

Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf Landkreis Hameln-Pyrmont

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

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 07.05.2026 den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 und für den Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“, Ortsteil Benstorf, gefasst.

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

- 1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 und
- 2) Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“, Ortsteil Benstorf

- 1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 - bestehend aus 2 Teiländerungsbereichen

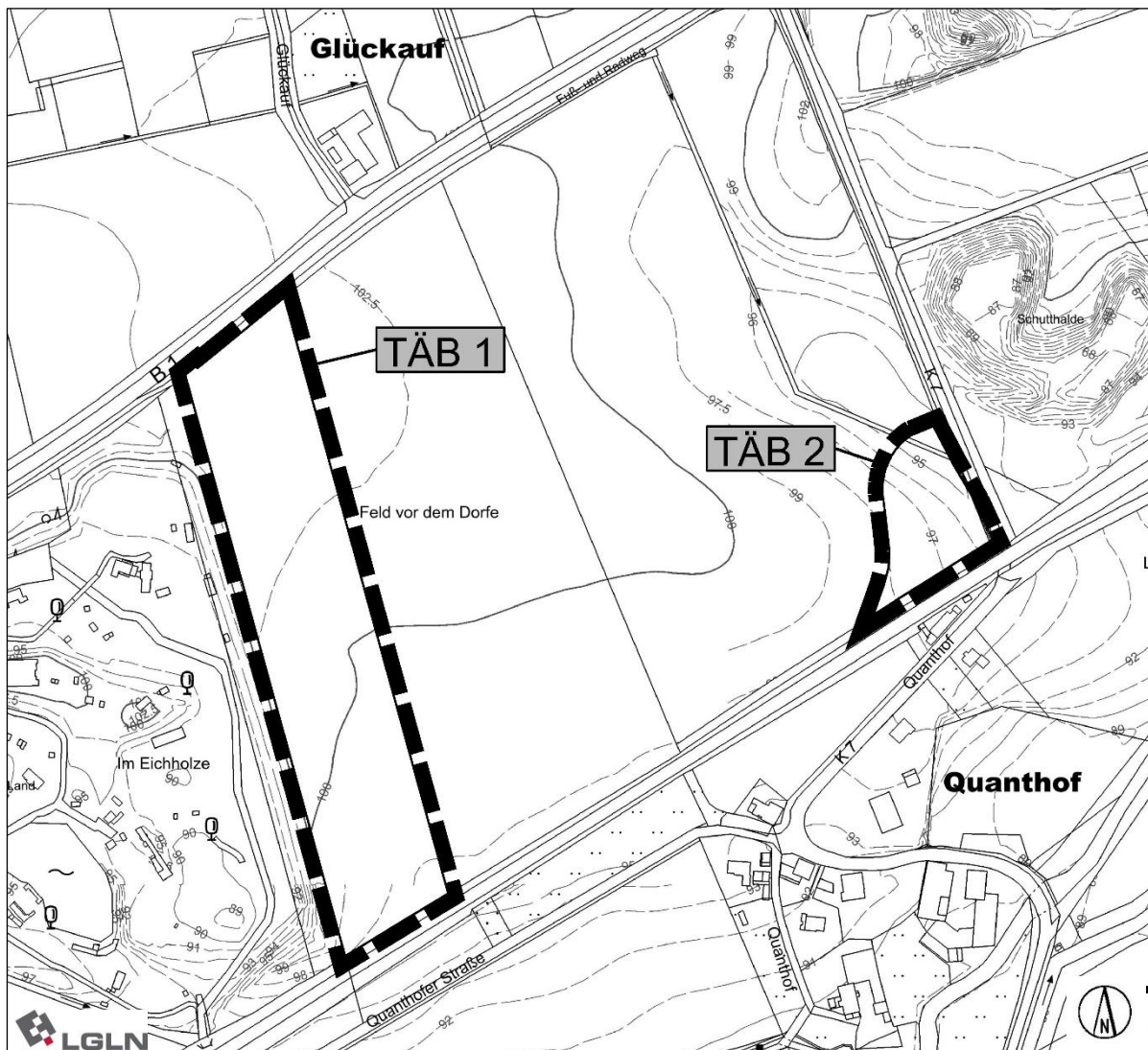
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) dient im **Teiländerungsbereich 1** der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land. Zu diesem Zweck soll die verkehrliche Erschließung des Freizeit- und Erlebnisparks neu geordnet und das Angebot für den ruhenden Verkehr verbessert werden. Hierfür ist in östlicher Fortsetzung des bestehenden Freizeitparks die Änderung der bisher im rechtswirksamen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ vorgesehen.

Der **Teiländerungsbereich 2** dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung eines Regenrückhaltebeckens zur geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Zu diesem Zweck sollen die bisher im rechtswirksamen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ geändert werden.

Räumliche Geltungsbereiche:

Die räumlichen Geltungsbereiche der FNP-Änderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9, Teiländerungsbereich (TÄB) 1 und 2, gehen aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



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

2) Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“, Ortsteil Benstorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land. Zu diesem Zweck soll die verkehrliche Erschließung des Freizeit- und Erlebnisparks neu geordnet und das Angebot für den ruhenden Verkehr verbessert werden.

Hierfür ist auf der Grundlage der parallel in Aufstellung befindlichen 51. FNP-Änderung ein sonstiges Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ gem. § 11 BauNVO vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl 1 (GRZ1 - maximal zulässige Bodenversiegelung) von 0,05, eine Grundflächenzahl 2 (GRZ2 - maximal zulässige Oberfläche der Photovoltaikmodule) von 0,6 festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Osten über den Anschluss an die Kreisstraße (K7), die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 195 wird in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche und dem für die Betriebszufahrt erforderlichen Straßenausbau als planfeststellungersetzender Bebauungsplan aufgestellt. Die zum Freizeitpark führende Zuwegung wird als Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnispark“ festgesetzt. Festsetzungen von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, berücksichtigen einen ausreichenden Abstand zu der nördlich angrenzenden Bundesstraße (B1).

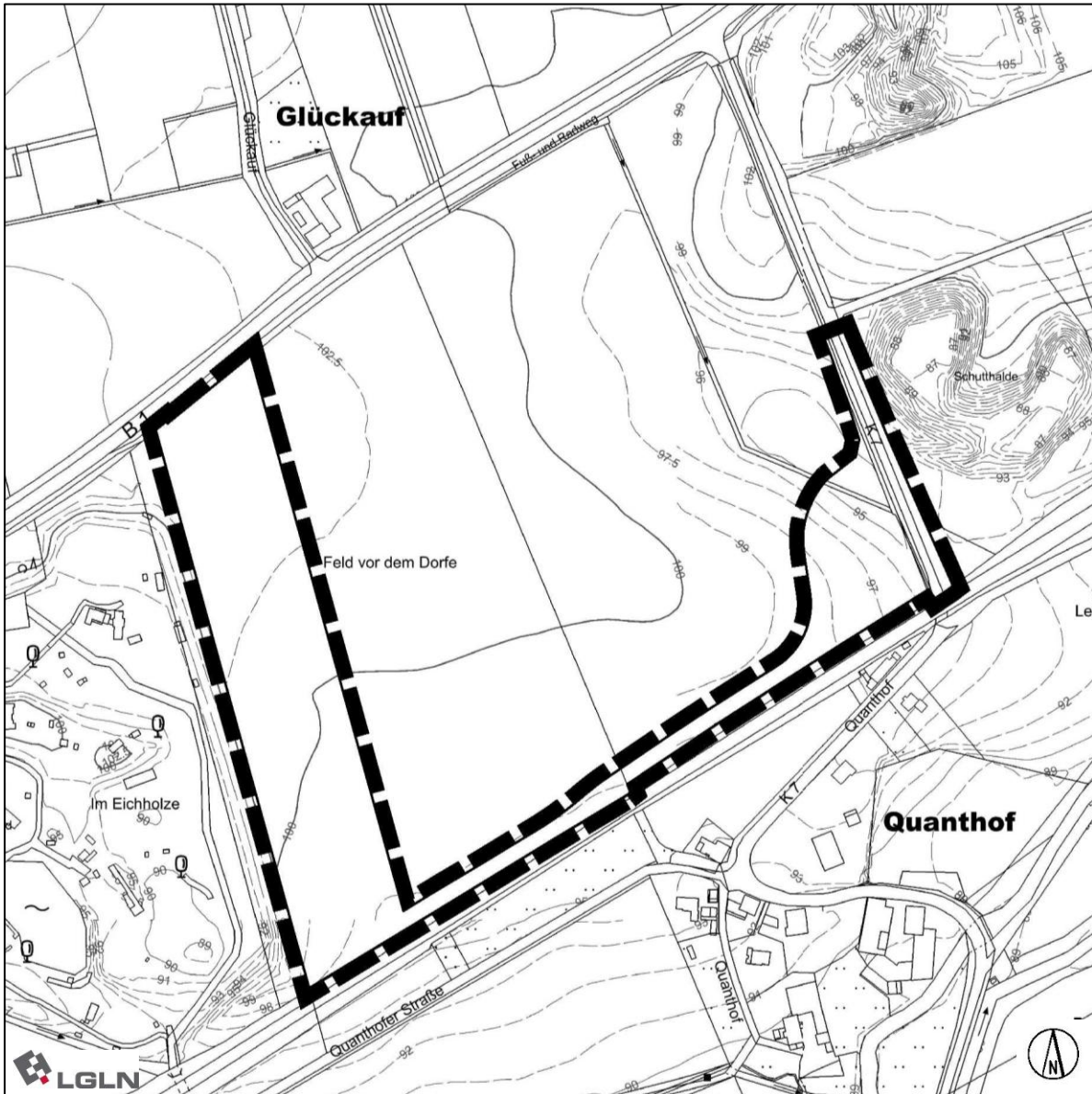
Zur landschaftlichen Integration des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus werden

Flächen für Versorgungsanlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers festgesetzt.

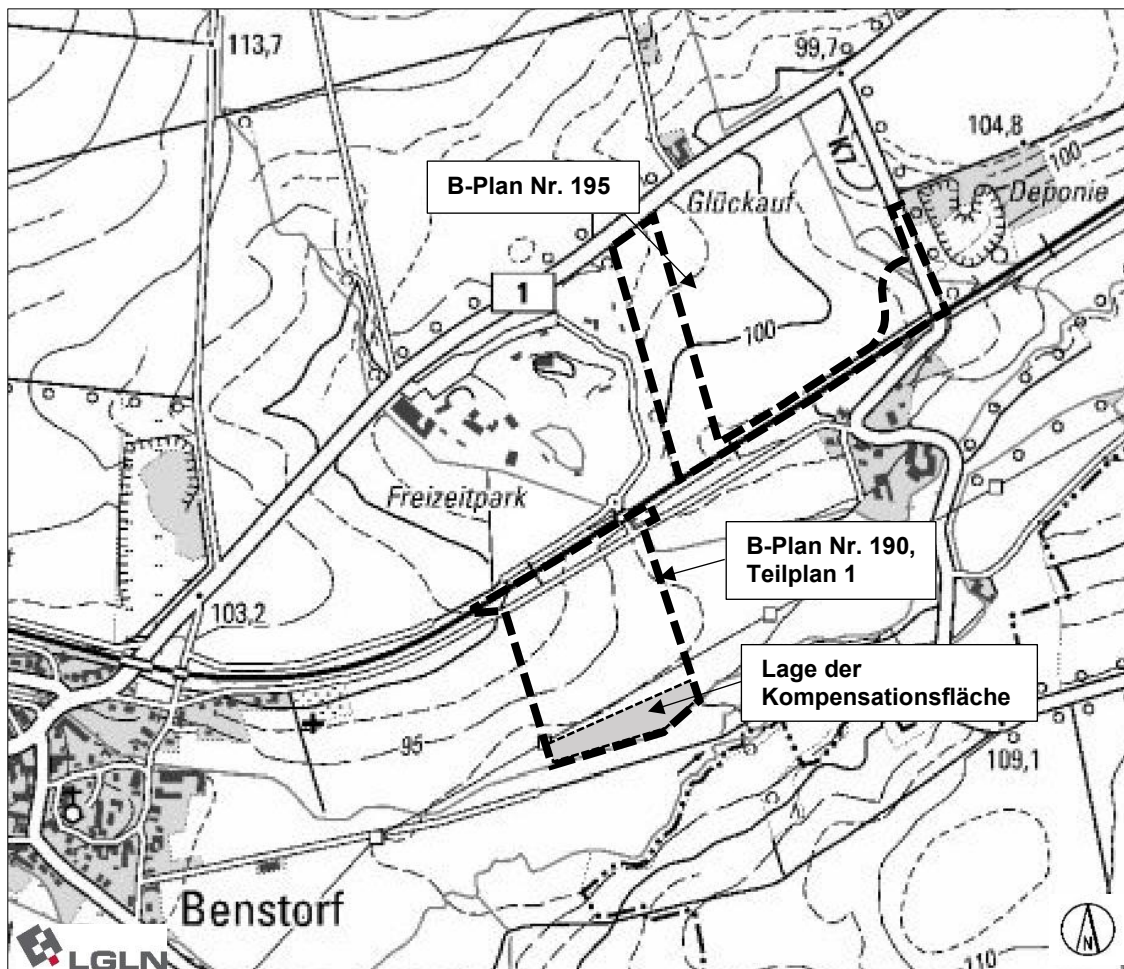
Zudem werden Festsetzungen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse), zum Artenschutz (Beleuchtung, Reptiliensperreinrichtung) sowie für die bodenrechtliche Kompensation Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Kompensation der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt über noch zur Verfügung stehende Werteinheiten des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“, Teilplan 1.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 sowie die Lage der Kompensationsfläche gehen aus den nachfolgenden Übersichtskarten im Maßstab 1:5.000 und 1:25.000 (i.O.) hervor.



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



Kartengrundlage: Auszug aus der topographischen Karte (TK 25) i.o.M. 1:25.000, © 2019 LGLN, Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

Veröffentlichung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9, und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“, Ortsteil Benstorf, nebst Entwurfsbegründungen und Umweltberichten (Entwurf) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Zeit vom

22.05.2026 bis 22.06.2026

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 die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9, und den Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“, 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).

Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz:

Zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9, wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Umweltbezogene Informationen 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)
- Verkehr (Straßenausbau): Straßenausbauplanung (Entwurf) „Freizeitpark Rasti-Land Anbindung an K 7 (Quanthof)“, Porta Westfalica, 16.04.2026 einschl.
 - Übersichtskarte, Lageplan, Regelquerschnitt, Längsschnitt, Höhenplan Anbindung Planstraße, Lageplan Sichtfelder, Ermittlung der Belastungsklasse K 7 und Erläuterungsbericht sowie
 - Sicherheitsaudit (Auditphase 2) (06.06.2024),
 - Stellungnahme zum Sicherheitsaudit (Ingenieurbüro Kruse, 24.06.2024) und
 - Vermerk (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 02.08.2024)

- 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)

➤ **Umweltberichte (jeweils in die Begründung als Teil II integriert)**

- „51. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Benstorf Nr. 9, Teil II Umweltbericht“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 23.04.2026)
- „Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“, OT Benstorf, Teil II Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 23.04.2026)

Die Umweltberichte enthalten 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 privater Personen**

zu den Themenbereichen:

- Natur- und Landschaftsschutz: Ordnungsgemäße Realisierung und Überwachung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie Pflanzmaßnahmen (Monitoring), Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten, Artenliste, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, externe Kompensationsmaßnahmen, FFH-Gebiet, Begrünung und Einfriedung der Stellplatzflächen (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Artenschutz: Mahd- und Pflegevorgaben zum Artenschutz, Maßnahmen für Reptilien und Amphibien, ökologische Baubegleitung (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Bodenschutz: Flächenversiegelung (Leineverband), Hinweise zum Flächenverbrauch und zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen), Baugrundverhältnisse und Erdfallgefährdung (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)
- Wasserschutz/Wasserwirtschaft: Gewässer III. Ordnung, einzuhaltende Gewässerabstände (Landkreis Hameln-Pyrmont), Gewässerunterhaltung und Betroffenheit (Saale und Aue) (Leineverband)
- Immissionsschutz: Immissionen und Emissionen des Eisenbahnbetriebes, Blendwirkungen durch Beleuchtungs- und Photovoltaikanlagen, Schutzmaßnahmen (Deutsche Bahn AG)
- Denkmalschutz: denkmalrechtliche Genehmigung (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Kampfmittel: Kampfmittelbelastung, Gefährdungsbeurteilungen und Sondierungen vor Bodeneingriffen (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst)
- Brandschutz: Löschwasserversorgung (Grundschutz) (Landkreis Hameln-Pyrmont)

- Ver- und Entsorgung: Leitungsbestände (Telekommunikationslinien), Kabelschutzanweisungen, Anforderungen an Bauausführung und Zugänglichkeit von Leitungen, Planauskunft (Deutsche Telekom Technik GmbH, DB Kommunikationstechnik GmbH), Leitungsauskunft Streckenfernmeldekabel Nr. F3355 im Grenzbereich (Deutsche Bahn AG),
- Verkehrsinfrastruktur (Straße): Neuanbindung an die Kreisstraße 7, Ausbaumaßnahmen (Linksabbiegespur), Erschließungsverbote entlang der Bundesstraße 1, Straßenausbauplanung, straßenrechtliche Anforderungen (Bau- und Erschließungsverbote), Kreuzungsvereinbarung, Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs der Kreisstraße, Abstimmungen zu rechtlichen und konkreten Randbedingungen (u.a. Sondernutzungserlaubnis, Abschluss einer Durchführungsvereinbarung, Bürgschaft), straßenrechtliche Planfeststellung, Widmung, Mitwirkung und Einvernehmen der Straßenbaubehörde (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr), Berücksichtigung von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen beim Straßenausbau (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Verkehrsinfrastruktur (Bahn): Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs, Abstandsflächen zu Bahnanlagen, Einhaltung baurechtlicher und nachbarrechtlicher Bestimmungen, Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, Schutz vor Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs, Bauausführung im Gleisbereich, Berücksichtigung betriebsnotwendige Kabel, Leitungen oder Verrohrungen, Ausschluss widerrechtlichen Betretens von Bahnanlagen, Anforderungen an Bepflanzungen und zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser, Baustellen- und Beleuchtungsmaßnahmen, geplante Elektrifizierung der Bahnstrecke Hameln-Elze, Schadensersatz und Haftung, Ausschluss von Genehmigungsfreistellungsverfahren (Deutsche Bahn AG), Konfliktvermeidung durch Blendungen (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Klimaschutz: Berücksichtigung der Solaranlagenpflicht (Landkreis Hameln-Pyrmont)

Umweltverträglichkeitsprüfung:

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

Salzhemmendorf, den 18.05.2026
 Flecken Salzhemmendorf
 Der Bürgermeister