

Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

Landkreis Hameln-Pyrmont

Bekanntmachung des Veröffentlichungsbeschlusses und Bekanntmachung der Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat am 27.03.2026 den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, und für den Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

Die v.g. Beschlüsse und die Veröffentlichung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

- 1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11 und
- 2) Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften

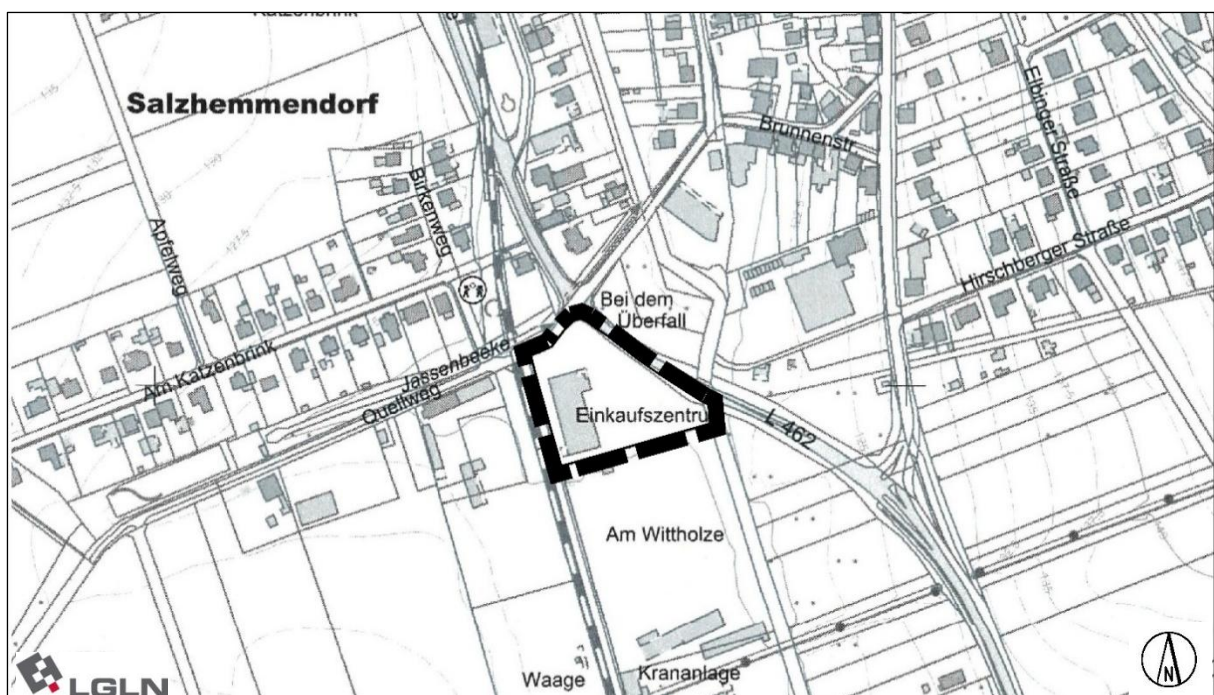
1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des bereits in Salzhemmendorf bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ geändert werden, um den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu sichern und um die aktuellen Flächenanforderungen eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, der auf die zukünftigen Versorgungsbedarfe der im Grundzentrum lebenden Bevölkerung ausgelegt werden soll, berücksichtigen zu können.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2025 LGLN, RD Hameln-Hannover

2) Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 sollen 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 einschließlich Cafébereich sowie der Neuordnung der erforderlichen Stellplätze errichtet.

Zu diesem Zweck soll auf Grundlage der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, dargestellten Sonderbaufläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zulässig) sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die im Norden angrenzende Straße Quellweg, die zur planungsrechtlichen Sicherung als öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Darüber hinaus sollen Festsetzungen von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), den Belangen des Straßenrechtes Rechnung tragen.

Ferner werden die das Plangebiet prägenden Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt. Die Baugrenzen werden so angeordnet und festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand zu den Gehölzbeständen eingehalten wird. Zur Durchgrünung des Plangebietes werden zudem Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, soweit dies mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie vereinbar ist.

Zudem sollen örtliche Bauvorschriften zur Größe und Anordnung von Werbeanlagen die Integration in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

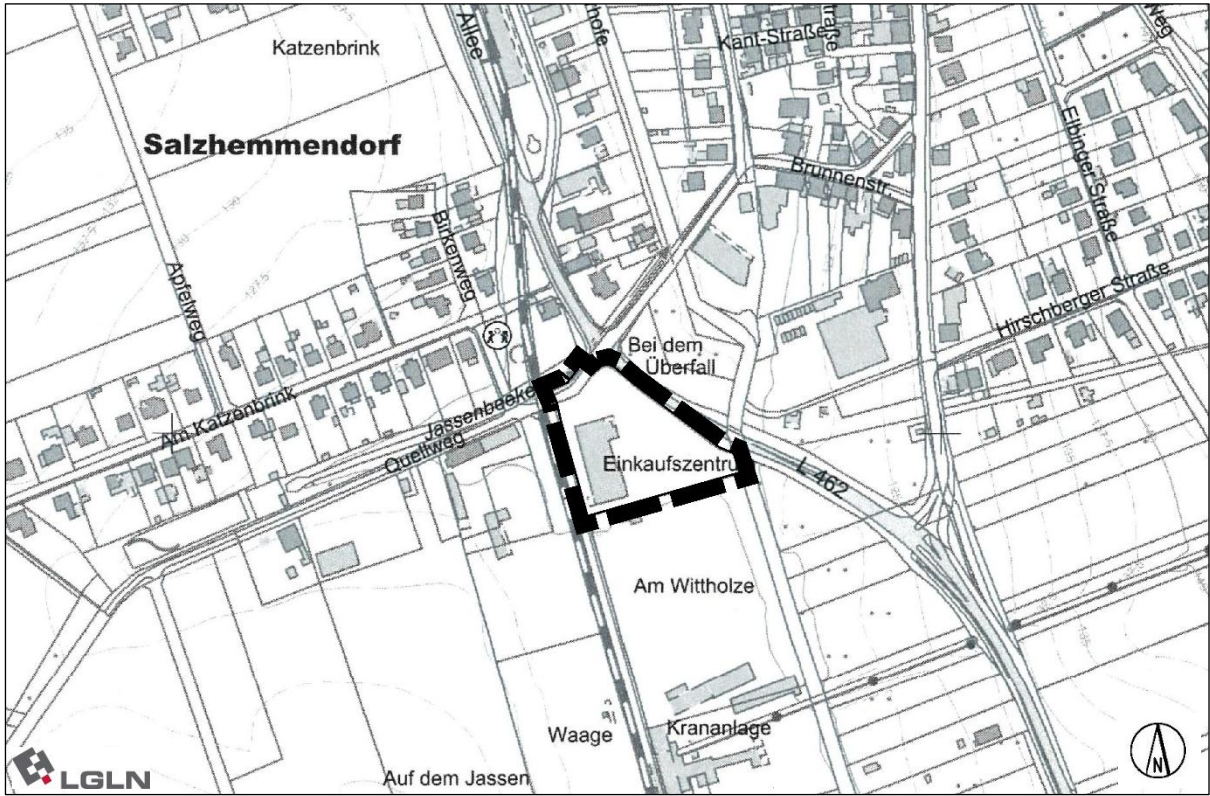
Zur Vermeidung von Abflussspitzen und einer damit einhergehenden Verschärfung der Hochwassersituation erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch die Inanspruchnahme noch verfügbarer Werteinheiten aus dem Kompensationsflächenpool „Gelbbachtal“ der Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Saupark).

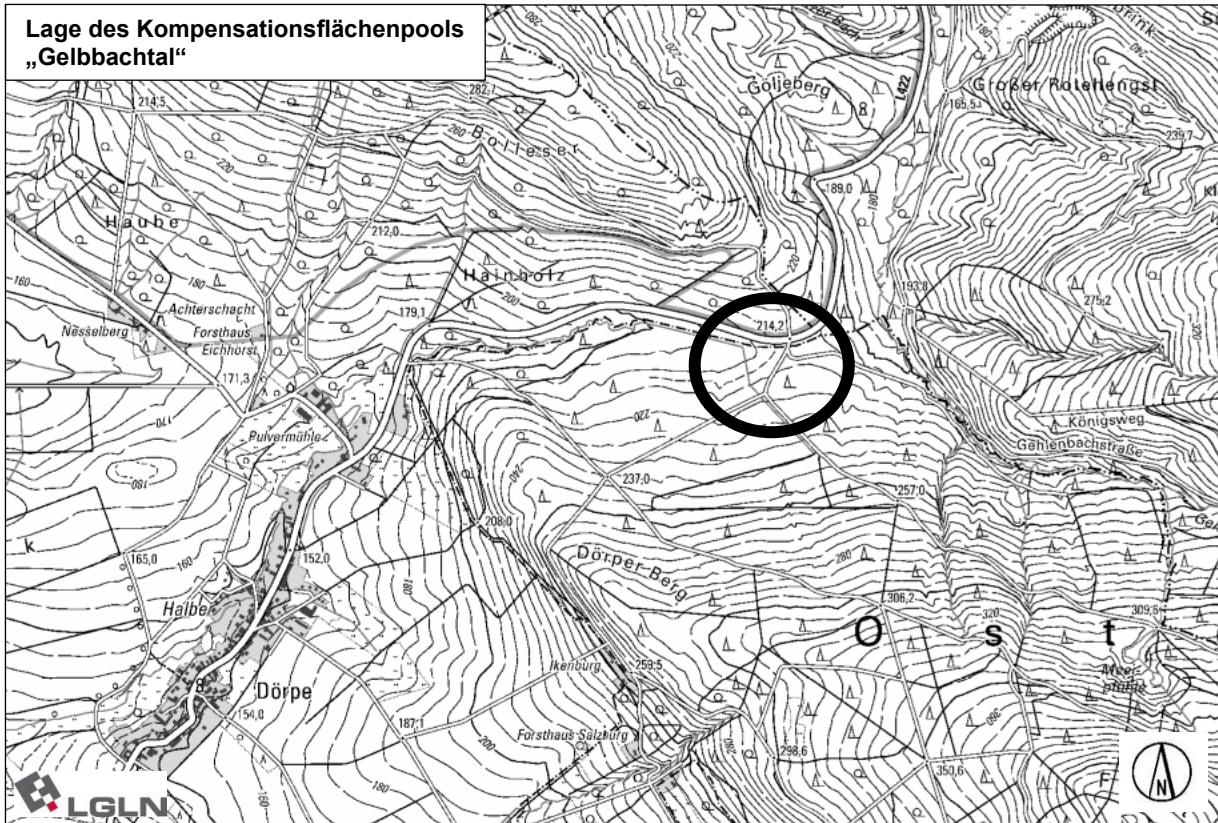
Zudem werden Maßnahmen für den Artenschutz Bestandteil des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang werden CEF-Maßnahmen für Brutvögel (Anbringung von Nisthilfen für die Mehlschwalbe, den Hausrotschwanz und Haussperling) und die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.

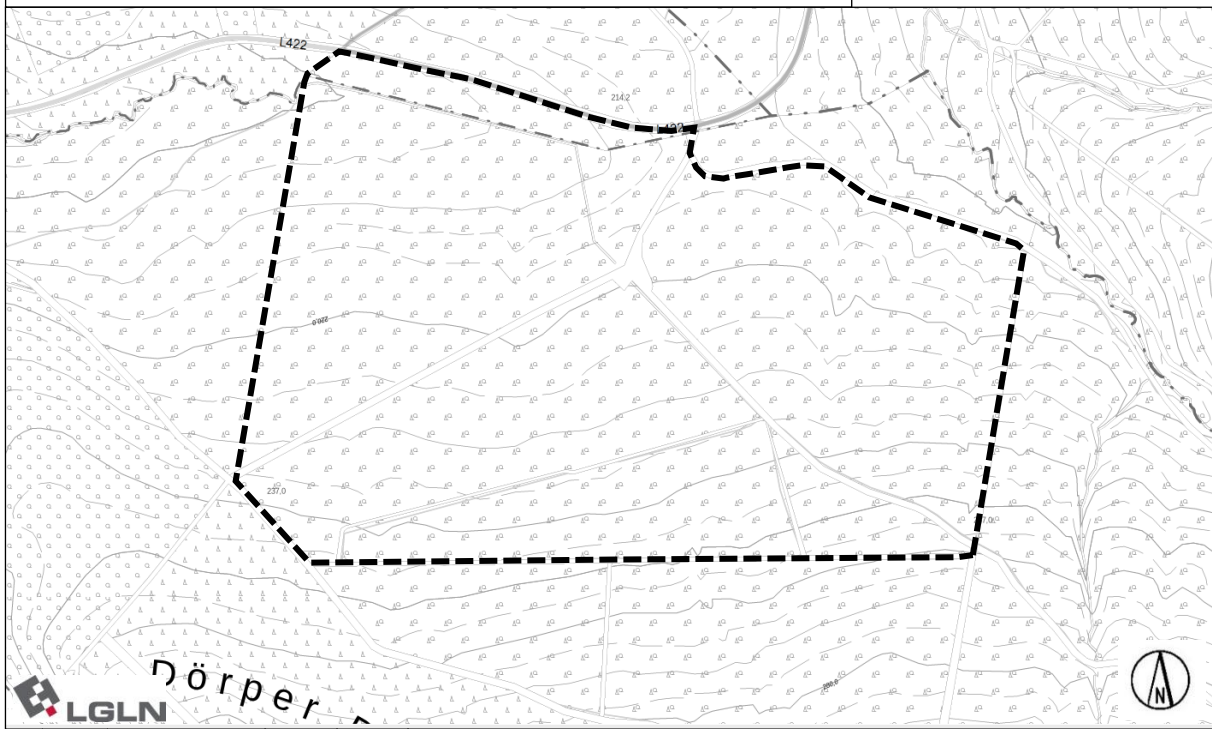


Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2025 LGLN, RD Hameln-Hannover



Kartengrundlage: Topographische Karte (TK 25) M 1:25.000 i.O., © 2023 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

Lage und Abgrenzung des Kompensationsflächenpools „Gelbbachtal“



Kartengrundlage: Digitale Straßenkarte (DSK 10) M 1:10.000 i.O., © 2023 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

Veröffentlichung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nebst Entwurfsbegründungen und Umweltberichten (Entwurf) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Zeit vom

07.04.2026 bis einschl. 08.05.2026

im **Internet** auf der Seite des Flecken Salzhemmendorf unter <https://www.salzhemmendorf.de/burgerservice/bauen-wohnen/bauleitplanung/oeffentliche-auslegung-2/> einsehbar.

Die Unterlagen sind außerdem für den Zeitraum der Veröffentlichung im Internet unter <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> eingestellt.

- **Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (ergänzende öffentliche Auslage der Planunterlagen)**

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen während der Öffnungszeiten der allgemeinen Verwaltung (montags bis freitags 9.00 – 12.30 Uhr sowie montags 14.00 – 16.30 Uhr und donnerstags von 14.00 - 18.00 Uhr) oder nach vorheriger Terminabsprache unter 05153 808-0 oder schriftlich bzw. per E-Mail (info@salzhemmendorf.de) öffentlich zu jedermanns Einsicht bei dem **Flecken Salzhemmendorf, Fachdienst Bau, Kleiner Lahweg 4, 31020 Salzhemmendorf**, aus.

Während der o.g. Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail: info@salzhemmendorf.de). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden. Über den Inhalt der Planungen wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, und des Bebauungsplanes Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 und § 4 a Abs. 5 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind.

Datenschutz:

Sofern Stellungnahmen personenbezogene Daten enthalten, erfolgt deren Verarbeitung auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), § 3 BauGB und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG).

Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz:

Zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Umweltbezogene Informationen:

➤ ***Übergeordnete Pläne und Programme***

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001)
- Wirksamer Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf, einschl. seiner wirksamen Änderungen

➤ ***Fachgutachten***

- Raumordnung: „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 07.03.2025)
- Raumordnung: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, August 2023 / März 2025)
- Entwässerung: „Neubau eines Netto Marktes, 31020 Salzhemmendorf, Quellweg 3 – Entwässerungsantrag“ (Sven Geißler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Architekt Sven Geißler, Berlin, 08.01.2026)
- Artenschutz (Brutvögel und Fledermäuse): „Faunistische Untersuchungen im Rahmen der Umbauplanung für den Netto-Markt Salzhemmendorf (Landkreis Hameln-Pyrmont)“ (Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, 26.01.2026)
- Immissionsschutz (Gewerbelärm): „Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Netto-Marktes im Quellweg 3 in Salzhemmendorf“ (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 27.08.2025)
- Immissionsschutz (Gewerbelärm): „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“ (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 24.11.2025)

➤ ***Umweltbericht (jeweils in die Begründungen als Teil II integriert)***

- „57. Änderung des Flächennutzungsplanes – Salzhemmendorf Nr. 11 – Flecken Salzhemmendorf, Teil II, Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 25.03.2026)
- „Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, OT Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Teil II, Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 25.03.2026)

Der Umweltbericht enthält Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

- Mensch / menschliche Gesundheit: Immissionen
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Biotoptypen, Artvorkommen
- Boden/Fläche: Bodenveränderungen, Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen, Versiegelung von Böden
- Wasser: Grundwasserneubildung, Schadstoffeintrag
- Klima/Luft: lokalklimatische Funktion, Klimaanpassung
- Landschaft (Landschaftsbild): Landschaftsbild
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (u.a. interne/externe Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen für den Artenschutz).

➤ **Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

zu den Themenbereichen:

- Natur- und Landschaftsschutz: Anforderungen im Hinblick auf angrenzendes FFH- und Landschaftsschutzgebiet (FFH-Vorprüfung bzw. ggf. FFH-Verträglichkeitsprüfung) (Landkreis Hameln-Pyrmont, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover-Hildesheim), Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung inkl. externer Ausgleichsmaßnahmen, Berücksichtigung technischer Anlagen und Flächennutzungen (Regenrückhaltebecken, PV-Anlagen), Vorgaben zu Pflanzungen, Gehölzschutz, Bauabständen, Durchgrünung sowie Maßnahmen während Bau und Betrieb, Waldabstände und Gefahrenvorsorge (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Artenschutz: Anforderungen zur Prüfung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten, Berücksichtigung bestehender Gebäude und Gehölze bei Kartierungen, Vorgaben zu Bauzeitenregelungen und Kontrollen sowie Ergänzungsbedarf zu Artenschutzmaßnahmen (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Bodenschutz: Baugrundverhältnisse und Erdfallgefährdung, Erfordernis von Baugrunderkundungen sowie Informationsmöglichkeiten (z. B. NIBIS-Kartenserver), Berücksichtigung von Rohstoffsicherungsbelangen bei Ausgleichsflächen (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)
- Wasserschutz: Starkregengefährdung, Berücksichtigung entsprechender Überflutungsrisiken in der Bauleitplanung (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Wasserwirtschaft/ Gewässerunterhaltung: Gewässer II. Ordnung (Saale), Berücksichtigung ausreichender Abstände, Sicherstellung der Gewässerunterhaltung, Vermeidung von Beeinträchtigungen, Lage von Ausgleichsmaßnahmen (Leineverband)
- Immissionsschutz: Auswirkungen des Vorhabens auf die Immissionssituation (insbesondere Lärm), Prüfung der Erforderlichkeit fachgutachterlicher Untersuchungen im weiteren Verfahren (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Brandschutz: Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Kampfmittel: Kampfmittelbelastungen im Plangebiet, Erfordernis von Prüf- und Vorsorgemaßnahmen vor Bodeneingriffen sowie Abstimmung mit zuständigen Behörden (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst)
- Ver- und Entsorgung: Gas-Hochdruckleitung im Plangebiet, Anforderungen zum Schutz und zur Sicherung der Versorgungsinfrastruktur (Westfalen Weser Netz GmbH), Leitungsbestand (Deutsche Telekom Technik GmbH, TenneT TSO GmbH), Leitungsabfrage (TenneT TSO GmbH)

- Verkehr: Berücksichtigt straßenrechtlicher Belange (Landesstraße L 462), verkehrliche Erschließung (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr)
- Raumordnung/Landesplanung: Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung an Einzelhandelsvorhaben, Vorgaben zu Standort, Einzugsgebiet und Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben, Anwendung raumordnerischer Gebote und Verbote sowie raumordnerische Beurteilung (Landkreis Hameln-Pyrmont, Industrie- und Handelskammer Hannover)
- Stadtplanung: Hinweise zu textlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksflächen und Nebenanlagen) und zur Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans (Landkreis Hameln-Pyrmont)

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist nicht erforderlich.

Salzhemmendorf, den 31.03.2026
Flecken Salzhemmendorf
Der Bürgermeister