

**Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf
Landkreis Hameln-Pyrmont**

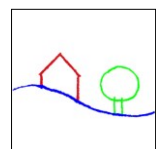
**Bebauungsplan Nr. 190
„Saaletal“
Ortsteil Benstorf**

-Entwurf-

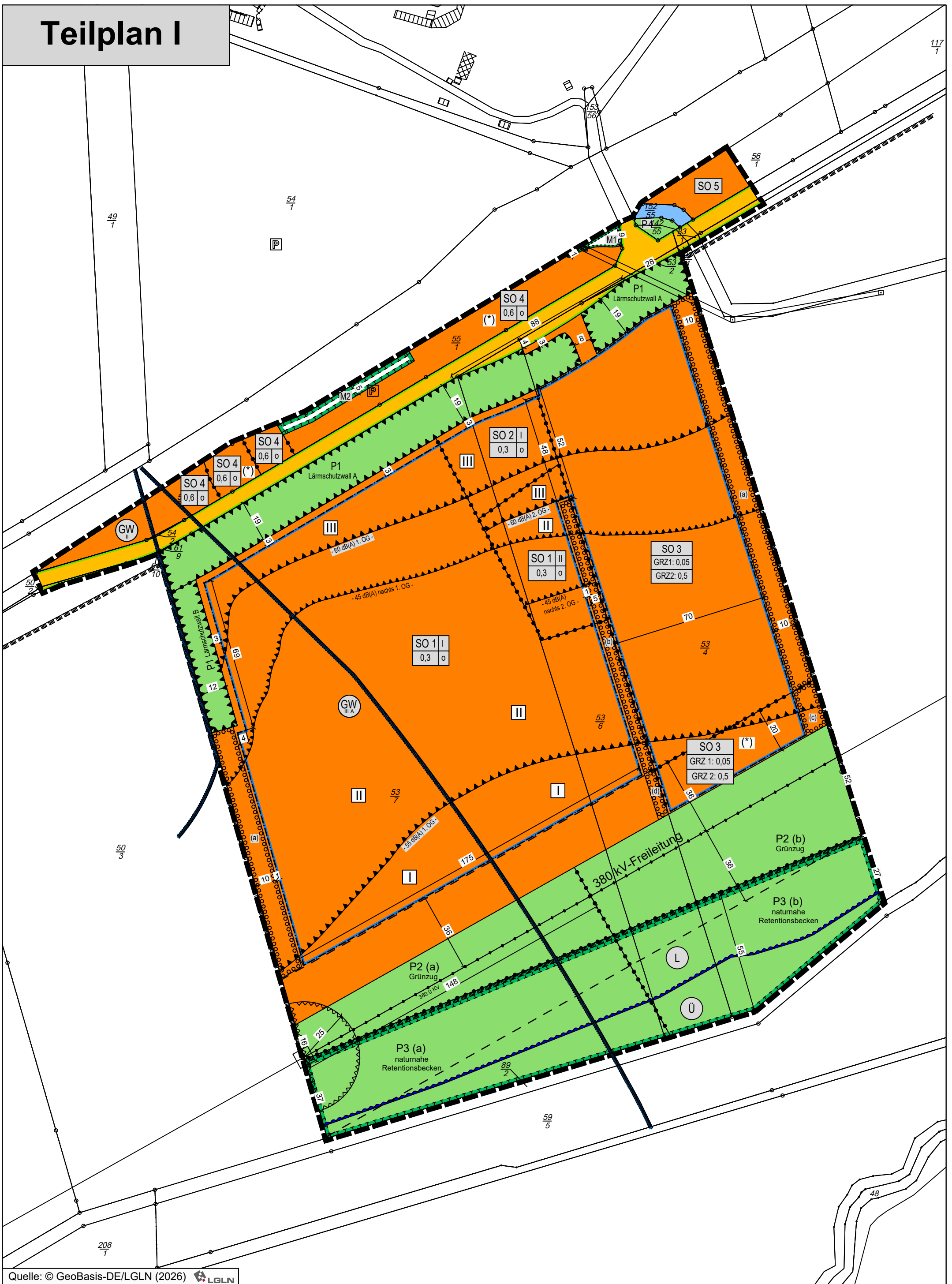
M. 1:1.000/1.500

Stand 04/2026

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760



Teilplan I



Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2026) LGLN

Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31675 Bückeberg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760




Maßstab 1 : 1.500

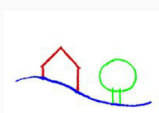
Bebauungsplan Nr. 190
"Saaletal"
 Ortsteil Benstorf
 Flecken Salzhemmendorf

Teilplan II

7



Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2026) 



Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 190
"Saaletal"
Ortsteil Benstorf
Flecken Salzhemmendorf

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (1))

§ 11 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (2))

§ 11 BauNVO



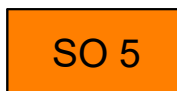
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (3) und § 2 (3))

§ 11 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (4) und § 7 (2))

§ 11 BauNVO

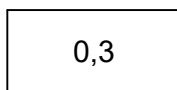


Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1 (5))

§ 11 BauNVO

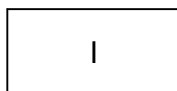
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

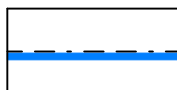


Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

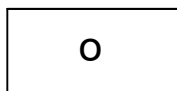
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 23 BauNVO



offene Bauweise

§ 22 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



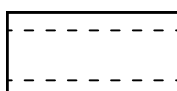
Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB



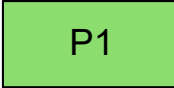
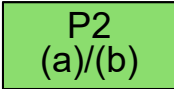
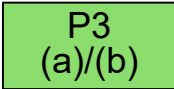
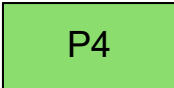
380 kV - Freileitung, oberirdisch



Schutzstreifen der 380 kV- Freileitung


GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Lärmschutzwall A/B" (siehe textl. Festsetzungen § 6 (1))
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Grünzug" (siehe textl. Festsetzungen § 6 (2))
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "naturnahe Retentionsbecken" (siehe textl. Festsetzungen § 6 (3))
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün" (siehe textl. Festsetzungen § 6 (4))


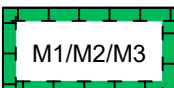
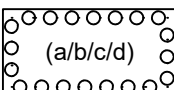
FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

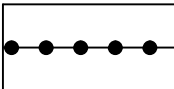


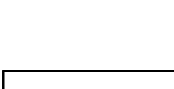
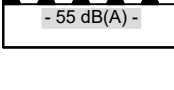
	Wasserfläche (offener Graben)
---	-------------------------------

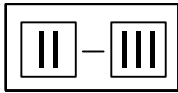
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 6 (3))	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 10)	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

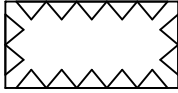
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (siehe textl. Festsetzungen § 9 (1))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel/ Lärmpegelbereiche unterteilt nach 1. OG und 2. OG, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 9 (2) Nr.1)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	45 dB(A) Grenze - Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts unterteilt nach 1. OG und 2. OG, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 9 (2) Nr. 2)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche
(siehe textl. Festsetzungen § 9 (2) Nr. 1)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (Bauverbotszone Maststandort der
380-kV-Leitung)
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

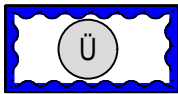
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (innerhalb des Plangebietes)

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (6) BauGB



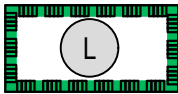
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
(Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) "Benstorf"
Schutzzone II und III A)



Überschwemmungsgebiet "Aue" (vorläufig gesichert)

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

§ 9 (6) BauBG

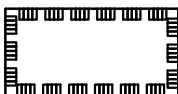


Landschaftsschutzgebiet
LSG HM 00004 Saaletal

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (außerhalb des Plangebietes)

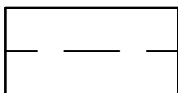
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

§ 9 (6) BauBG



Landschaftsschutzgebiet
LSG HM 00004 Saaletal

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Schutzbereich der Richtfunktrasse

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

6

Bemaßung

Hinweis zur erneuten, eingeschränkten und verkürzten Veröffentlichung
(§ 4a Abs. 3 BauGB)

Zur Verdeutlichung der Änderungen des Planentwurfs in den textlichen Festsetzungen sind die entsprechenden Texte **fett** und **kursiv** gedruckt und **grau** hinterlegt.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen sind gegenüber der bereits veröffentlichten Planfassung unverändert geblieben.

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnispark“
~~„Busparkplatz“/„Trafostation/Blockheizkraftwerk“~~
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ (**SO 1 – SO 5**) ~~„Busparkplatz“ (SO 4) und „Trafostation/Blockheizkraftwerk“ (SO 5)~~ dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen samt den dazugehörigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zur Erschließung erforderlichen Einrichtungen und Flächen und wird wie folgt gegliedert:

(1) SO 1-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark“

1. Innerhalb des SO 1-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, einschl. Baumhäuser,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Hotel, die der Hauptnutzung (Ferienhäuser und Ferienwohnungen) gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Büros und Verwaltungseinrichtungen,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Indoor-Spielhalle, Spielplätze, Minigolf),
- Gastronomische Einrichtungen und Kioske mit betriebsnotwendigen Einrichtungen und Anlagen (Außenterrasse, Biergarten),
- Veranstaltungsflächen,
- Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),
- Flächen, die der verkehrlichen Erschließung sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen (Stellplätze),
- land- und wassergebundene Fortbewegungsmittel, z.B. Eisenbahnen, Einschienenbahnen, Wasserfahrzeuge,
- Parkanlagen und Wasserflächen sowie Einrichtungen, die der Oberflächenwasserrückhaltung dienen,
- Schutz- und Grillhütten,
- Anlagen für die Kleintierhaltung mit Stallungen und Koppeln.

2. Innerhalb des festgesetzten SO 1-Gebietes können ausnahmsweise die nachfolgenden Nutzungen und Einrichtungen zugelassen werden:

- Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen und Schaustellungen, wenn diese gegenüber der Hauptnutzung (Ferienhäuser und Ferienwohnungen) untergeordnet sind, d.h. nicht mehr als 20 % der im SO 1-Gebiet zulässigen Grundfläche beanspruchen.

(2) SO 2-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark“

Innerhalb des festgesetzten SO 2-Gebietes sind die nachfolgenden Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Büros und Verwaltungseinrichtungen,
- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die dem Betrieb des Freizeit- und Erlebnisparks dienen, inkl. Lagerhallen, Lagerflächen (Betriebshof)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Gastronomische Einrichtungen und Kioske,
- Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),
- Flächen, die der verkehrlichen Erschließung sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen (Stellplätze, Zu- und Ausfahrten),
- Spieleinrichtungen und Schaustellungen,
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

(3) SO 3-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark“

1. Innerhalb des SO 3-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:
 - PKW-Stellplätze sowie Standplätze für Wohnmobile, die in funktionalem Zusammenhang zum Freizeit- und Erlebnispark stehen,
 - Einrichtungen, bauliche Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),
 - Flächen, die der verkehrlichen Erschließung dienen (Fahrwege und Fußwege),
 - 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) auch in Kombination mit Stellplätzen.
2. Innerhalb des festgesetzten SO 3-Gebietes können ausnahmsweise die nachfolgenden Nutzungen und Einrichtungen zugelassen werden:
 - Carports, wenn sie in Verbindung mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen/Solarthermie) errichtet werden.

(4) SO 4-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark“ „Busparkplatz“

1. Innerhalb des festgesetzten SO 4-Gebietes sind nur Stellplätze für das vorübergehende Abstellen von Bussen zulässig, sofern diese durch die Hauptnutzung (Abs. 1) und durch den nördlich der Bahnanlage bestehenden Freizeitpark begründet werden.
2. Innerhalb des festgesetzten SO 4-Gebietes sind überdachte Wartebereiche in eingeschossiger, offener Bauweise und einer max. Grundfläche von 10 m² ausnahmsweise zulässig.

(5) SO 5-Gebiet „Freizeit- und Erlebnispark“ „Trafostation/Blockheizkraftwerk“

Innerhalb des festgesetzten SO 5-Gebietes sind nur Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl

Aufgrund der baulichen Eigenart (unterschiedliche Flächenversiegelungsanteile) der Photovoltaikanlage wird innerhalb des festgesetzten SO 3-Gebietes für diese Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) in GRZ 1 und GRZ 2 wie folgt gegliedert:

1. Die innerhalb des festgesetzten SO 3-Gebietes festgesetzte GRZ 1 setzt die maximal zulässige Bodenversiegelung inklusive Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen fest (z.B. Fundamente, Trafostationen etc.).
2. Die innerhalb des festgesetzten SO 3-Gebietes festgesetzte GRZ 2 setzt die maximal zulässige Oberfläche der Photovoltaikmodule unabhängig vom Neigungswinkel fest.

(2) Überschreitung der Grundflächenzahl

Die innerhalb des festgesetzten SO 3-Gebietes festgesetzte GRZ 1 darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen einschl. Standplätzen für Wohnmobile,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,
- Einrichtungen, bauliche Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze) sowie
- Flächen, die der verkehrlichen Erschließung (Fahrwege und Fußwege),

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(3) Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO 1-Gebietes und innerhalb der mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des SO 3-Gebietes sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 1 Abs. 3 nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 96,55 m ü. NHN zulässig (siehe Hinweis Nr. 9).
2. Innerhalb des SO 1-Gebietes, sind die dem Freizeit- und Erlebnispark dienenden baulichen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Indoor-Spielhallen) sowie überdachte Spielplätze und Aufenthaltsbereiche, bis zu einer Gesamthöhe von maximal 12 m zulässig. Bezugsebene ist die Höhe der gemittelten Gradienten der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Quanthofer Straße). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Fällt das Gelände von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Quanthofer Straße) zum Gebäude/baulichen Anlage, so ist das o.g. Maß um die Differenz zu reduzieren; die einzuhaltende Reduzierung ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes/baulichen Anlage und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

§ 3 Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der SO 1- bis SO 4-Gebiete nicht zulässig.

§ 4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Maststandort der 380-kV-Leitung“) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten SO1-Gebietes, der festgesetzten privaten Grünfläche (P2 – Teilfläche (a)) mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ und der festgesetzten privaten Grünfläche (P3 – Teilfläche (a)) mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ sind innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art (einschl. der Anlage von Retentionsbecken), Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

§ 5 Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 15 BauGB)

- (1) Das innerhalb der festgesetzten SO 1- bis SO 5-Gebiete anfallende Oberflächenwasser ist über flache Mulden an die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P3) mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ anzulegende Becken zur Rückhaltung bzw. zum hydraulischen Ausgleich abzuleiten und dort derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt mind. 50 l/m² bebaubare Fläche. Die Abflussdrossel wird auf 10 l/s und ha begrenzt.
- (2) Innerhalb des SO 3-Gebietes ist die Befestigung von folgenden Flächen und Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässiger Weise zulässig (Abflussbeiwert von max. 0,5):

- Stellplätzen einschl. Standplätzen für Wohnmobile,
- Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze).

§ 6 Private Grünflächen/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25 a BauGB)

(1) Privaten Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall A“ und „Lärmschutzwall B“

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall A“ und „Lärmschutzwall B“ sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 1 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

(2) Privaten Grünfläche (P2) – Teilfläche (a)/Teilfläche (b) mit der Zweckbestimmung „Grünzug“

1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P2 – Teilfläche (a)/Teilfläche (b)) mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind nachfolgende Nutzungen und bauliche Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 200 m² allgemein zulässig:

- a)** Anlagen für die Kleintierhaltung, wie bauliche Anlagen für Stallungen, Ausstellungen sowie Weideflächen/Koppeln **einschl. ihrer Erschließungswege,**
- b)** Paddocks (Außenställe) **einschl. ihrer Erschließungswege,**
- c)** Durchgrünung durch Anpflanzungen von niedrig wachsenden Sträuchern und Bäumen,
- d)** Durchgrünung durch Geländeerhebungen/Aufschüttungen in Form von Wällen und Hügeln,
- e) ~~Erschließungswege der unter Nr. 1 und 2 genannten baulichen Anlagen.~~**

~~Die unter Nr. 1 bis 4 genannten baulichen Anlagen, niedrig wachsenden Sträucher und Bäume und die zulässigen Geländeerhebungen/Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 96,55 m ü. NHN zulässig (siehe § 5 Abs. 3 Nr. 6 und Hinweis Nr. 9). Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind gemäß Abs. 3 Nr. 3 und 4 zu begrünen und zu pflegen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.~~

2. Die Erschließungswege der unter **Nr. 1 a) und b)** genannten baulichen Anlagen sind nur als Rasenwege, Rindenmulchwege, Schotterrasenwege oder vergleichbar zulässig. Andere Flächenbefestigungen sind nicht zulässig.

3. **Die unter Nr. 1 c) und d) genannte Durchgrünung ist durch Rasenansaat (Landschaftsrasen, Extensivrasen) und Pflanzung niedrig wachsender Sträucher vorzunehmen. Mind. 10 % der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind mind. 2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen, Pflanzung einzeln oder in Gruppen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Verwendung von Ziergehölzen ist außerhalb der Hecke entsprechend Nr. 4 zulässig. Die Rasenflächen und die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und (Gehölze) bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.**

4. **Parallel entlang der südlichen Grenze der festgesetzten privaten Grünfläche (P2 – Teilfläche (a)/Teilfläche (b)) ist in einer Breite von mind. 5 m eine dichte Hecke aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen ist aus Sträuchern, mind. 2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch herzustellen. Die Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von mind. 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig (mind. 3-reihig) zu pflanzen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich**

ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.

5. **Die Höhe der unter Nr. 1 a) und b) genannten baulichen Anlagen sowie der unter Nr. 3 und Nr. 4 genannten Pflanzmaßnahmen wird im Schutzstreifen der 380 kV- Freileitung wie folgt begrenzt (siehe Hinweis Nr. 9):**

- **P2 „Grünzug“ Teilfläche (a) und P3 „naturnahe Retentionsbecken“ Teilfläche (a): 98,35 m ü. NHN.**

- **P2 „Grünzug“ Teilfläche (b) und P3 „naturnahe Retentionsbecken“ Teilfläche (b): 96,55 m ü. NHN.**

Geländeerhebungen/Aufschüttungen nach Nr. 1 d) sind bis zu einer max. Höhe von 94,85 m ü. NHN (entspricht einer maximalen Höhe von 2,50 m Höhe ab gewachsener Erdoberfläche) zulässig (siehe Hinweis Nr. 9).

- (3) **Privaten Grünfläche (P3) – Teilfläche (a)/Teilfläche (b) mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“**

1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P3 – Teilfläche (a)/Teilfläche (b)) mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah gestaltete Becken zur Rückhaltung bzw. zum hydraulischen Ausgleich des in den festgesetzten SO 1- bis SO 5-Gebieten anfallenden Oberflächenwassers mit variierenden Böschungsneigungen sowie Mulden und die für die Unterhaltung der Becken/Mulden erforderlichen Wege und baulichen Anlagen zulässig. Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu beachten.

2. Außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes **ist unter Einhaltung eines Abstandes von mind. 10 m zur Böschungsoberkante des Gewässerlaufs der Aue (Gewässer II. Ordnung)** die Erstellung von Retentionsbecken in der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) zulässig (siehe § 5 Abs. 1).

- ~~3. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) sind nördlich der Aue (Gewässer II. Ordnung) entlang des Gewässers wechselfeuchte Uferzonen durch Abflachungen und Aufweitungen der Böschungen als Gewässerrenaturierung herzustellen.~~

3. Außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sind die Flächen für die Regenwasserrückhaltung gem. Nr. 2 durch Ausmuldungen mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen **1:5** bis 1:10 naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes sind auf einem Flächenanteil von 20 % mit standortheimischen Baum- und Strauchgruppen entsprechend der Artenliste unter Hinweis Nr. 6 zu bepflanzen. Es sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“) zu verwenden (zertifizierte gebietseigene Gehölze, ZgG). Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. **2x** verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, mind. **2x** verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Pflanzung sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Siehe Hinweis Nr. 10 c.

4. Innerhalb und außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist auf den nicht bepflanzten Flächen eine Gras- und Staudenflur aus standortheimischen Gräsern und Kräutern zu entwickeln. Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut (für UG 6) mit mind. 30% Kräuteranteil (Wiesenmischung, Saummischung, RSM Regio). Ausmuldungen zur Regenrückhaltung und der gewässernahe Bereich an der Aue sind auf einer Breite von mind. 10 m ab Böschungsoberkante durch Sukzession (Selbstbegrünung) zu entwickeln. Angesäte Flächen sind 1- max. 2-mal jährlich ab dem 15.06. bzw. bei einmaliger Mahd ab dem 01.09. zu mähen. Sukzessionsflächen außerhalb der Mulden **entlang der Aue in einer Breite von 10 m** sind bedarfsweise alle 1 – 3 Jahre im Spätwinter (15.02. – 15.03.) zu mähen. Ausmuldungen zur Retention sind ebenfalls bedarfsweise im Spätwinter (15.02. – 15.03.) auszumähen. Siehe Hinweis Nr. 10 c.

5. Zum Schutz des in und an der Aue vorkommenden Bibers sind Maßnahmen gem. Nr. 3 im und direkt am Gewässer in einem Abstand von mind. 10 m - ausgenommen der erforderlichen Oberflächenwassereinleitung in die Aue gem. § 5 Abs. 1 - nicht zulässig. Bei Vorhandensein eines Biberbaus, einer Biberburg ist ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten (siehe Hinweis Nr. 10 c Nr. 3 und Nr. 4).

6. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) ist parallel zu der Aue die Anlage eines 3 m breiten Unterhaltungstreifens mit Wendemöglichkeit zulässig. Der Unterhaltungstreifen ist entsprechend Nr. 4 zu entwickeln, zu pflegen und von Gehölzen freizuhalten (siehe Hinweis Nr. 13).

7. Einfriedungen der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) sind nicht zulässig (siehe Hinweis Nr. 11).

8. Die Höhe der unter **Nr. 3** genannten Pflanzmaßnahmen wird im Schutzstreifen der 380 kV-Freileitung wie folgt begrenzt (siehe Hinweis Nr. 9):

- P2 „Grünzug“ Teilfläche (a) und P3 „naturnahe Retentionsbecken“ Teilfläche (a): 98,35 m ü. NHN.
- P2 „Grünzug“ Teilfläche (b) und P3 „naturnahe Retentionsbecken“ Teilfläche (b): 96,55 m ü. NHN.

(4) Privaten Grünfläche (**P4**) mit der **Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“**

Innerhalb der privaten Grünfläche (P4) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind die Flächen mit Sträuchern und Stauden zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig vor Überfahren zu schützen. Neben heimischen Arten (siehe Hinweis Nr. 6) sind auch Ziergehölze und -stauden zulässig.

(5) Realisierungszeitpunkt

Die in den **Abs. 1, 2 und 4** genannten Maßnahmen (Pflanz-/ Ansaatmaßnahmen) sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen. Die in **Abs. 3** genannten Maßnahmen (Pflanz-/ Ansaatmaßnahmen) sind vor dem Beginn der Baumaßnahme auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und max. innerhalb eines Jahres fertigzustellen.

§ 7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Teilplan 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

(1) Maßnahme für die Zauneidechse: Erhalt/Optimierung von Habitatstrukturen (Teilplan 1, Maßnahme M1)

1. Innerhalb der im Teilplan 1 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung **M1** erfolgt die Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Zauneidechse durch den dauerhaften Erhalt und Optimierung der vorhandenen Habitatstrukturen. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als trockene Gras-/ Staudenflur durch Eigenentwicklung (Sukzession) zu entwickeln. Es ist als Habitatelement zentral mind. ein Totholzhaufen (ca. 100 cm Höhe, ca. 5 m lang, mind. 1,5 m breit, unterschiedlich dicke Äste und Stammabschnitte) anzulegen. Die offenen Flächen sind alle drei Jahre zu einem Drittel im Winterhalbjahr zu mähen (Freischneider). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Vergangenes Totholz ist zu ersetzen und neu aufzuschichten.

2. Realisierungszeitpunkt

Die Maßnahme ist im Jahr vor der Vergrämung, außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse bis 15. März oder ab 15. Oktober, umzusetzen.

(2) Maßnahme für die Zauneidechse: Entwicklung/Optimierung von Habitatstrukturen (Teilplan 1, Maßnahme M2)

1. Innerhalb der im Teilplan 1 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung **M2** erfolgt die Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Zauneidechse durch die Anlage und Entwicklung eines 5 m breiten Saumstreifens als trockene Gras-/ Staudenflur durch Eigenentwicklung (Sukzession): Es sind folgende Habitatelemente (Sommerhabitate) anzulegen:

- mind. zwei Totholzhaufen (ca. 100 cm Höhe, ca. 5 m lang, ca. 2 m breit, unterschiedlich dicke Äste und Stammstücke),
- mittig (zentral) ein Steinhaufen (ca. 100 cm Höhe, ca. 5 m lang, ca. 2 m breit) sowie
- Steine mit einer Körnung von ca. 10 – 40 cm. Dabei sind im oberen Bereich kleinere Steine, im Inneren und im unteren Bereich größere Steine anzulegen. Es sind Lücken zu lassen.
- Am Rand sollen zusätzlich lose Äste aufgelegt und
- auf der Südseite ca. 1 m breit und bis 0,5 m hoch Sand angeschüttet werden.

Die offenen Flächen sind alle drei Jahre zu einem Drittel im Winterhalbjahr zu mähen (Freischneider). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Vergangenes Totholz ist alle drei Jahre zu ersetzen und neu aufzuschichten. Ein vollständiges Überwachsen durch Gehölze (Brombeere) ist durch Rückschnitt zu verhindern.

2. Realisierungszeitpunkt

Die Maßnahme ist im Jahr vor der Vergrämung, außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse bis 15. März oder ab 15. Oktober, umzusetzen.

(3) Maßnahmen für die Feldlerche: Extensivierung Grünland (Teilplan 2, Maßnahme M3)

1. Innerhalb der im Teilplan 2 (Gemarkung Ahrenfeld, Flur 1, Flst. 95) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung **M3** erfolgt die Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche durch Entwicklung der vorhandenen Intensivgrünlandfläche zu Extensivgrünland: Zweimalige Mahd der Grünlandfläche pro Jahr, 1. Schnitt ab dem 20.05. bis 01.06., 2. Schnitt mind. 10 Wochen nach dem ersten (Mitte August); jeweils Hochschnitt (mind. 12 cm). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung ist zulässig. Nachsaaten sind nur mit zertifiziertem Regiosaatgut zulässig. Ab dem 01.03. sind bis zur ersten Mahd mechanischen Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) unzulässig. Mechanischen Pflegearbeiten sind nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig.

2. Innerhalb der im Teilplan 2 (Gemarkung Ahrenfeld, Flur 1, Flst. 95) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt die Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche zudem durch die Anlage eines dauerhaften Altgras-/ Saumstreifen am Graben im Westen der Maßnahmenfläche in einer Breite von mind. 5 m: Mahd frühestens mit dem 2. Schnitt des übrigen Grünlandes, mind. jedoch ein Schnitt im Jahr. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung ist zulässig. Nachsaaten sind nur mit zertifiziertem Regiosaatgut zulässig. Ab dem 01.03. sind bis zur Mahd mechanischen Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) unzulässig. Mechanischen Pflegearbeiten sind nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig.

3. Realisierungszeitpunkt

Die unter Nr. 1 und 2 genannten Maßnahmen sind vor der an die Baufeldräumung anschließenden Brutperiode (01. März – 31. August), spätestens jedoch zeitgleich mit der Baufeldräumung umzusetzen. Bei abweichendem Baubeginn gemäß Hinweis Nr. 10 sind die Maßnahmen vor der von der Baufeldräumung betroffenen Brutperiode umzusetzen.

4. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Teilplan 2 innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen

für den Artenschutz (Nr. 1 und 2) sind dem Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ (Teilplan 1) zugeordnet.

§ 8 Maßnahmen für den Artenschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. gem. § 44 BNatSchG)

(1) Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

1. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO 1 – SO 5) sind zur Beleuchtung der Geh-/Fahrwege, Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Grünflächen und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin) zu verwenden. Es ist ein Leuchtentyp mit Richtcharakteristik zu verwenden. 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.
2. Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a bis d, siehe § 10) ist unzulässig. Eine Anstrahlung der privaten Grünflächen P1 und P3 ist unzulässig. Eine Beleuchtung der privaten Grünfläche P2 ist nur im Bereich und Zusammenhang mit zulässigen Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Weideflächen/Koppeln sowie Paddocks (Außenställe) einschl. deren Zuwegungen zulässig. Ein Anstrahlen der übrigen privaten Grünfläche P2 ist unzulässig.

(2) Einfriedungen in Form von Zäunen

Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden und eine Maschenweite von mindestens 5 cm einhalten.

(3) Strukturelle Vergrämung Zauneidechse, SO 4-Gebiet „Busparkplatz“ mit der Kennzeichnung (*)

1. Innerhalb des mit (*) gekennzeichneten Flächen des festgesetzten SO 4-Gebietes ist eine strukturelle Vergrämung zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der Zauneidechse durchzuführen.
 - Es sind alle Habitatstrukturen bzw. Versteckmöglichkeiten (z. B. größere Steinem Steinhaufen, Säume, Streuauflagen, Totholz, Auf-den-Stock-setzen einzelner Sträucher/ Gehölze, Fällung von Bäumen) zu entfernen.
 - Flächen, die entsprechend von Habitatstrukturen geräumt wurden, sind durch eine regelmäßige und häufigere Mahd kurzrasig (Mahd mit Freischneider) und offen zu halten. Die Mahd findet in den frühen Morgenstunden (vor 8:00 Uhr). Das Mahdgut ist abzutransportieren.
 - Gehölze sind im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zu entfernen (nicht zu roden). Die übrigen Strukturen sind nach der Winterruhe und vor der Eiablage im Zeitraum ab 15. März – 15. Mai zu entfernen.
 - Nach Entfernung von Habitat-/ Versteckstrukturen und Mahd im o. g. Zeitraum sind baubedingt beanspruchte Flächen auf das Vorkommen der Art zu kontrollieren und durch einen Reptilien-/ Amphibienschutzzaun (40 cm hoch, Folie, bodenschlüssig dicht) zum verbleibenden Habitat (zum Bahndamm) hin auszuzäunen. Sofern bei den Kontrollen noch Individuen der Zauneidechse im Baufeld angetroffen werden, sind diese abzufangen und in die benachbarten Habitate umzusetzen.
2. Die Vergrämung bezieht sich hierbei nur auf Flächen, die baubedingt auch beansprucht werden und nur auf Flächen, die auch Habitat-/ Vegetationsstrukturen enthalten. Für bereits derzeit als Parkplatz genutzte reine Schotterflächen oder sehr kurzrasige, strukturarme Bereiche ist keine Vergrämung erforderlich.
3. Bedingung für eine Vergrämung ist die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen M1 und M2 (siehe § 7 Abs. 1 und 2).

§ 9 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete (SO1 und SO2) sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärsituation (Schienen- und Straßenverkehrslärm) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte (vergleichbar mit einem Mischgebiet) erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den v.g. Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktiver und passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen.

(1) Festsetzung des aktiven Schallschutzes – Lärmschutzwall zum Schutz vor Verkehrslärm

1. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist südlich und parallel zur Quanthofer Straße ein Lärmschutzwall (Lärmschutzwall A) mit einer Mindesthöhe (Schirmkante) von 5,0 m sowie im Nordwesten ein Lärmschutzwand (Lärmschutzwand B) mit einer Mindesthöhe (Schirmkante) von 3,70 m festgesetzt. Bezugsebene für die Höhe der Lärmschutzeinrichtung ist die Höhe der Gradienten der Quanthofer Straße. Als Lärmschutzeinrichtung ist zulässig:
 - begrünter Lärmschutzwand,
 - begrünte und beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand,
 - Kombination von Lärmschutzwand und -wand.
2. Der senkrechte Abstand der Lärmschutzwand zur nächstgelegenen Bahnfläche darf nicht größer als der senkrechte Abstand zwischen der Wallkrone bzw. der Oberkante der Wall-Wand-Kombination und der nächstgelegenen Bahnfläche sein.
3. Die Begrünung der Lärmschutzeinrichtung richtet sich nach § 6 Abs. 1 der textlichen Festsetzung.
4. In den festgesetzten SO-Gebieten (SO 1 und SO 2) ist die erste Nutzungsaufnahme bis zur Fertigstellung der unter Nr. 1 festgesetzten Lärmschutzeinrichtung unzulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
5. Unter Erbringung eines Einzelnachweises (siehe Abs. 2 Nr. 4), dass bei freier Schallausbreitung die für MI-Gebiete gem. DIN 18005 geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, kann von der Festsetzung unter Nr. 4 abgewichen werden.

(2) Festsetzung des passiven Schallschutzes zum Schutz vor Verkehrslärm

1. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die in der Planzeichnung gekennzeichneten und nachfolgend angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche maßgebend:

<i>Lärmpegelbereich (LPB)</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)</i>
<i>II</i>	<i>60</i>
<i>III</i>	<i>65</i>

2. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts ist für nachts schutzwürdige Räume i. S. d. DIN 4109 (z.B. Schlafzimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen. Die Isophone von 45 dB(A) nachts ist in der Planzeichnung, getrennt nach den Bereichen der maximalen Zahl der Vollgeschosse, gekennzeichnet.

3. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

§ 10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem **(a)** und **(c)** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. **2x** verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, mind. **2x** verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von **mind.** 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig (mind. 5-reihig) zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (2) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem **(b)** und **(d)** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. **2x** verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, mind. **2x** verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von **mind.** 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig (mind. 3-reihig) zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (3) Im SO 1-Gebiet sind Stellplätze ferner mit Bäumen und Pflanzflächen zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe (Alleebaum, 3xv, StU. 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Für die anzupflanzenden Einzelbäume ist ein ausreichender Pflanzbereich (wasser-/luftdurchlässige Baumscheibe mit mindestens 6 m² und Pflanzgrube mit mind. 12 m³, mind. 1,5 m tief) zu berücksichtigen. Die Pflanzflächen sind mit bodendeckenden Sträuchern oder mit einer Raseneinsaat zu begrünen. Ein dauerhafter und wirksamer Schutz gegen Überfahren ist vorzusehen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.
- (4) Realisierungszeitpunkt
- Die in den Absätzen 1 bis 3 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.
- (5) Innerhalb der mit **(c)** und **(d)** gekennzeichneten Flächen sind die anzupflanzenden Bäume und Sträucher so anzulegen und zu pflegen, dass eine max. Höhe von 96,55 m ü. NHN nicht überschritten wird (siehe Hinweis Nr. 9).

§ 11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb des festgesetzten SO 4-Gebietes vorhandenen flächigen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz ist entsprechend § 10 Abs. 1 zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.

II. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

2. Fachgutachten

- Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, Hannover, 04.01.2022
- Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04.2026
- Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „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“, Neustadt, November 2019
- Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Reptilienerfassung im Bereich der Zufahrt des Rastlandes in Benstorf / Quanthof (Landkreis Hameln-Pyrmont)“, Neustadt, Februar 2024

3. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“

Der Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsfläche).

4. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei dem Flecken Salzhemmendorf bereitgehalten.

5. Archäologischer Denkmalschutz

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Bereich des Geltungsbereichs ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des Geltungsbereiches

bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, zu beantragen und kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

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, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

Aus dem Plangebiet (Teilplan 1) sind gegenwärtig keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Hinsichtlich der im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bodenfunde und Kulturdenkmale wird auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 4.8.1 („Denkmalschutz“), verwiesen.

6. Artenliste für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen

(siehe textliche Festsetzung § 6 Abs. 1 bis 4, § 10 Abs. 1 bis 3 und § 11)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Für Stellplätze ist auch die Verwendung der Silberlinde (*Tilia tomentosa*) möglich.

Für Pflanzflächen, Baumscheiben im Bereich von Stellplätzen und die private Grünflächen P4 (Verkehrsgrün) sind neben heimischen Arten auch Ziergehölze und Stauden (auch nichtheimisch) zulässig.

Im Schutzstreifen der 380 kV-Freileitung (Pflanzflächen c und d, Grünflächen P2 (a) und (b), P3 (a) und (b) sind die Wuchshöhen zu beachten und niedriger bleibende Gehölze zu pflanzen.

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>	Zweiggriffeliger 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>Ribes rubrum</i> var. <i>sylvestre</i> *	Rote Wald-Johannisbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		

* = niedrig bleibende Gehölze

Ergänzend für die private Grünfläche P3 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ außerhalb des Schutzstreifens der 380 kV-Freileitung:

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Ribes rubrum</i> var. <i>sylvestre</i>	Rote Johannisbeere Wald-
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix alba</i>	Silberweide	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme		

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

7. Maßnahmen zum Bodenschutz

- a. Oberboden ist 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. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).
- b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) und die §§ 6 bis 8 der BBodSchV zu beachten.
- c. Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden soll ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18915). Eingebauter Boden ist zeitnah zu begrünen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.
- d. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sollten bodenschonende Maßnahmen berücksichtigt werden (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG (Bodenschutz beim Bauen) kann hier als Leitfaden zum Schutz des Bodens dienen. Auf Geofakten 31 des LBEG (Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis) wird hingewiesen.

8. Trinkwassergewinnungsgebiet/Grundwasser

Das Plangebiet (Teilplan 1) befindet sich teilweise in den Zonen II und III A des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) Benstorf. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Flächen des Plangebiets liegen somit anteilig in dem Trinkwassereinzugsgebiet Benstorf des Wasserbeschaffungsverbandes „Mittleres Saaletal“. Auf den Flächen des Grundwassereinzugsgebietes zur Trinkwasserversorgung sind die Regelungen der Verordnung der Bezirksregierung Hannover zur Festsetzung des angrenzenden Wasserschutzgebietes „Benstorf“ vom 08.01.1987 nach Maßgabe des § 2 Abs 4 zu berücksichtigen. Insbesondere ist § 5 (Allgemeine Sorgfaltspflichten) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG vom 31.07.2009 - Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 51, S. 2585 ff.) zu beachten. Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Für detailliertere Ausführungen und die Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes wird auf die Begründung, Kapitel 4.8.3 („Trinkwassergewinnungsgebiet und Wasserschutzgebiet „Benstorf““), verwiesen.

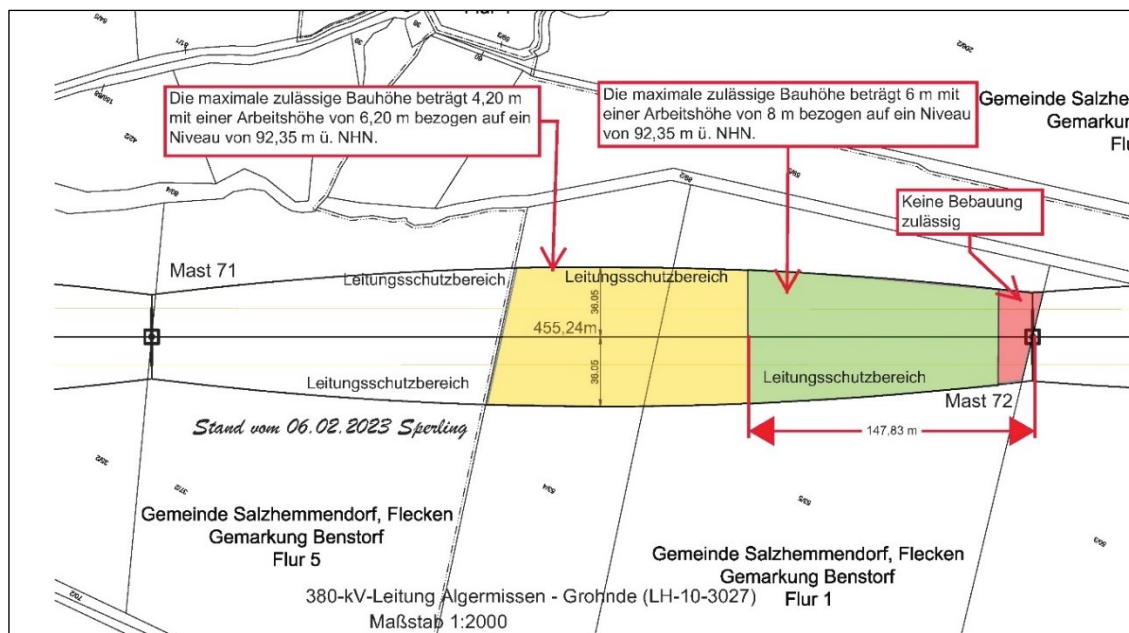
9. Leitungsschutzabstand und Nutzungen im Bereich einer 380 kV-Freileitung (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 3, § 6 Abs. 2 und 3 und § 10 Abs. 5)

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches einer 380 kV-Freileitung. Die Anforderungen der TenneT TSO GmbH zum

- Freileitungsschutzbereich (380 kV),
- Abgrabungsverbot / Abstimmung Mastnähe,
- Zufahrt zum Mast Nr. 72,
- Bau- und Arbeitshöhenbegrenzung,
- Vorlage Bauunterlagen (TenneT),
- Einhaltung DIN-Normen,
- Sicherheitsabstände Verkehrsflächen,
- Max. zulässige Höhen laut Lageplan,
- Abstimmung Reklame/Beleuchtung,
- Begrenzung Aufschüttungen (2,50 m),
- Ausschluss empfindlicher Nutzungen
- Einhaltung TA Lärm

sind zu beachten und einzuhalten.

Abb.: Lageplan des Leitungsverlaufes und Breite des Leitungsschutzbereiches, TenneT TSO GmbH, i. o.M. 1:2.000, nicht genordet (Quelle: TenneT TSO GmbH, 02.2023)



Für die konkreten Anforderungen, weiteren Hinweise und Kontaktdaten der TenneT TSO GmbH wird auf die Begründung, Kapitel 4.8.6 („380 kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH“), verwiesen.

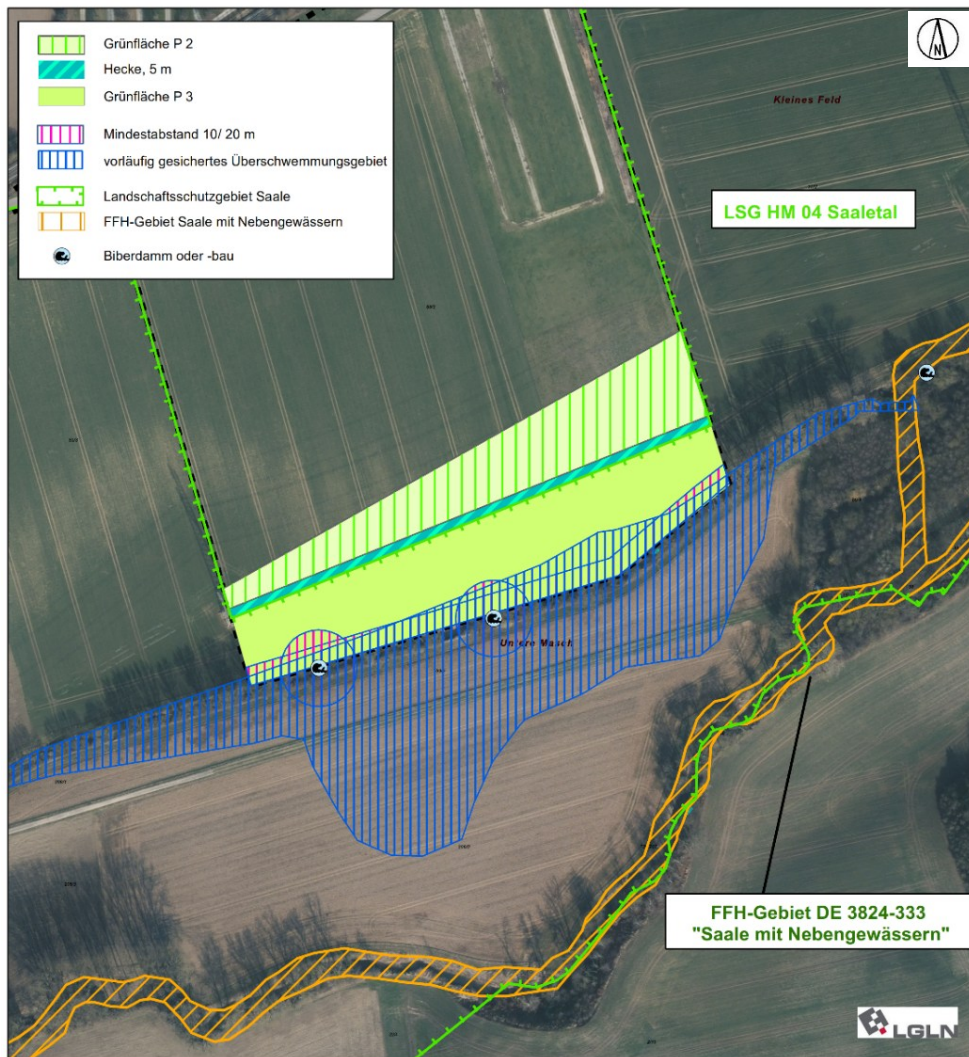
10. Hinweise zum Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind 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) zulässig.

Aufgrund des Vorkommens von Offenlandvogelarten im Bereich des Plangebiets (Teilplan 1) umfasst diese Regelung vorliegend auch die Baufeldräumung im Offenland (Acker, Grünlandansaat), eine Baufeldräumung ist allerdings nach der Hauptbrutphase der Feldlerche ab 01. August bis Ende Februar möglich. Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- b. Eine Brut innerhalb des Baufeldes während der Baumaßnahme ist durch Vergrämungsmaßnahmen (Flutterbänder) zu verhindern. Hierzu werden ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) an den jeweils eingriffsrelevanten Stellen errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m aufgestellt.
- c. Zum Schutz des Bibers sind innerhalb der privaten Grünfläche P3 (a)/(b) folgende Regelungen einzuhalten:
1. Bautätigkeiten sollen nur außerhalb der Zeit der Jungenaufzucht und Hauptaktivitätszeit erfolgen (außerhalb der Zeit vom 01. Mai bis 30. September).
 2. Auch in der übrigen Zeit sind zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang keine Bautätigkeiten auszuüben. Zu allen anderen Zeiten ist innerhalb des Baufeldes (private Grünfläche P3) Schrittgeschwindigkeit zu fahren. Die eingesetzten Maschinenführer*innen sind bezüglich des Bibervorkommens zu sensibilisieren und entsprechend einzuweisen.
 3. An der Aue ist im Ufernahbereich in einem Abstand von mind. 10 m zur Böschungsoberkante keine Befahrung zulässig. Zudem ist an der Aue ein Abstand von mind. 20 m zu vorhandenen Biberbauen/ -burgen einzuhalten. Es sind keine baulichen Tätigkeiten in und an der Aue sowie im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet bzw. den o. g. Abständen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Oberflächenwassereinleitung in die Aue. Eine Errichtung der Oberflächenwassereinleitung ist nur unter besonderer Schonung/ Berücksichtigung von Biberdämmen bzw. Biberbauen/ -burgen zulässig. Eine Anlage im Bereich von Biberbauen/ -burgen und Biberdämmen ist nicht zulässig.
 4. Vor Beginn der Umsetzung der Maßnahme nach § 6 Abs. 3 Nr. 3 der Festsetzungen bzw. der Umsetzung baulicher Maßnahmen (Oberflächenwassereinleitung) ist von einer fachlich qualifizierten Person (bzw. der ökologischen Baubegleitung – siehe Hinweis Nr. 16) das Vorkommen des Bibers im Bereich des geplanten Eingriffs zu überprüfen.

Abb.: Maßnahmen-/ Grünflächenabgrenzung zum Biberschutz an der Aue



- d. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes (Teilplan 1) und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegengewirkt.
- e. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont ist frühzeitig über den Zeitpunkt der Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse und Feldlerche (siehe § 7 der textlichen Festsetzungen) zu informieren.

11. Hinweise zu Einfriedungen

Sofern eine Einfriedung des Geländes vorgesehen ist, sollte diese auf der Innenseite der Pflanzung (zur Baugrenze hin) erfolgen. Dies bezieht sich vor allem auf die gem. § 10 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollten außerhalb der Einfriedungen liegen. Bei einer Einfriedung der festgesetzten privaten Grünfläche P1 soll diese auf der den Sondergebieten zugewandten Innenseite erfolgen. Bei einer Einfriedung der festgesetzten privaten Grünfläche P2 (a)/(b) zur festgesetzten privaten Grünfläche P3 (a)/(b) soll diese auf der der privaten Grünfläche P2 zugewandten Innenseite der festgesetzten Heckenpflanzung erfolgen. Einfriedungen der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) sind nicht zulässig (siehe § 6 Abs. 3 Nr. 7).

12. Baumpflanzungen, Baumschutz

Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern. Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, die ZTV Baumpflege in der aktuellen Fassung und die R SBB 2023 sind zu beachten.

13. Hinweise zur privaten Grünfläche P3 (Anlage und Durchgrünung der Retentionsbecken) (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 3)

- a. Die konkrete Planung der Retentionsbecken, Ausbildung und Lage der Einleitungsstelle in die Aue sowie der Umfang der dafür erforderlichen wasserrechtliche Antragsunterlagen, Art und Umfang der Pflanzgebote und die Anlage des Unterhaltungstreifens innerhalb der privaten Grünfläche P3 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont abzustimmen.
- b. Die Belange des Hochwasserschutzes des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue sind zu beachten (siehe Hinweis Nr. 15).
- c. Das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot der WRRL bzw. nach § 27 WHG sind in Bezug auf die Aue und die Saale zu beachten.
- d. Für Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Saaletal“, HM 004 wird eine Befreiung von den Verboten des LSG für bauliche Anlagen (Retentionsbecken) erforderlich und ist vor Umsetzung bei der Unteren Naturschutzbehörde (Naturschutzamt) des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen.
- e. Innerhalb des Unterhaltungstreifens können sich Biberbaue befinden, auf die bei der Nutzung und Pflege des Unterhaltungstreifens zu achten ist.

14. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln/Mahdtechnik (siehe textliche Festsetzungen §§ 6 und 7)

Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und keine Düngung auf Flächen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche P3 (gem. § 6 Abs. 3).

Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und keine mineralische Stickstoffdüngung, Gülleausbringung auf Flächen innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung M3 (gem. § 7 Abs. 3, Maßnahmen für die Feldlerche: Extensivierung Grünland, Teilplan 2). Eine weitere Düngung ist nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zulässig. Ein Pflegeumbruch ist unzulässig.

Es sollen faunaschonende Mahdtechniken (vorzugsweise Balkenmähwerke, Freischneider) zur Anwendung kommen. Die Mahdhöhe muss mind. 10 cm, für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung M3 (gem. § 7 Abs. 3, Maßnahmen für die Feldlerche: Extensivierung Grünland, Teilplan 2). mind. 12 cm betragen. Bei der Verwendung von Scheiben-/ Trommelmähdwerken für die Grünlandmahd ist auf Mahdaufbereiter zu verzichten.

15. Hinweis zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue (Gewässer II. Ordnung). Im Süden grenzt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Saale gemäß § 76 Abs. 2 WHG (Verordnungsfläche) an.

Die innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue vorgesehenen Maßnahmen (siehe § 6 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen) bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung nach § 78 a WHG als Bestandteil der wasserrechtlichen Plangenehmigung/Planfeststellung nach § 68 WHG.

Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie weitere Hinweise sind der Begründung, Kapitel 4.8.4 („Hochwasserschutz“) zu entnehmen.

16. Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist hierfür eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

17. Hinweise zur Gründung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Sollten Pfähle, Haken oder sonstige Befestigungs- und Gründungsmöglichkeiten der Anlagen bis in die wassergesättigte Zone verbaut werden, ist sicherzustellen, dass von diesen keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen (z.B. infolge von Korrosion). Untersuchungen haben gezeigt, dass dies bei der Verwendung von verzinkten Bauteilen unter Umständen auftreten kann.

18. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Bahnschienen der Bahnlinie Löhne – Hameln – Hildesheim. Die Anforderungen und Hinweise der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu

- Bahnbetriebliche Sicherheitsanforderungen,
- Schutz und Freihaltung von DB-Flächen,
- Bau- und Nutzungseinschränkungen in Gleisnähe,
- Technische Schutz- und Sicherungsmaßnahmen,
- Immissions- und Blendvermeidung,
- Abstimmungs- und Genehmigungserfordernisse,
- Beteiligung der DB AG im weiteren Verfahren,

sind zu beachten und einzuhalten.

Für die konkreten Anforderungen und Hinweise der DB AG und ihrer Konzernunternehmen wird auf die Begründung, Kapitel 4.8.5 („Bahnanlagen“), verwiesen.

19. Erdfallgefährdung

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 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 kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Für weitere Ausführungen zum Untergrund des Standortes wird auf die Begründung, Kapitel 7.3.1 („Erdfallgefährdung“), verwiesen.