

# Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

## Landkreis Hameln-Pyrmont

### Bekanntmachung des Beschlusses zur erneuten, eingeschränkten und verkürzten Veröffentlichung

### und Bekanntmachung der erneuten, eingeschränkten und verkürzten Veröffentlichung

(gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 07.05.2026 den Beschluss zur erneuten, eingeschränkten und verkürzten Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Ortsteil Benstorf, gefasst.

Der Veröffentlichungsbeschluss und die erneute, eingeschränkte und verkürzte Veröffentlichung der Planunterlagen werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

<b>Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Ortsteil Benstorf</b>
--

#### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und der Deckung des damit verbunden Baulandbedarfs sowie der Förderung der touristischen Entwicklung des Fleckens Salzhemmendorf. Geplant ist insbesondere die Erweiterung des Freizeitangebotes um themenbezogene Ferienunterkünfte, Freizeit- und Erholungsflächen, gastronomische Angebote sowie ergänzende Spiel- und Sporteinrichtungen, um längere Aufenthalte zu ermöglichen und die Attraktivität des Standortes nachhaltig zu stärken.

Zu diesem Zweck wird im **Teilplan 1** ein gegliedertes sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Maßen der baulichen Nutzungen (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und maximale Höhe baulicher Anlagen) sowie zur Bauweise getroffen. Die geplante Bebauung soll sich dabei in den bestehenden Siedlungsbereich und das Landschaftsbild einfügen.

Ferner werden öffentliche Straßenverkehrsflächen (Quanthofer Straße), Festsetzungen zur Neuordnung von Stellplatz- und Busverkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen, Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur landschaftlichen Integration des Plangebietes sollen Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beitragen. Ergänzend werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen und Anforderungen des Hochwasser-, Arten- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Ergänzend werden Flächen für eine bedarfsgerechte technische Infrastruktur, einschließlich der Vorbereitung eines Blockheizkraftwerks und einer Trafostation, planungsrechtlich gesichert. Ebenso berücksichtigt der Bebauungsplan die Anforderungen der im Plangebiet verlaufenden 380-kV-Freileitung einschließlich der erforderlichen Schutzabstände und Nutzungseinschränkungen.

Die Kompensation der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (bodenrechtlicher Ausgleich) wird im Teilplan 1 durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Zur artenschutzrechtlichen Kompensation werden im

Teilplan 1 (Kompensation für die Zauneidechse) und im **Teilplan 2** (Kompensation für die Feldlerche) entsprechende Festsetzungen getroffen.

### Änderungen und Ergänzungen:

Aufgrund einer im Nachgang zur Veröffentlichung erfolgten Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf in seiner Sitzung am 07.05.2026 die erneute, eingeschränkte und verkürzte Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB können zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes Stellungnahmen vorgetragen werden. Die Dauer der erneuten, eingeschränkten und verkürzten Veröffentlichung wird auf **zwei Wochen** verkürzt (§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

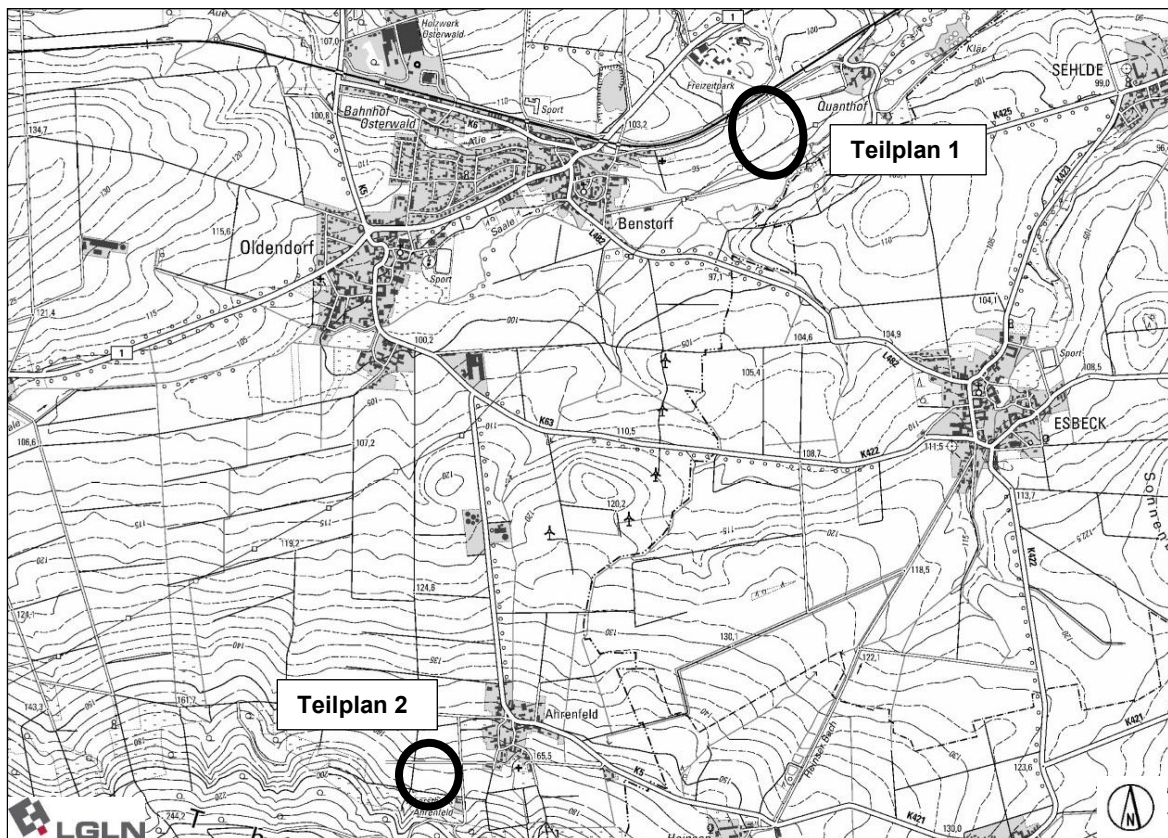
Die Änderungen und Ergänzungen beziehen sich auf

- die 380-kV-Höchstspannungsfreileitung und die damit zu berücksichtigenden Anforderungen insbesondere zum Leitungsschutzbereich, zu Bauhöhenbeschränkungen sowie zum Maststandort,
- Belange des Hochwasserschutzes,
- Belange des Landschaftsschutzgebietes „Saaletal“ und
- artenschutzrechtliche Belange, insbesondere bezogen auf das nachgewiesene Vorkommen des Bibers und der daraus resultierenden Anpassungen der Planung.

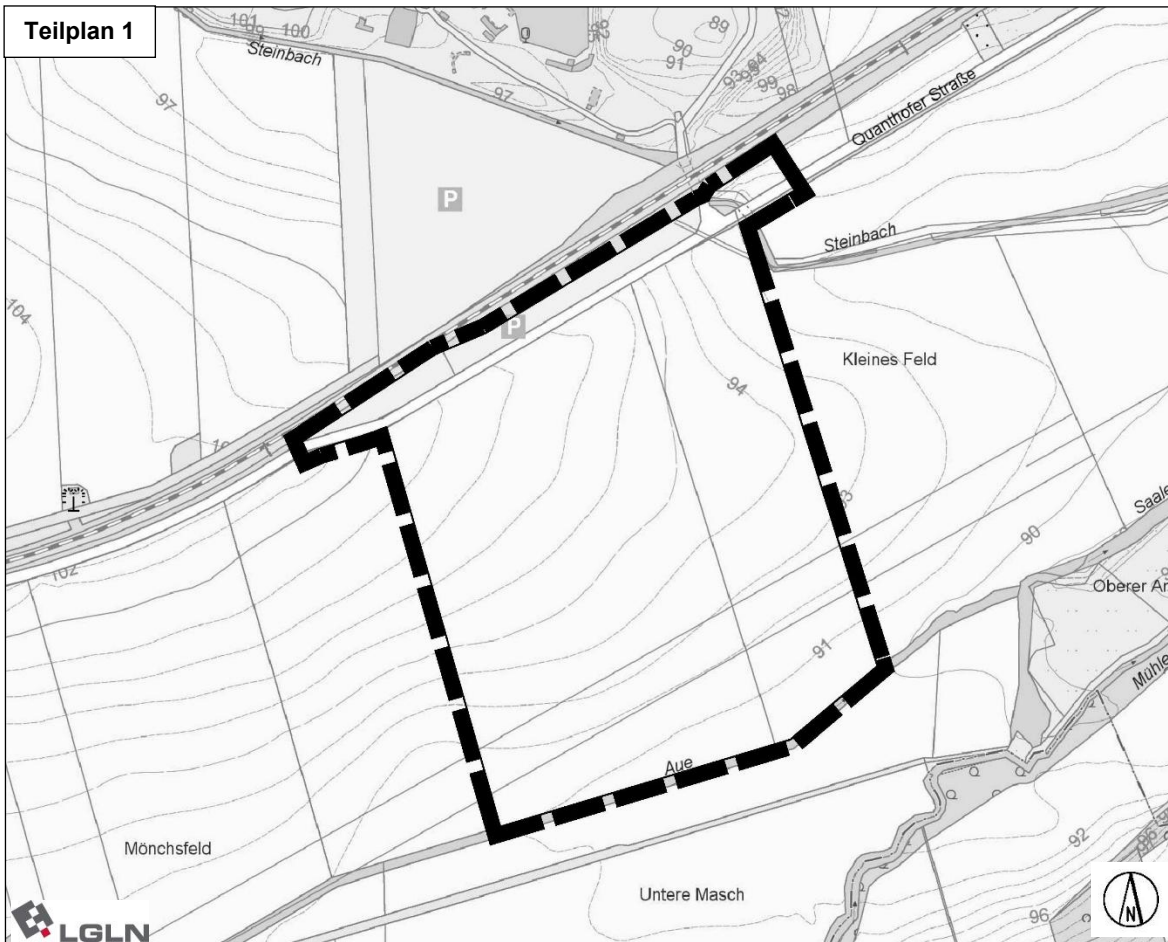
Die übrigen Planinhalte des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 190 bleiben unverändert.

### Räumliche Geltungsbereiche:

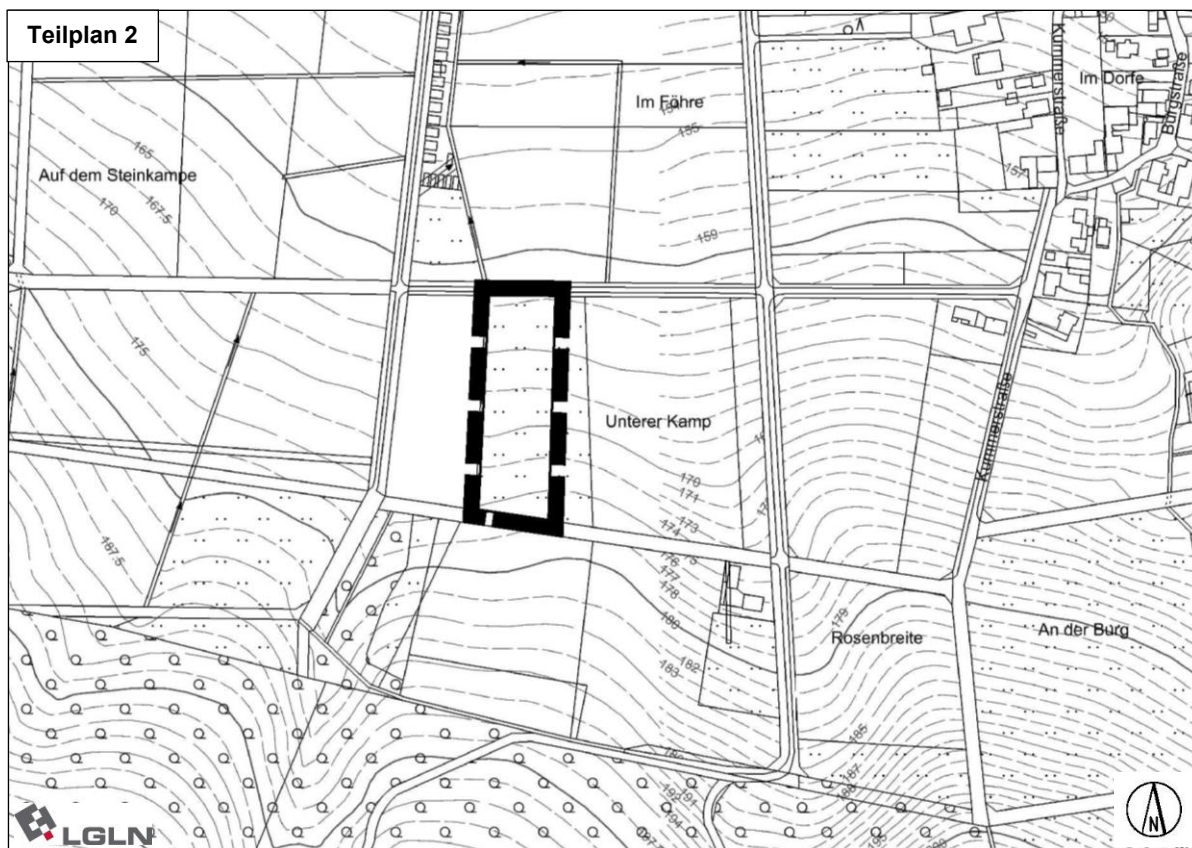
Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ (Teilpläne 1 und 2) gehen aus den nachfolgenden Übersichtskarten hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25) M 1:25.000 (i.O.), © 2025 LGLN



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2019 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2024 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

### **Erneute, eingeschränkte und verkürzte Veröffentlichung:**

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“, Ortsteil Benstorf, (bestehend aus den Teilplänen 1 und 2), nebst Entwurfsbegründung und Umweltbericht (Entwurf) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Zeit vom

**22.05.2026 bis einschl. 05.06.2026**

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 den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Ortsteil Benstorf, 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).

### **Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen:**

➤ **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**

- **Artenschutz (Brutvögel und Fledermäuse):** „Faunistische Untersuchung im Rahmen der Änderung des FNP Nr. 50 – Ortsteil Benstorf Nr. 8 und Erstellung des B-Planes Nr. 190 „Saaletal“ in der Gemeinde Hemmendorf, OT Benstorf / Landkreis Hameln/Pyrmont“ (Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, 25.11.2019)
- **Artenschutz (Reptilien):** „Reptilienerfassung im Bereich der Zufahrt des Rastlandes in Benstorf / Quanthof (Landkreis Hameln-Pyrmont)“, (Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, 24.02.2024)

- Verkehr: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, (Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, 04.01.2022)
- Immissionsschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, (Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH), Garbsen, 13.04.2026)

➤ ***Umweltbericht (in der Begründung als Teil II integriert)***

- „Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Teil II Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 13.04.2026)

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

- Mensch / menschliche Gesundheit: Immissionen, Erholung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Biotoptypen, Artvorkommen
- Boden/Fläche: Bodenveränderungen, Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen, Versiegelung von Böden
- Wasser: Grundwasserneubildung, Schadstoffeintrag
- Klima/Luft: Luftaustauschprozesse, Kalt- und Frischluftzufuhr
- Landschaft (Landschaftsbild): Landschaftsbild, Erholungswert
- 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 sowie privaten Personen***

zu den Themenbereichen:

- Natur- und Landschaftsschutz: Erfordernis einer naturschutzbehördlichen Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Entwicklung von Gehölzstrukturen, Anforderungen an Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Saaletal“, naturnahe Gestaltung und Pflege von Retentionsflächen, Heckenpflanzungen und Einfriedungen, Verwendung heimischer Gehölzarten, Entwicklung naturnaher Grünflächen und Gewässerrandbereiche sowie Monitoring- und Pflegeanforderungen für Ausgleichs- und Grünflächen (Landkreis Hameln-Pyrmont), Anforderungen an Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Hochspannungsfreileitungen (TenneT TSO GmbH), Auswirkungen auf Natur, Landschaftsbild und Naherholung u.a. durch Höhenbegrenzung, Berücksichtigung nachbarrechtlicher Auswirkungen bei Eingrünungsmaßnahmen (Bürger)
- Artenschutz: Vorkommen des Bibers (Landkreis Hameln-Pyrmont, Bürger), Mahd zum Schutz der Amphibien, Maßnahmen zum Schutz des Bibers und der Feldlerche, Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitung sowie artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Bodenschutz: Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen und agrarstrukturelle Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Flächen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen), Baugrundverhältnisse und Baugrunduntersuchungen, Erdfallgefährdung (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)
- Wasserschutz: Anforderungen an Maßnahmen im Bereich der Aue und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, wasserrechtliche Genehmigungen (Landkreis Hameln-Pyrmont)

- Immissionsschutz: Immissionen und Emissionen des Eisenbahnbetriebes, Blendwirkungen auf den Bahnbetrieb (PV-Anlagen), Anforderungen zum Schutz der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs sowie Hinweise zu Lärm- und Nutzungskonflikten, Lichtimmissionen (Deutsche Bahn AG), Einhaltung der TA Lärm i. Z.m. Höchstspannungsfreileitungen (TenneT TSO GmbH), Bedenken hinsichtlich zusätzlicher Verkehrs- und Nutzungslärmimmissionen (Bürger)
- Denkmalschutz: Belange der Bodendenkmalpflege, denkmalrechtliche Genehmigung (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Kampfmittel: Kampfmittelbelastung, Gefährdungsbeurteilungen und Sondierungen vor Bodeneingriffen (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst)
- Brandschutz: Löschwasserversorgung (Grundschutz), Anforderungen an Hydranten, Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Ver- und Entsorgung: Anforderungen und Schutzabstände im Bereich von Hochspannungsleitungen und Leitungstrassen (380-kV-Leitung), Freileitungsschutzbereiche sowie Hinweise zu Bau-, Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Leitungsbereich (TenneT TSO GmbH), Leitungsauskunft Streckenfermeldekabel Nr. F3355 im Grenzbereich (Deutsche Bahn AG)
- Verkehrsinfrastruktur (Bahn): Gewährleistung der Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen, Berücksichtigung vorhandener Kabel- und Leitungsanlagen, Sicherheitsabstände zu Gleisanlagen, Anforderungen an Bauausführung und Baustellenbetrieb im Nahbereich der Bahn, Leitungskreuzungen, geplante Elektrifizierung der Bahnstrecke Hameln – Elze sowie Haftungs- und Abstimmungsregelungen (Deutsche Bahn AG)
- Verkehr: Besucherzahlen, Stellplatzbedarf, Verkehrsbelastungen und Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung auf die örtliche Verkehrssituation (Bürger)

#### **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 18.05.2026  
 Flecken Salzhemmendorf  
 Der Bürgermeister