

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

Flecken Salzhemmendorf
Hauptstraße 2
31020 Salzhemmendorf

Dienststelle: Team Regionalplanung, Städtebaurecht und
OPNV

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

Öffnungszeiten: Nach Vereinbarung

Ansprechpartner/in: **Ursula Seifert**

Zentrale: 05151 / 903-0

Durchwahl: 05151 / 903-9113

Telefax: 05151 / 903-4202

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

Internet: www.hameln-pyrmont.de

Aktenzeichen: **FPlan2025-02 und BPlan2025-05**

Datum: 23.05.2025

**Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf;
50. Änderung des Flächennutzungsplans, OT Benstorf Nr. 8,
Bebauungsplan Nr. 190 "Saaletal", OT Benstorf
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- Ihr Schreiben (E-Mail) vom 17.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange des Bauplanungsrechts

Zum F-Plan

In der "Allgemeinverständliche Zusammenfassung" des Umweltberichts (Kap. 6.3, S.38) wird ausgeführt, dass mit der 50. Änderung des F-Plans die Errichtung eines Hotelbetriebes vorgesehen ist. Damit sind die Ziele der Planung nicht hinreichend beschrieben.

Zum B-Plans

Der Geltungsbereich des B-Plans geht über die Darstellungen des F-Plans hinaus und weist mit dem SO 5 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Trafostation/Blockheizkraftwerk“ aus.

Naturschutzfachliche Belange

Bezüglich des Kapitels 4.5.6 „Schutzgebiete“ der Begründung zum o. g. B-Plan weise ich vorsorglich darauf hin, dass bei der Planung bzw. Umsetzung konkreter Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich ist. Die UNB

prüft nach Eingang der Antragsunterlagen, ob für das geplante Vorhaben eine naturschutzbehördliche Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung erforderlich wird. Dies gilt ebenfalls für die Anlage der geplanten naturnahen Retentionsbecken (respektive Regenrückhaltebecken).

Zu der Eingriffsbilanzierung in dem vorgelegten Umweltbericht weise ich darauf hin, dass bei den Flächenwerten (WE) für die Planung „SO 1 Rasen/Garten“ und „SO 1 Anpflanzung“ in der Tabelle ein Rechenfehler vorliegt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Änderung, da die Summe der Flächenwerte (WE) weiterhin richtig ist.

Bezüglich der Bilanzierung der privaten Grünfläche P3 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ weise ich darauf hin, dass der für die Bestimmung des Flächenwertes herangezogene Wertfaktor von 3,0 aus Sicht der UNB zu hoch ist. Bei den Retentionsbecken handelt es sich um technische Bauwerke. Auch wenn hierbei eine naturnahe Gestaltung vorgesehen ist, besteht eine nicht unerhebliche Unterhaltungsnotwendigkeit, um deren Funktionstüchtigkeit zu erhalten. Aus Sicht der UNB sollte diese Grünfläche daher mit einem Wertfaktor von maximal 2,0 bilanziert werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anlage eines Lärmschutzwalles auf der privaten Grünfläche P1 einen Eingriff in die Natur und Landschaft bzw. in das Landschaftsbild darstellt. Die anschließende Gehölzbepflanzung auf dem Wall dient daher vorwiegend als Ausgleichsmaßnahme für die durch den Wall entstandene Landschaftsbildbeeinträchtigung. Aus Sicht der UNB sollte die private Grünfläche P1 mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall A/B“ daher aus der Bilanzierung herausgenommen werden.

Zu der privaten Grünfläche P2 mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ weise ich kritisch darauf hin, dass die im B-Plan festgesetzte mögliche Nutzung der Fläche auf einer maximalen Grundfläche von 200 m² (Anlagen für Kleintierhaltung, Zwinger, Koppeln, Paddocks, Erschließungswege, Aufschüttungen etc.) in der Praxis nur bedingt kontrollierbar ist. Hier besteht die Gefahr, dass die zulässigen Nutzungen die vorgegebene maximale Grundfläche schnell überschreiten und der naturschutzfachliche Wert der Fläche deutlich minimiert wird. Durch die vorhandene 380-kV-Freileitung ist die natürliche und freie Entwicklung von Gehölzstrukturen in dem Bereich des Schutzstreifens ohnehin bereits deutlich eingeschränkt, da diese regelmäßig zurückgeschnitten werden müssen. Die Gemeinde muss sich daher zu Ihrer Aufgabe machen, die festgesetzte Grünfläche regelmäßig zu überprüfen und bei Verstößen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden für die Überwachung und Durchführung der mit Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zuständig.

Aus Sicht der UNB sollte daher nach Möglichkeit zur LSG-Grenze hin eine durchgängige Hecke mit standortgerechten, heimischen (Feld-) Gehölzen, ggfs. mit Zaun, angelegt werden, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu verhindern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, den nach Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Biber vor Störungen zu schützen (s. auch Ausführungen unten). Sofern die Fläche für jegliche Besucher der Freizeitanlage frei zugänglich ist, kann mit vermehrtem Publikumsverkehr im Bereich der Retentionsbecken und somit im Landschaftsschutzgebiet gerechnet werden. Zudem ist zwingend durch die Gemeinde sicherzustellen, dass die Aue nicht als Tränke für die Klein- / Nutztiere, Pferde o. Ä. genutzt wird.

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

Im Umweltbericht wird auf das bekannte Vorkommen des Bibers an der Saale hingewiesen. Durch die UNB konnten in den Jahren 2023, 2024 und 2025 mehrere Biberburgen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, Biberdämme in der Aue (unmittelbar vor der Mündung der Aue in die Saale) sowie zahlreiche Fraßspuren festgestellt werden. Zusätzlich sind Artennachweise mittels Wildkamera, zuletzt im April 2025, erfolgt. Hier sollte die Betroffenheit des Bibers zwingend erneut beurteilt werden. Es ist zu prüfen, ob insbesondere die bauliche Herstellung der Retentionsbecken aufgrund der örtlichen Nähe zum Revier zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bibers führen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erfordernis von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z. B. Bauzeitenregelungen, eine FFH-Vorprüfung nicht mehr ausreichend ist und eine umfassende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Auch die Einleitung von Wasser in die Aue – wie es in dem städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan dargestellt ist – ist vor dem Hintergrund besonders kritisch zu sehen. Hier sind insbesondere der Erhalt der Wasserqualität im Gewässer, aber auch eine Beeinträchtigung des Gewässers durch z. B. hydraulischen Stress und folgende Erosion zu beachten. Hinsichtlich der durch den Biber erzeugten Stauhaltung sollte auch bezüglich technischer Aspekte der Zuleitung (z. B. erforderliches Gefälle) mit größter Sorgfalt geplant werden.

Zu § 5 Abs. 3 (naturnahe Retentionsbecken) der textlichen Festsetzungen weise ich darauf hin, dass sich die Lage der Retentionsbecken im Landschaftsschutzgebiet „Saaleetal“ befindet. Für die Anlage kann eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung erforderlich werden. Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet besteht ein erhöhter Anspruch an die Gestaltung und Pflege der Retentionsbecken. Die unter § 5 Abs. 3 Nr. 3 der textlichen Festsetzungen angegebene Böschungsneigung sollte daher auf mindestens 1:5 bzw. 1:6 bis 1:10 angepasst werden, damit die Gestaltung naturnah vorgenommen werden kann. Zudem sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass die Mahd zum Schutz der Amphibien mit einem Balkenmäher und mit einer Mahdhöhe von mindestens 10 cm vorzunehmen ist.

Bezüglich der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Wasserflächen im Plangebiet bitte ich um Klärung, ob es sich bei den Flächen um Bereiche handelt, in denen dauerhaft Wasser zurückgehalten/die dauerhaft eingestaut werden sollen (Teiche) und wie diese beschickt werden sollen.

In § 6 Abs. 3 (Maßnahmen für die Feldlerche) der textlichen Festsetzungen des o. g. B-Planes sollte ergänzt werden, dass auf die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln auf dem Extensivgrünland zu verzichten ist.

Bezüglich Nr. 6 der Hinweise des B-Planes weise ich darauf hin, dass die Gehölzarten „Pyrus pyraeaster/communis – Wild-Birne/Holzbirne“ sowie „Malus sylvestris – Wildapfel“ aus der Liste zu streichen sind. Bei den genannten Gehölzarten handelt es sich nicht um heimische Gehölze. Eine Ausbringung in der freien Natur ist daher gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG genehmigungspflichtig.

Wasserschutzrechtliche Belange

Die Aue als Gewässer II. Ordnung grenzt südlich an das Plangebiet (Teilplan 1). Ein an die Aue angrenzender 35-51 m breiter Streifen soll naturnah entwickelt werden. Unter anderem soll entlang der Aue die Böschungsoberkante zum Gewässer hin abgesenkt/aufgeweitet werden und eine eigendynamische Entwicklung gefördert werden. Hierbei handelt es sich um einen Gewässerausbau gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz, der einem Planfeststellungs-/Plangenehmigungsverfahren bedarf. Der Umfang der wasserrechtlichen Antragsunterlagen ist mit dem Umweltamt des Landkreises Hameln-Pyrmont als zuständige Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Ein kleiner südlicher Teilbereich des Plangebietes (Teilplan 1) liegt zudem innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist u.a. nach 78 a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen (soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen), die Umwandlung von Grünland in Ackerland oder die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart untersagt.

Nach § 78 a Abs. 2 WHG kann der Landkreis Hameln-Pyrmont als zuständige Untere Wasserbehörde im Einzelfall Maßnahmen zulassen, wenn die Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen, der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung sowie die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Aue bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung nach § 78 a WHG als Bestandteil der wasserrechtlichen Plangenehmigung/Planfeststellung nach § 68 WHG.

Belange der archäologischen Denkmalpflege

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege weise ich darauf hin, dass die Belange der Bodendenkmalpflege in dem vorliegenden Entwurf ausreichend berücksichtigt wurden. Ein entsprechender Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde findet sich sowohl in der Satzung als auch der Begründung.

Belange des Brandschutzes

Zum F-Plan

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

Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn die Vorgaben für die Löschwasserversorgung aus der Begründung -Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 - Ortsteil Benstorf Nr. 8 - des Planungsbüro REINOLD, Raumplanung und Städtebau (IfR), 31675 Bückeberg, vollinhaltlich umgesetzt werden. Zusätzlich gilt

für das SO

Der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (wahrscheinlich zwischen mind. 96 m³/h und 192 m³/ h) vorhanden ist;

Zum B-Plan

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

Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn

für das SO 1

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (**mind. 96 m³/h**) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt ist;
- d) die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, nicht 150 m übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen;
- e) die Hydranten so angeordnet sind, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen;
- f) der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von max. 300 m ist. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern;
- g) die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt sind;

- h) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

für das SO 2

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz **(mind. 96 m³/h)** ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschezit von mind. 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt ist;
- d) die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, nicht 150 m übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen;
- e) die Hydranten so angeordnet sind, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen;
- f) der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von max. 300 m ist. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern;
- g) die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt sind;
- h) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

für das SO 3

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz **(mind. 96 m³/h)** vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschezit von mind. 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt ist;

- d) die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, nicht 150 m übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen;
- e) die Hydranten so angeordnet sind, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen;
- f) der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von max. 300 m ist. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern;
- g) die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt sind;
- h) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

für das SO 4

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz **(mind. 96 m³/h)** vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt ist;
- d) die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, nicht 150 m übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen;
- e) die Hydranten so angeordnet sind, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen;
- f) der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von max. 300 m ist. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern;

- g) die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt sind;
- h) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

für das SO 5

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz (**mind. 96 m³/h**) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt ist;
- d) die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, nicht 150 m übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen;
- e) die Hydranten so angeordnet sind, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen;
- f) der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von max. 300 m ist. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern;
- g) die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt sind;
- h) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Allgemein gilt für alle SOs

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

Zufahrten und Zuwegungen über Fremdgrundstücke (ausgenommen sind öffentliche Verkehrswege) müssen über Baulasten (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) abgesichert sein.

Diese Zufahrten und Zuwegungen müssen bei jeglichen Witterungsbedingungen gefahrenlos befahr- und begehbar und jederzeit in der vorgeschriebenen Breite passierbar (frei von Hindernissen) sein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Seifert