. Fassung – Stand 2024, INN 44. Jg. Nr. 1 2025, S. 1 – 80, Hannover
- Krüger, T. & K. Sandkühler (2022): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel - 9. Fassung, Stand 2021. - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 41(2): 111-174.
- Krüger, T., Ludwig, J., Pfützke, S., & H. Zang (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. - Schriftenreihe Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft, 48, S. 552, Hannover.
- Landkreis Hameln-Pyrmont (2026): Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8-10 ff. WHG i.V.m. § 57 WHG für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Saale (Gewässer II. Ordnung) in 31020 Salzhemmendorf vom 21.01.2026.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018a): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Altablagerungen in Niedersachsen, Datenabfrage durch wms-Dienst, Datenzugriff vom Januar 2023
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018b): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Januar 2023.

- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018c): NIBIS ® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Geotope in Niedersachsen, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Januar 2023.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018d): NIBIS ® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 – Grundwasserstufe der Böden, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Januar 2023.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018e): NIBIS ® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 – Ertragsfähigkeit, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Januar 2023.
- Meinig, H.; Boye, P.; Dähne, M.; Hutterer, R. & Lang, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- Meynen, E., Schmidhüsen, J., et al. (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag).
- Mosimann et al. (1996): Klima und Luft in der Landschaftsplanung, Entwurf. - Gutachten im Auftrag des Niedersächs. Landesamtes für Ökologie, Hannover.
- NLWKN (2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders und streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung. Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen, Pilze. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 28, Nr. 3 (3/08) – aktualisierte Fassung 1. Januar 2015. S. 51.
- NLWKN (2020): Artenschutzrechtliche Prüfung der Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 BNatSchG. Online unter: [https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/landschaftsplanung\\_beitrage\\_zu\\_anderen\\_planungen/artenschutzrechtliche\\_pruefung/artenschutzrechtliche-pruefung-der-schaedigungs--und-stoerungsverbote-des--44-bnatschg-94527.html](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/landschaftsplanung_beitrage_zu_anderen_planungen/artenschutzrechtliche_pruefung/artenschutzrechtliche-pruefung-der-schaedigungs--und-stoerungsverbote-des--44-bnatschg-94527.html) (abgerufen am 03.07.2020).
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Niedersächsischer Städtetag.
- Podloucky, R. & C. Fischer (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen - 4. Fassung, Stand Januar 2013 - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33(4): 122 - 167.
- Repp, A. (2016): Umweltprüfverfahren und Flächenmanagement: Gegenwärtige Praxis und Optionen für das Schutzgut ‚Fläche‘ in der Strategischen Umweltprüfung, HafenCity Universität Hamburg, Dresdner Flächennutzungssymposium 2016
- Ryslavy, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P. & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112, DDA, 6. gesamtdeutsche Fassung (Juni 2021).
- Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.
- Sven Geißler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Sven Geißler (2025): Entwässerungsnachweis. Berlin, 05.06.2025
- T&H Ingenieure (2025): Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Netto-Marktes im Quellweg 3 in Salzhemmendorf vom 27.08.2025
- Theunert, R. (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 28(3): 68-148. Aktualisierte Fassung 2015.

## Gesetze, Richtlinien, Verordnungen

- AVV-Baulärm: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen vom 19.08.1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutz-Gesetz) vom 18. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 3.7.2024 I Nr. 225, Nr. 340
- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) - amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- GEG (Gebäudeenergiegesetz), vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 30.07.2011. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2011 Teil I Nr. 39, ausgegeben zu Bonn am 29. Juli 2011.
- LROP-VO (Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) vom 26. September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017, sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).
- NBodSchG – Niedersächsisches Bodenschutzgesetz vom 19. Februar 1999 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66).
- NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) Vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) Vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13).

- NKlimaG (Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels) vom 10. Dezember 2020 (Nds. GVBl. S. 464), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz) in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. 2017, 456). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 582)
- NWaldLG, (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung Niedersachsen) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315)
- NWG, Niedersächsisches Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289) und Verordnung vom 6. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 339).
- RdErl. d. ML v. 5. 11. 2016: Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG.
- ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. - ABI. EU Nr. L 20/7 vom 26.1.2010. Zuletzt geändert durch RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom:10.06.2013 S. 193– „Vogelschutzrichtlinie“
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - ABI. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92, zuletzt geändert durch Richtlinie RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom 10.06.2013 S. 193. – „FFH-Richtlinie“
- Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten ABI. EU Nr. L 124 57. Jahrgang vom 25. April 2014
- R SBB 2023: Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023, FGSV 293/4
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- TA-LUFT – Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)
- UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

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

ZTV-Baumpflege, Ausgabe 2017

## Pläne

Landkreis Hameln-Pyrmont (2021): Regionales Raumordnungsprogramm Entwurf 2021 - Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hameln-Pyrmont (2001): Landschaftsrahmenplan.

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

## Geofachdaten Internet

NABU Niedersachsen, Fledermaus Informationssystem BatMap,

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

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

- Bodenkundliche Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=24&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Geologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=22&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Hydrogeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=23&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Ingenieurgeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=25&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Karten der Altlasten in Niedersachsen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=27>
- Geotop Karte = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=38&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Klimaprojektionen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?Version=1.1.1&Service=WMS&PkgId=53&Request=GetCapabilities>
- Karten der Grundwasserschutzberatung in Grundwasserkörpern = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=40&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>

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

- Hydrologie = [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro\\_wms/MapServer/WMServer?](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro_wms/MapServer/WMServer?)

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

### Kartengrundlagen

ArcGis Online, Grundkarten, Bilddaten, Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community, 2009, aktualisiert 2026

TopPlusOpen (TPO), © 2026 basemap.de / BKG, Datenquellen: © GeoBasis-DE © 2025, WMS DE BASEMAP.DE WEB RASTER

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

Topographische Kartenwerke des LGLN, © 2026 LGLN <https://ni-lgln-opengeodata.hub.arcgis.com/pages/opengeodata>

Topographische Kartenwerke des LGLN, Liegenschaftskarte 1: 1.000 (ALKIS), ©2026 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln