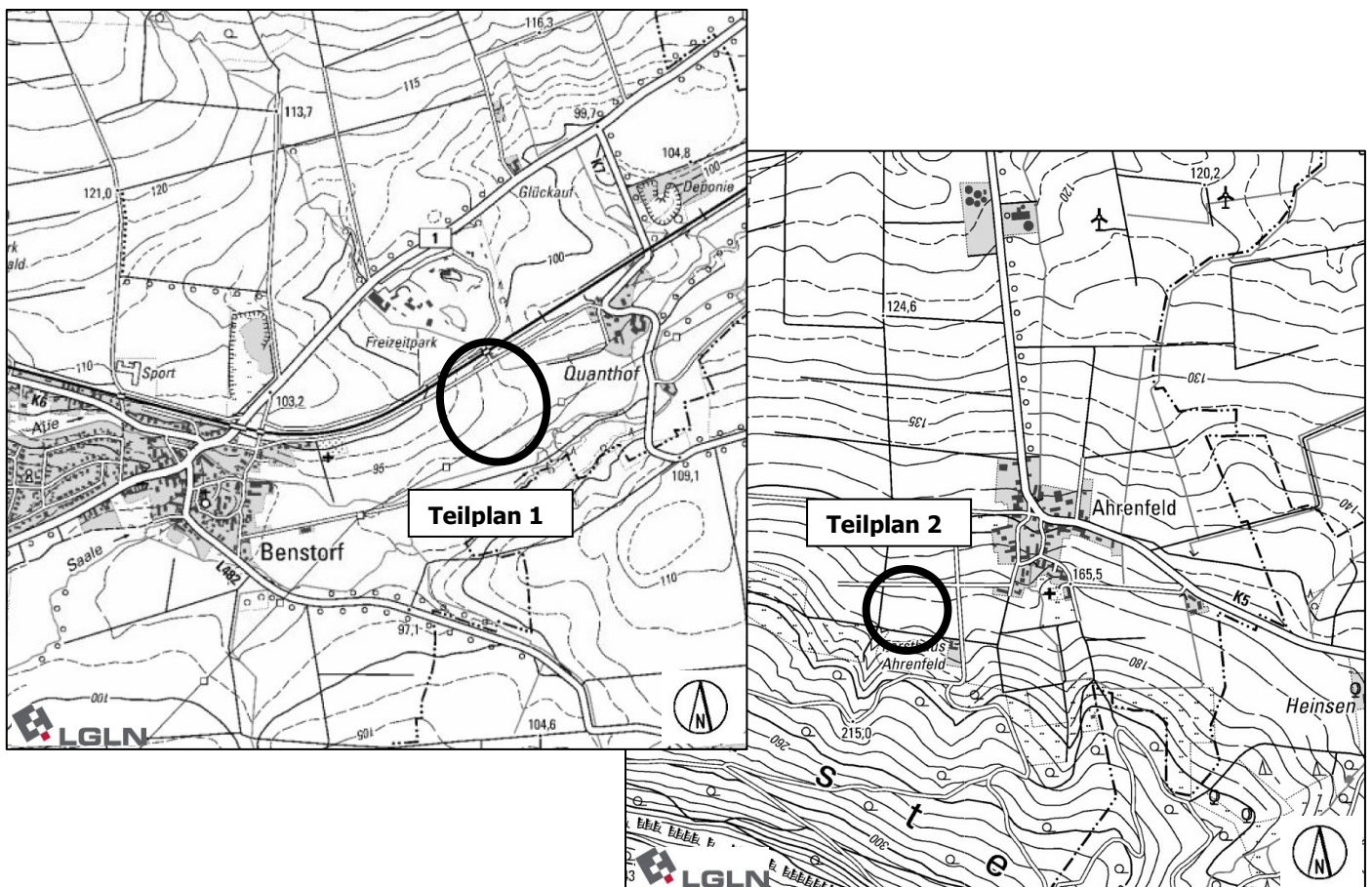


Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf Landkreis Hameln-Pyrmont

Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ Ortsteil Benstorf

Begründung und Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB)



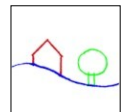
Entwurf

Stand: §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Bearbeitung:

Für den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ (städtebauliche Begründung)

Planungsbüro Reinold
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Telefon 05722/7188760



Für die Belange von Boden, Natur und Landschaft / den Umweltbericht

Planungsgruppe Umwelt
31860 Emmerthal | Gellerser Straße 21
Telefon 05155/5515



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	5
1.1	Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes – Veranlassung	5
1.2	Gesetze und Verordnungen	5
1.3	Vorliegende Fachgutachten	6
1.4	Beschlüsse	6
1.5	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)	6
1.6	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	9
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	16
3	Städtebauliches Konzept	16
3.1	Räumliche Geltungsbereiche	16
3.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	18
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	22
3.4	Beurteilung von Planalternativen	30
4	Inhalt des Bebauungsplanes	33
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	33
4.2	Bauweise	39
4.3	Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)	40
4.4	Verkehr	41
4.5	Belange von Boden, Natur und Landschaft	43
4.6	Immissionsschutz	56
4.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	68
4.8	Sonstige, von der Planung betroffene öffentliche Belange	70
5	Ergebnis der Umweltprüfung	79
6	Daten zum Plangebiet	80
7	Durchführung des Bebauungsplanes	81
7.1	Bodenordnung	81
7.2	Ver- und Entsorgung	81
7.3	Erdfallgefährdung und Baugrund	89
7.4	Hinweise zur Gründung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen	90
7.5	Kosten	90

Teil II Umweltbericht

Hinweis:

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden Stellungnahmen nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes vorgetragen. Diese Änderungen und Ergänzungen beziehen sich auf

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

Um die wesentlichen Änderungen des Planentwurfes in der Begründung und dem Umweltbericht deutlich zu machen, sind die entsprechenden Texte **fett** und *kursiv* gedruckt sowie grau hinterlegt.

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes – Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 190 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und die damit verbundene touristische Entwicklung des auf den Flecken Salzhemmendorf bezogenen Baulandbedarfs. Um den Besuchern ein längeres Freizeitparkerlebnis des nördlich bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land zu bieten, ist eine Erweiterung des Freizeitparks erforderlich. Das Planungserfordernis ist aus den für eine Standortsicherung und -entwicklung des bereits ansässigen Freizeit- und Erlebnisparks nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Sonderbauflächen ableitbar.

Zu diesem Zweck sollen auf der Grundlage der parallel in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 – Ortsteil Benstorf Nr. 8 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ gem. § 11 BauNVO, öffentliche Verkehrsflächen, private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzflächen zur landschaftsgerechten Integration festgesetzt werden.

Die Kompensation der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (bodenrechtlicher Ausgleich) wird innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Kompensation wird hingegen sowohl innerhalb des Plangebietes (Kompensation für die Zauneidechse) als auch auf einer externen Fläche außerhalb des Plangebietes (Kompensation für die Feldlerche) vorgesehen. Diese werden entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die externe Fläche wird dabei zur planungsrechtlichen Sicherung und Zuordnung der durch den Bebauungsplan Nr. 190 in Anspruch genommenen Fläche als Teilplan 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.2 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *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. I Nr. 189) geändert worden ist.

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)* vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)* vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

1.3 Vorliegende 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

1.4 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ gefasst.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Aufgrund einer im Nachgang zur Veröffentlichung erfolgten Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf in seiner Sitzung am die erneute, eingeschränkte und verkürzte Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute, eingeschränkte und verkürzte Veröffentlichung erfolgte im Zeitraum vom bis einschl. Zeitgleich erfolgte die Durchführung der erneuten eingeschränkten und verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

1.5 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf stellt den **Teilplan 1** des Bebauungsplanes Nr. 190 als Fläche für die Landwirtschaft und im Norden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Busparkplatz“ dar. Darüber hinaus werden im Süden das Landschaftsschutzgebiet „LSG HM 00004 Saaletal“ (Symbol) sowie Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes der Saale (Symbol) und des Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung (Trinkwassergewinnungsgebiet Benstorf Schutzzone III A)

nachrichtlich übernommen. Im Süden wird zudem eine 380 kV-Freileitung und im Nordosten eine 20 kV-Freileitung dargestellt.

Im nördlichen Anschluss werden Sonderbauflächen des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land dargestellt. Im Osten, Süden, Westen und Nordwesten setzen sich die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft weiter fort. Das nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet dehnt sich nach Süden sowie nach Südosten und Südwesten weiter aus.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert werden. Die Sonderbaufläche „Freizeitpark“ schafft dabei auch die planungsrechtliche Möglichkeit zur Unterbringung der für den Betrieb erforderlichen technischen Nebenanlagen zur Energieversorgung.

Ferner werden unverändert die oberirdische 380 kV-Freileitung dargestellt sowie die Abgrenzungen des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes „LSG HM 00004 Saaletal“, des Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung des vorhandenen Trinkwassergewinnungsgebietes Benstorf der Schutzzone III A und die Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes nachrichtlich in die Darstellungen übernommen.

Auf die bisherige Darstellung der 20 kV-Freileitung wird jedoch verzichtet, da diese absehbar im Rahmen der Realisierung der Erweiterung des Freizeitparks unterirdisch verlegt wird und der konkrete neue Leitungsverlauf gegenwärtig nicht bekannt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ wird daher als aus den zukünftigen Darstellungen des FNP entwickelt angesehen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf für den Teilplan 1 (o.M., die Abgrenzung des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 190, Teilplan 1) ist mit einer rot gestrichelten Linie gekennzeichnet)

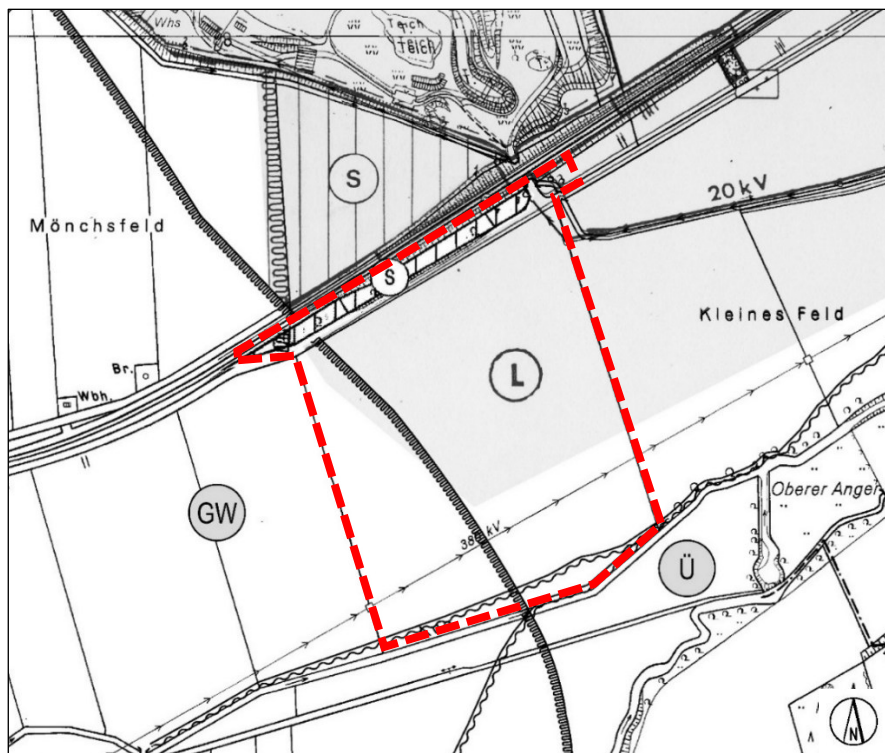
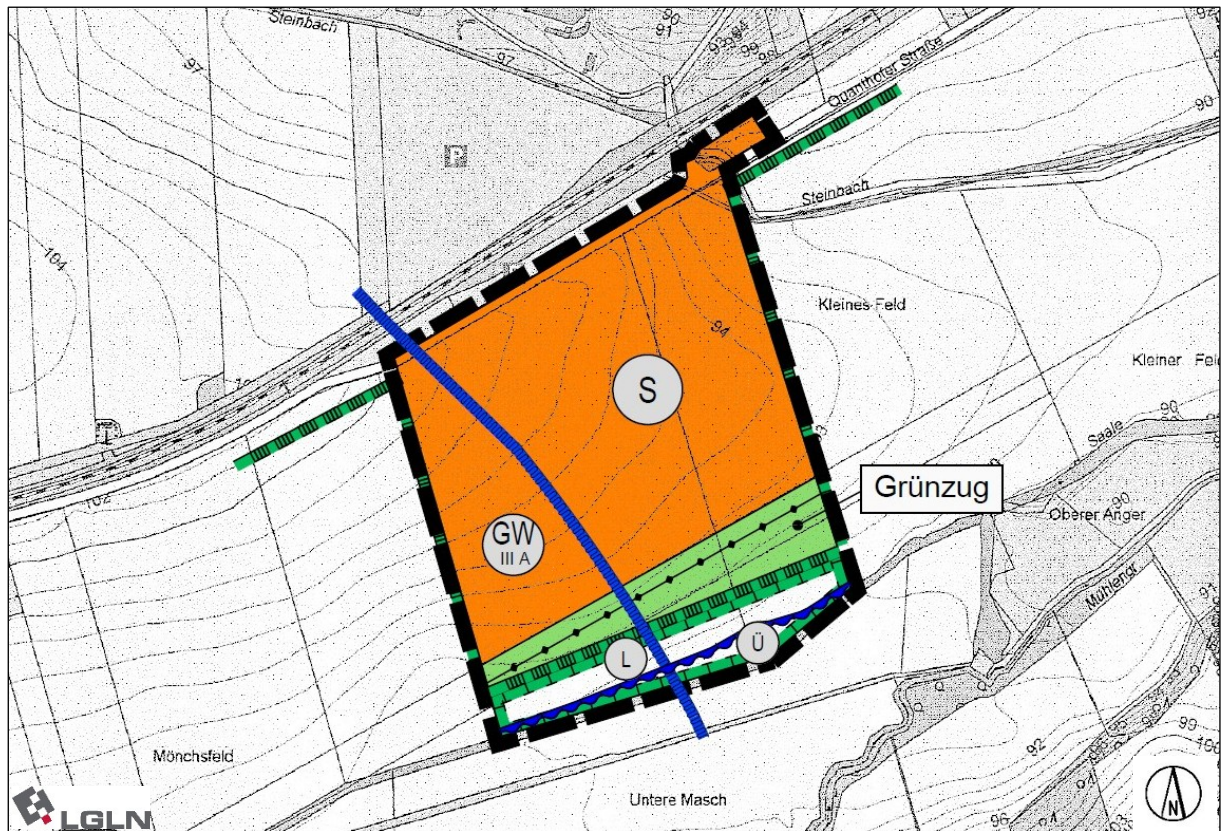


Abb.: Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 – Ortsteil Benstorf Nr. 8 (o.M.)



Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des **Teilplanes 2** werden im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich der südöstliche Teilbereich des Plangebietes innerhalb eines Schutzstreifens der westlich der Ortschaft Ahrenfeld verlaufenden Richtfunktrasse.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf für den Teilplan 2 (o.M., die Abgrenzung des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 190, Teilplan 2) ist mit einer rot gestrichelten Linie gekennzeichnet)



1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

1.6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/ LROP-VO 2022)

Allgemeine Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP)

Gemäß Punkt 1.1. 02 des LROPs sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen u.a. die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Dabei sollen u.a. belastende Auswirkungen und die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden sowie die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

Gemäß Punkt 1.1. 05 soll in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Daher sollen bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Ferner sollen gemäß Abschnitt 1.1. 07 die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um u.a. insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Danach sollen bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1. Ziffer 01).

Ferner sollen gemäß 2.1. Ziffer 08 touristische Einrichtungen und Großprojekte dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Ferner dürfen in diesem Zusammenhang durch die Realisierung von touristischen Großprojekten historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden.

Ferner ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (3.1.1. 02 LROP). Siedlungsnahe Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert werden (3.1.1 03 LROP).

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den v.g. allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Im Vorfeld wurden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 – Ortsteil Benstorf Nr. 8 unterschiedliche alternative Standortmöglichkeiten geprüft, um eine bestmögliche Entwicklung des bestehenden Betriebsstandortes des Freizeitparks, auch unter dem Aspekt einer möglichst geringen bzw. optimierten Flächeninanspruchnahme erreichen zu können. Mit der Entwicklung des bereits regional etablierten Freizeitparks kann zudem ein weiterer Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der regionalen Wirtschaft und des Tourismus geleistet werden.

Zeichnerische Darstellungen

Das LROP (LROP 2017/LROP-VO 2022) des Landes Niedersachsen weist dem Flecken Salzhemmendorf sowie dem Plangebiet keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Das Plangebiet (Teilplan 1) liegt nordöstlich von Salzhemmendorf im Ortsteil Benstorf. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Eisenbahnstrecke Hameln-Hildesheim wird im LROP als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke und die nördlich angrenzende Bundesstraße B 1, die die Stadt Hameln (im LROP festgelegtes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen) mit der Stadt Hildesheim (im LROP festgelegtes Oberzentrum) verbindet, als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ferner werden die südlich verlaufende Aue als Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig) und die südlich verlaufende Saale als Vorranggebiet Biotopverbund und als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Die 380-kV-Leitung wird zudem im LROP als Vorranggebiet Leitungstrasse und das Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung dargestellt.

Für den Teilplan 2 trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017/LROP-VO 2022) keine besonderen Darstellungen.

Die vorliegende Planung wirkt sich nicht auf die v.g. Vorranggebiete aus. Mit der Erweiterung des Freizeitparks wird auf der B 1 nicht mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsmenge zu rechnen sein, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht ableitbar sind. Auch die nördlich verlaufende Eisenbahnstrecke ist von der Planung nicht betroffen. Sowohl die südlich angrenzende Aue, die ebenfalls südlich verlaufende Saale als maßgeblicher Fließgewässerabschnitt als auch die uferbegleitenden Gehölzbestände bleiben von der Planung unberührt bzw. werden, soweit sie in das Plangebiet hineinreichen, in die Planung angemessen integriert (Grünflächen, naturnah gestaltete Auenbereiche zur Regenrückhaltung). Auch die südlich verlaufende 380-kV-Leitung wird durch die Einhaltung ausreichender Abstandflächen und einer niedrigwachsenden Bepflanzung in der Planung berücksichtigt. Beeinträchtigungen der Vorranggebiete sind daher mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP)

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den v.g. Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die bereits als touristische Einrichtung (Freizeitpark) zur Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung sowie zur Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen und zur Stärkung des Tourismus in der Region beitragen. Ferner kann durch die geplante Entwicklung und Erweiterung des Freizeitparks die Entwicklung in der ländlichen Region gefördert und die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Des Weiteren trägt die Planung insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die für die Erweiterung des Freizeitparks südlich angrenzenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des LROPs entspricht.

Abb.: Auszug aus dem LROP 2017, die Lage der Teilpläne 1 und 2 ist mit Pfeilen gekennzeichnet.

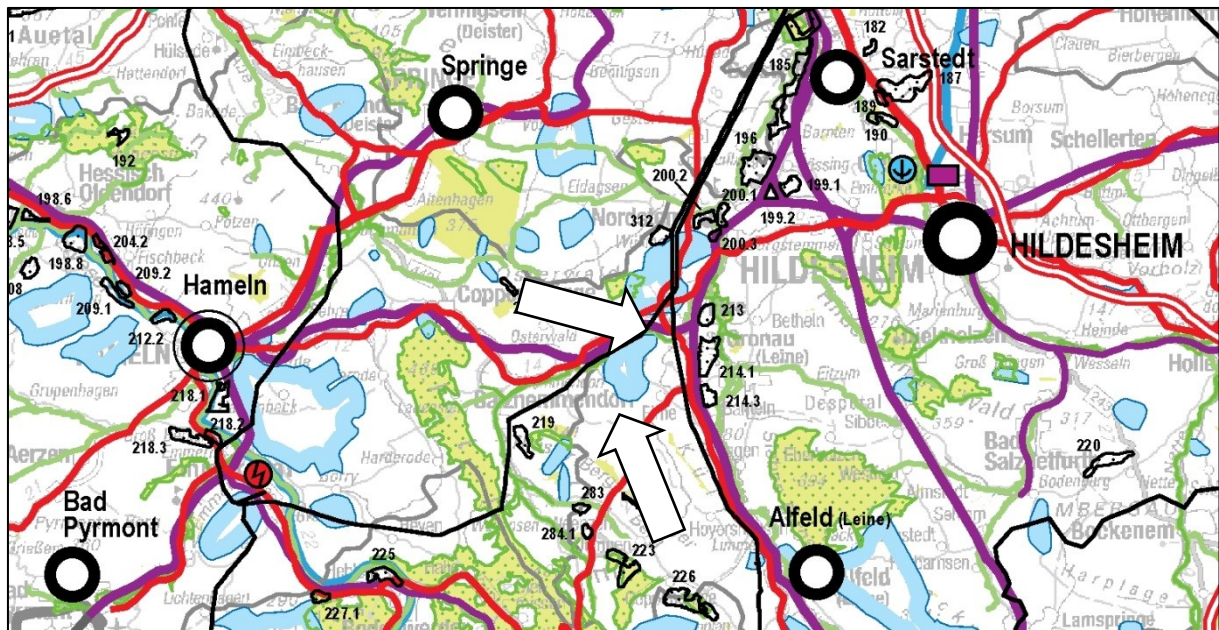
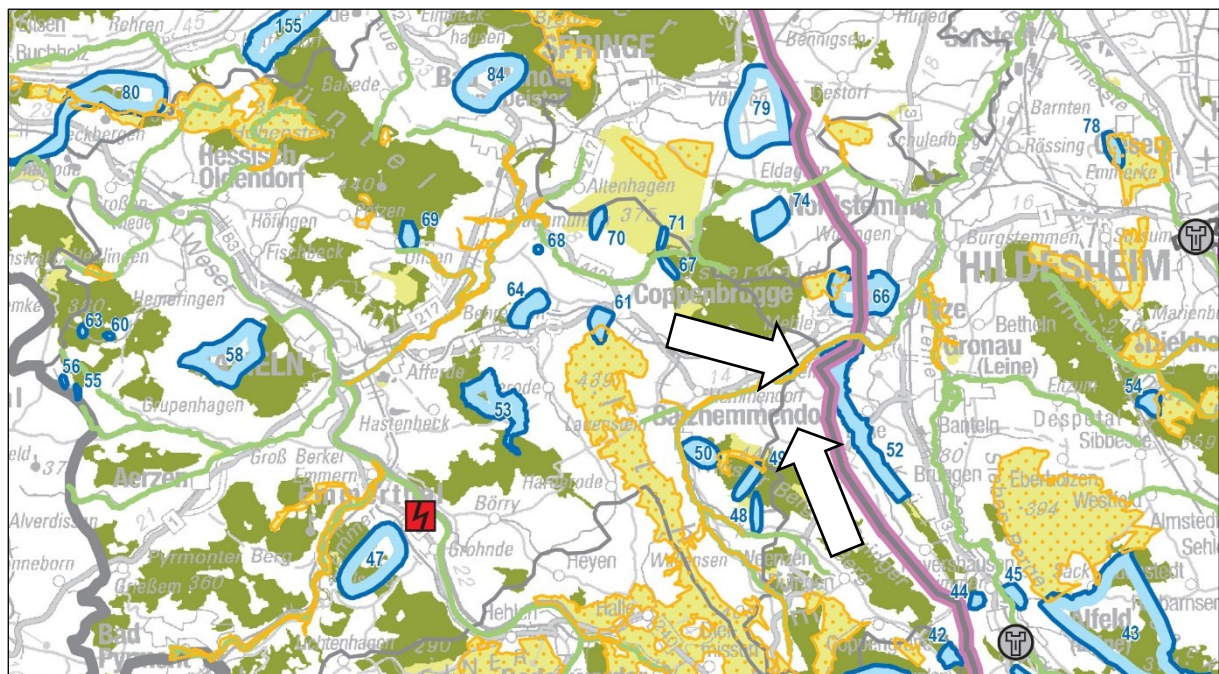


Abb.: Auszug aus der LROP-VO 2022, die Lage der Teilpläne 1 und 2 ist mit Pfeilen gekennzeichnet.



1.6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Der Landkreis Hameln-Pyrmont ist Träger der Regionalplanung und hat für seinen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), aus welchem die RROP gem. § 9 Abs. 2 ROG zu entwickeln sind, wurde im Jahr 2017 grundlegend novelliert.

Um die Regionalplanung im Landkreis Hameln-Pyrmont an diese neuen Anforderungen anzupassen und zukunftsfähig zu machen, soll das RROP (2001) neu aufgestellt werden. [...]

Seit dem 11.07.2022 hat das RROP des Landkreises Hameln-Pyrmont aus dem Jahr 2001 seine

Gültigkeit verloren.

Nachfolgend wird insofern auf die Darstellungen der im Entwurf vorliegenden Neuaufstellung des RROP (2021) für den Landkreis Hameln-Pyrmont eingegangen.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

Im RROP-Entwurf 2021 des Landkreises Hameln-Pyrmont wird der Kernbereich Salzhemmendorf als Grundzentrum und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt. Dem Ortsteil Benstorf werden keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zugewiesen.

Im RROP-Entwurf 2021 werden u.a. folgende allgemeine Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

- Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Hameln-Pyrmont sollen darauf ausgerichtet sein
 - die natürlichen Lebensgrundlagen und die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln,
 - die lokale und regionale Identität zu fördern sowie das Image zu verbessern,
 - die Siedlungsstruktur an das zentralörtliche System anzupassen,
 - die gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Konzentration zu sichern und eine bestandsorientierte Ortsentwicklung zu fördern,
 - die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung eng zuzuordnen und verträglich zu vermischen,
 - die Wohnqualität zu erhalten und an neue Bedarfe anzupassen,
 - die Daseinsvorsorge und die Infrastrukturausstattung in der Fläche durch eine höhere Kosteneffizienz zu sichern,
 - durch interkommunale Zusammenarbeit und Aufgabenteilung Standortqualitäten zu verbessern und dabei insbesondere in den dünn besiedelten peripheren Räumen die Grundversorgung aufrecht zu erhalten bzw. wieder herzustellen,
 - eine ausreichende Mobilität durch ein vielseitiges, bedarfsorientiertes und attraktives Angebot im Öffentlichen Verkehr herzustellen und den Erhalt eines leistungsfähigen Straßennetzes zu gewährleisten sowie
 - die Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche, wirtschaftliche und technologische Entwicklung zu schaffen bzw. zu verbessern. (RROP 1.1 02)
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung sowie zur Instandhaltung und zum Ausbau der Infrastruktur soll geprüft werden, inwieweit diese mit der demographischen Entwicklung im Landkreis Hameln-Pyrmont sowie einer umwelt- und klimaschonenden nachhaltigen Umsetzung vereinbar sind. (RROP 1.1 03.1)
- Der Tourismus und das Gesundheitswesen im Landkreis sollen als wesentlicher Wirtschaftsfaktor und soziokultureller Impulsgeber unter Beachtung des demographischen Wandels ausgebaut werden. Dazu sollen die bestehenden endogenen Tourismuspotenziale wie der Naturraum, die Kulturlandschaft sowie der Städtetourismus gesichert und weiterentwickelt werden. (RROP 1.1 05.3)
- In den Siedlungsbereichen soll angestrebt werden, ein System vernetzter Grünzüge zu schaffen und ein großflächiges Verbundsystem in die freie Landschaft einzubinden. (RROP 2.1 01.3)

- Der Flächenbedarf für Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in bereits in Bauleitplänen ausgewiesenen Siedlungsflächen gedeckt werden. (RROP 2.1 04.1)
- Eine städtebauliche Nachverdichtung soll durch eine gezielte Steuerung mit den Belangen der Klimaanpassung vereinbar gestaltet werden. Dabei sollen Synergien für eine klimaverträgliche Stadt- und Gemeindeentwicklung entfaltet werden. (RROP 2.1 06.02)
- Gemäß RROP 2021 werden die Grundzentren (u.a.) Salzhemmendorf und Copenbrügge als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die regionale Bedeutung dieser Standorte für die Nah- und Kurzzeiterholung soll durch eine entsprechende Infrastrukturausstattung unter Berücksichtigung der Belastungsfähigkeit des Landschaftsraumes sowie der gewerblichen Entwicklungserfordernisse gesichert und gezielt weiterentwickelt werden. (RROP 2.1 07.4).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und die damit verbundene touristische Entwicklung des auf den Flecken Salzhemmendorf bezogenen Baulandbedarfs. Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 angestrebte Erweiterung des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land wird die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und gestärkt sowie die (touristische) Entwicklung in der ländlichen Region gefördert.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Einrichtungen mit den umgebenden Frei- und Aktivitätsflächen, den Stellplatzanlagen als auch den dem Freizeitpark zugeordneten technischen und verkehrlichen Infrastrukturen konzentriert sich die vorliegende Bauleitplanung auf Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe zum bereits vorhandenen Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land befinden. Durch die Entwicklung auf unmittelbar sich an den Freizeitpark anschließenden Flächen, kann eine direkte räumliche und funktionale Verbindung bestmögliche Betriebsabläufe des Freizeitparks gewährleisten und zugleich die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen oder sonstigen Flächen in einer flächensparenden Weise erfolgen. Hierdurch sollen Restflächen zwischen gegebenenfalls zwei nicht unmittelbar verbundenen Betriebsbereichen minimiert und eine Zersiedlung des Landschaftsraumes auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Die vorliegende Planung trägt den Zielen der Raumordnung des Landkreises Hameln-Pyrmont Rechnung.

Darstellungen für das Plangebiet

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021) werden dem südwestlich angrenzenden Ortsteil Salzhemmendorf innerhalb des Flecken Salzhemmendorf sowie dem nordwestlich angrenzenden Ortsteil Copenbrügge im Flecken Copenbrügge die Funktionen eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen, an welche der Ortsteil Benstorf verkehrsgünstig über die im RROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellte B 1 angebunden ist. Für den Ortsteil Benstorf (Teilplan 1) sowie für den Ortsteil Ahrenfeld (Teilplan 2) trifft das RROP keine konkreten Aussagen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (2021) ist der bestehende Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land als Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt dargestellt. Westlich daran anschließend wird ein Vorranggebiet Wasserwerk (Symbol) und ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt, welches sich nach Süden in das Plangebiet ausdehnt. Im Westen befindet sich darüber hinaus die im RROP als Vorranggebiet dargestellte zentrale Kläranlage (Symbol).

Der südlich an den Freizeitpark anschließende **Teilplan 1**, südlich der als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke mit elektrischem Betrieb dargestellten Bahnlinie Hameln – Hildesheim, befindet sich innerhalb eines dargestellten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials, innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie im Westen teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Ferner verläuft im südlichen Bereich des Plangebietes die im RROP als Vorranggebiet dargestellte Hauptwasserleitung, die als Vorranggebiet dargestellte ELT-Leitung (380 kV). Im RROP Entwurf 2021 ist zudem die südlich angrenzende Aue als lineares Vorranggebiet Biotopverbund und die weiter südlich verlaufende Saale als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt und für den regionalen Biotopverbund bedeutsam.

Für den **Teilplan 2** wird im RROP-Entwurf 2021 ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Die Darstellung des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials setzt sich nach Norden, Osten und Westen und die des Vorbehaltsgebietes landschaftsbezogene Erholung nach Süden weiter fort.

Mit der geplanten Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt lediglich die planungsrechtliche Sicherung und Zuordnung der externen Kompensationsfläche (artenschutzrechtliche Kompensation für die Feldlerche) zu dem Bebauungsplan Nr. 190. Beeinträchtigungen des v.g. Vorsorgegebietes und des Vorbehaltsgebietes werden hierdurch nicht bewirkt.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (RROP)

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den v.g. Grundsätzen der Regionalplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die bereits als touristische Einrichtung (Freizeitpark) zur Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung sowie zur Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen und zur Stärkung des Tourismus in der Region beitragen. Ferner kann durch die geplante Entwicklung und Erweiterung des Freizeitparks die Entwicklung in der ländlichen Region gefördert und die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Des Weiteren trägt die Planung insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die für die Erweiterung des Freizeitparks südlich angrenzenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden.

Die angestrebte Entwicklung des Freizeitparks beansprucht dabei untergeordnete Teilflächen der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials und besonderer Funktionen, wirkt sich hierdurch jedoch nicht erheblich beeinträchtigend auf deren Funktionen oder die landwirtschaftlichen Ertragspotenziale aus. In unmittelbarer Umgebung verbleiben ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen der im RROP dargestellten Vorbehaltsgebiete. Seitens des Flecken Salzhemmendorf wird dabei ebenfalls nicht verkannt, dass die Verfügbarkeit weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Kompensation von Betriebsflächen zunehmend knapper wird. Die geplante Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen erfolgt in Abstimmung mit den Bewirtschaftern. Die Flächen wurden im Rahmen ihrer eigenen betrieblichen Abwägung durch die betroffenen Landwirte veräußert, sodass davon auszugehen ist, dass die Flächen durch den neuen Eigentümer auch einer anderen, nicht landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden würden. Die landwirtschaftlichen Betriebe, die diese Flächen bewirtschaften, haben Kenntnis von der hier in Rede stehenden Planung. Soweit es sich um verpachtete Flächen handelt, gilt es zu berücksichtigen, dass es dem Eigentümer der Flächen grundsätzlich ebenfalls möglich ist, diese auch bei noch laufenden Pachtverträgen zu verkaufen. Die bestehenden Pachtverträge gehen dann an den neuen Eigentümer über. Sowohl der jetzige, als auch ein zukünftiger Eigentümer

haben die Möglichkeit, bestehende Pachtverträge unter Einhaltung der vertraglich und/oder gesetzlich geltenden Fristen zu kündigen. Diese Möglichkeit hat ein Pächter grundsätzlich im Rahmen seiner betriebswirtschaftlichen Abwägung mit Bezug auf die nicht in seinem Besitz befindlichen, sondern angepachteten Flächen, zu berücksichtigen. Mit rechtmäßiger Kündigung eines bestehenden Pachtvertrages können die betroffenen Flächen dann mit Ablauf des Vertrages auch einer anderen Nutzung zugeführt werden.

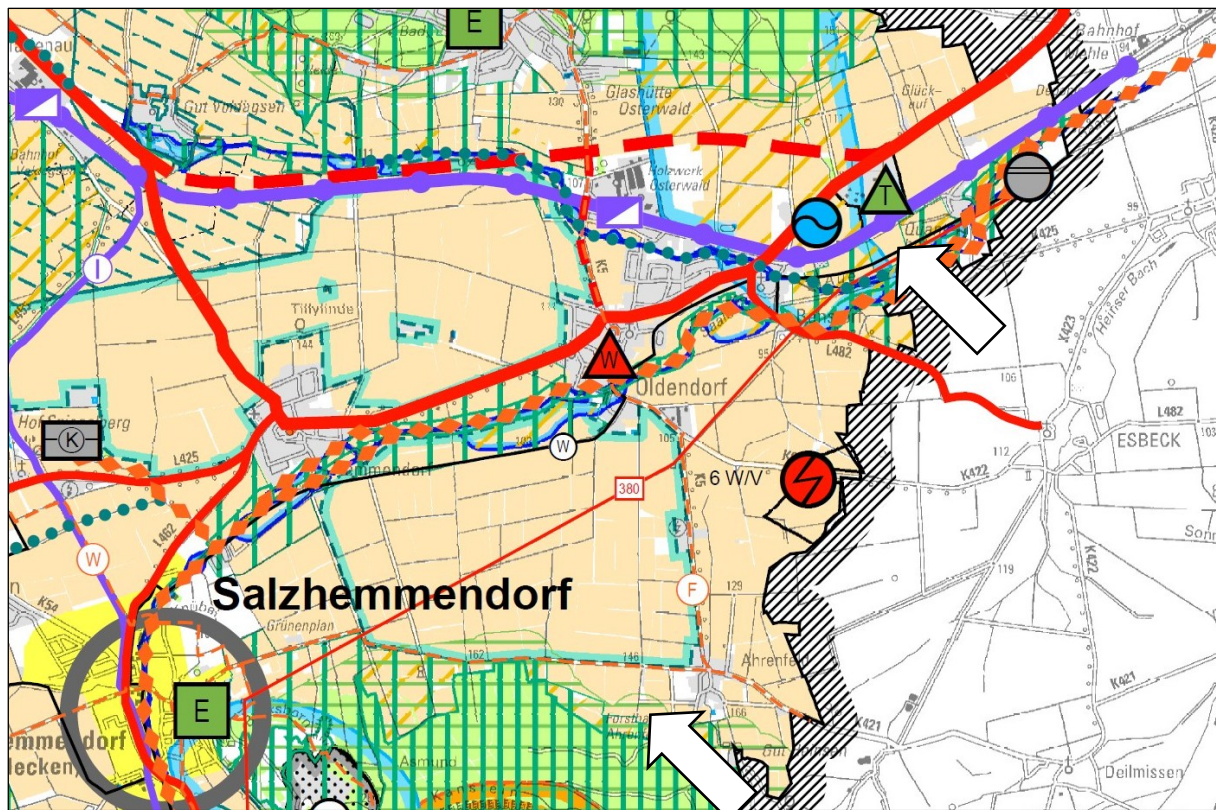
Der Flecken Salzhemmendorf räumt der Inanspruchnahme der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Sicherung und Entwicklung der touristischen Einrichtung des Freizeitparks Rasti-Land auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Vorfeld der parallel in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 – Ortsteil Benstorf Nr. 8 durchgeführten Alternativenprüfung den Vorrang ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange, etwa durch eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme besonders ertragreicher oder aus anderen Gründen wertvoller oder seltener Böden ist nicht ableitbar.

Auch der Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft wird der vorliegende Bauungsplan mit Blick auf die entlang der Aue dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gerecht. In diesen Bereichen wird zukünftig ein Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der ökologischen Wertigkeit der betreffenden Flächen geleistet.

Zu den weiteren angrenzenden Vorrang- und Vorbehaltsgebieten werden ausreichend Abstände eingehalten, sodass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Die durch die Planung betroffenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden durch entsprechende Festsetzungen und einzuhaltende Abstände berücksichtigt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des RROPs entspricht.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021) (die Lage der Teilpläne 1 und 2 ist mit Pfeilen gekennzeichnet)



2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die daraus folgenden Anforderungen an den Abwägungsvorgang entsprechen denen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat.¹

Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind in einem weiteren Schritt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 erfolgt und entsprechend in den Ausführungen der Begründung und des Umweltberichtes dokumentiert.

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Nr. 190 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumliche Geltungsbereiche

Teilplan 1

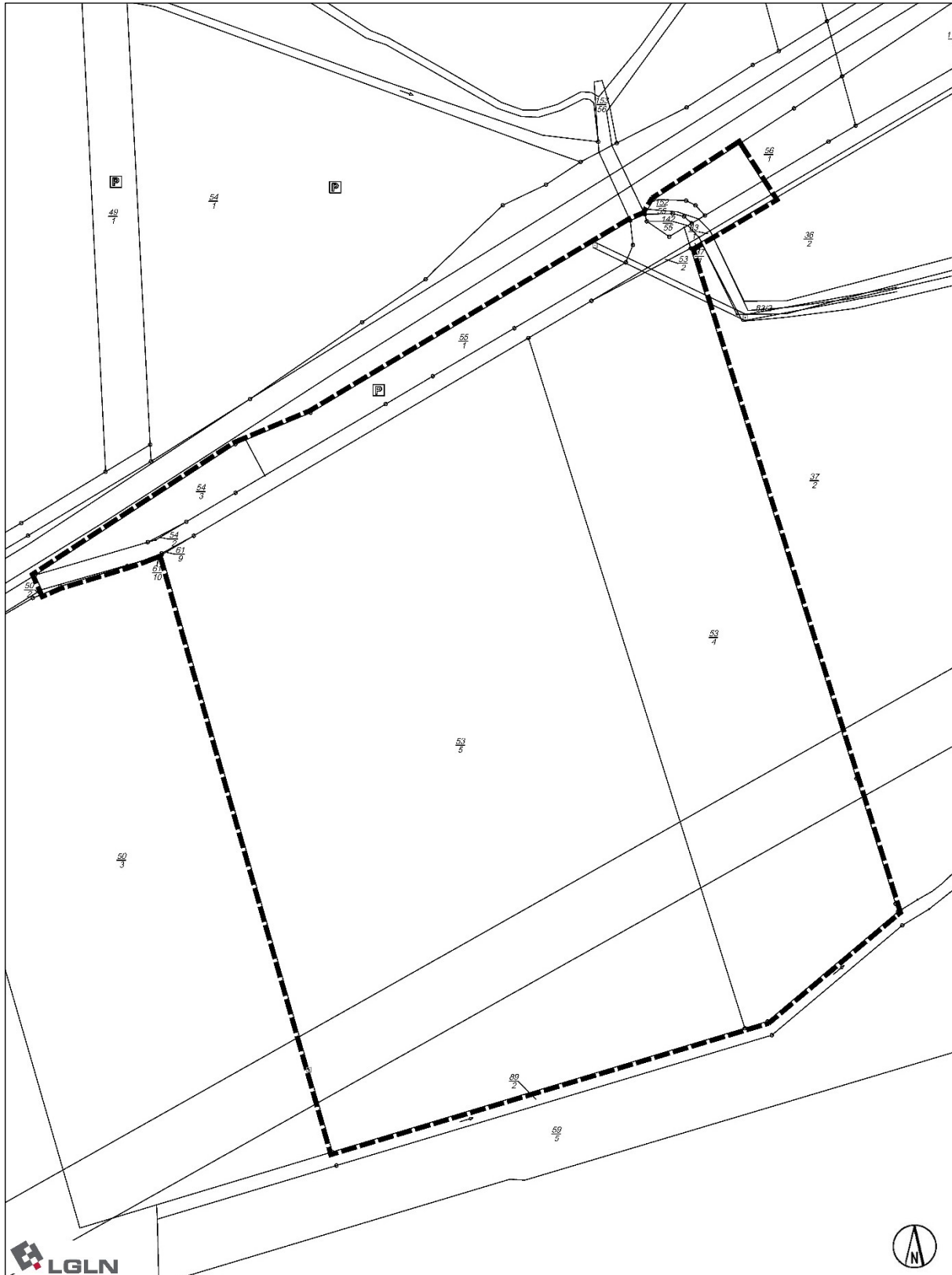
Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes 1 des Bebauungsplanes Nr. 190 befindet sich nordöstlich des Ortsteiles Benstorf, südlich des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks Rastiland und wird im Norden durch die Bahnstrecke Hameln-Hildesheim, im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Ackerflächen und im Süden durch die Aue begrenzt. Der Planbereich weist eine Größe von rd. 8,85 ha auf und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 55/2 (Eisenbahn),
- im Osten: ausgehend von einem gedachten Punkt der nördlichen Grenze des Flst. 56/1, ca. 45 m östlich des nordwestlichen Grenzpunktes des Flst. 56/1, orthogonal nach Südosten abknickend, auf einer Länge von ca. 29 m auf die nördliche Grenze des Flst. 36/2 zulaufend, von diesem Punkt aus entlang der nördlichen Grenze des Flst. 36/2 nach Westen abknickend und auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 37/2 zulaufend und von diesem Punkt nach Süden durch die westliche Grenze des Flst. 37/2,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 89/2 (Aue),
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 50/3, durch die nördliche Grenze des Flst. 50/3 auf einer Länge von ca. 55 m ausgehend von dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 50/3, von diesem Punkt orthogonal die Flst. 50/2 und 61/11 (Quanthofer Straße) querend und auf die südliche Flurstücksgrenze des Flst. 55/2 (Eisenbahn) zulaufend.

¹ Niedersächsisches OVG, Urteil vom 12. Mai 2015 – 1 KN 238/13 –

Die Flurstücke 193/71, 36/1, 83/1 und 37/1 befinden sich in der Gemarkung Benstorf, Flur 5.
Alle weiteren Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Benstorf, Flur 1.

Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Teilplanes 1 zum Bebauungsplanes Nr. 190, Kartengrundlage:
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ohne
Maßstab, im Originalmaßstab 1:1.000, © 2019 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln



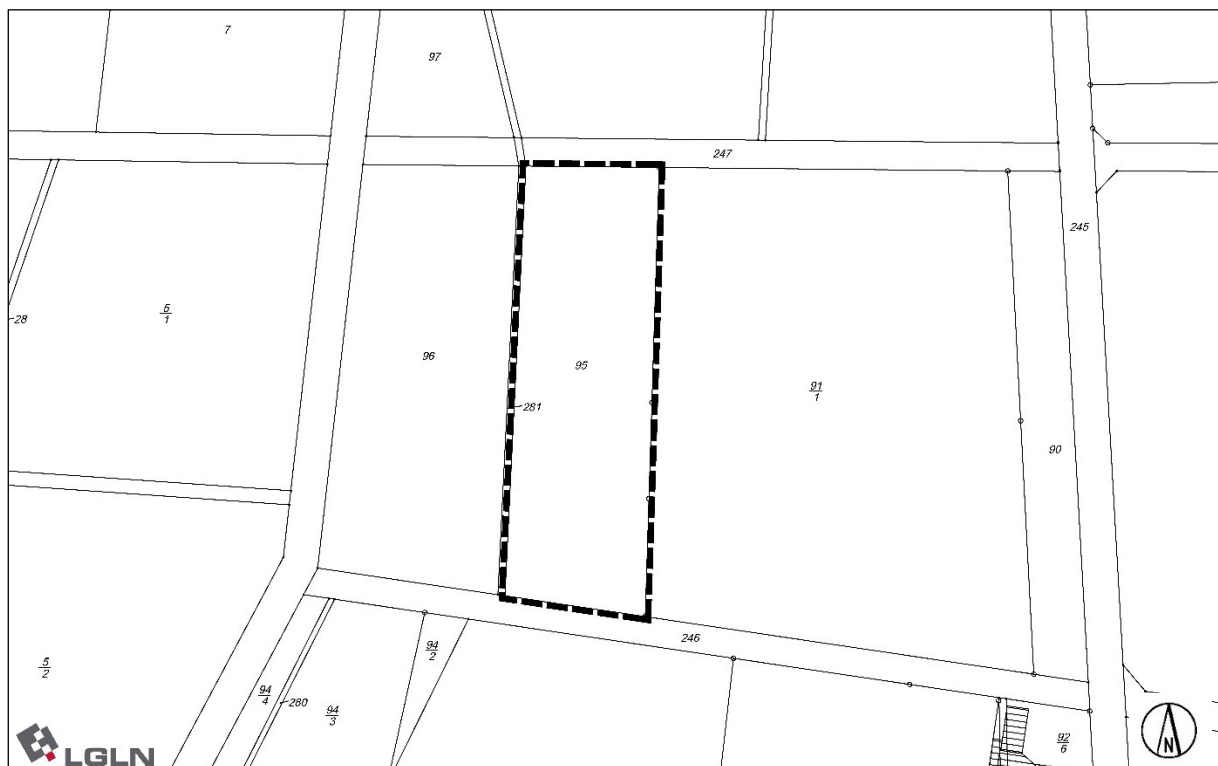
Teilplan 2

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes 2 liegt südwestlich des Ortsteils Ahrenfeld, nördlich des Thüster Berges und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 247,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 91/1,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 246,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 281.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ahrenfeld, Flur 1. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,66 ha.

Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Teilplanes 2 zum Bebauungsplan Nr. 190, Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ohne Maßstab, im Originalmaßstab 1:1.000, © 2025 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln



Die konkreten Abgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung im M. 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung

Der **Teilplan 1** befindet sich nordöstlich des Ortsteiles Benstorf, südlich des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land.

Das Plangebiet des Teilplanes 1 grenzt im Norden unmittelbar an die Bahnschienen der Bahnlinie Löhne – Hameln – Hildesheim an. Im weiteren nördlichen Verlauf schließen sich der Freizeitpark selbst samt großflächiger Stellplatzflächen an das Plangebiet an. Im Süden grenzt das Plangebiet an Gehölz- und Grünlandflächen entlang der Aue, im Nordosten an einen Bachlauf (Steinbach) sowie im Osten und Westen an weitläufige landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

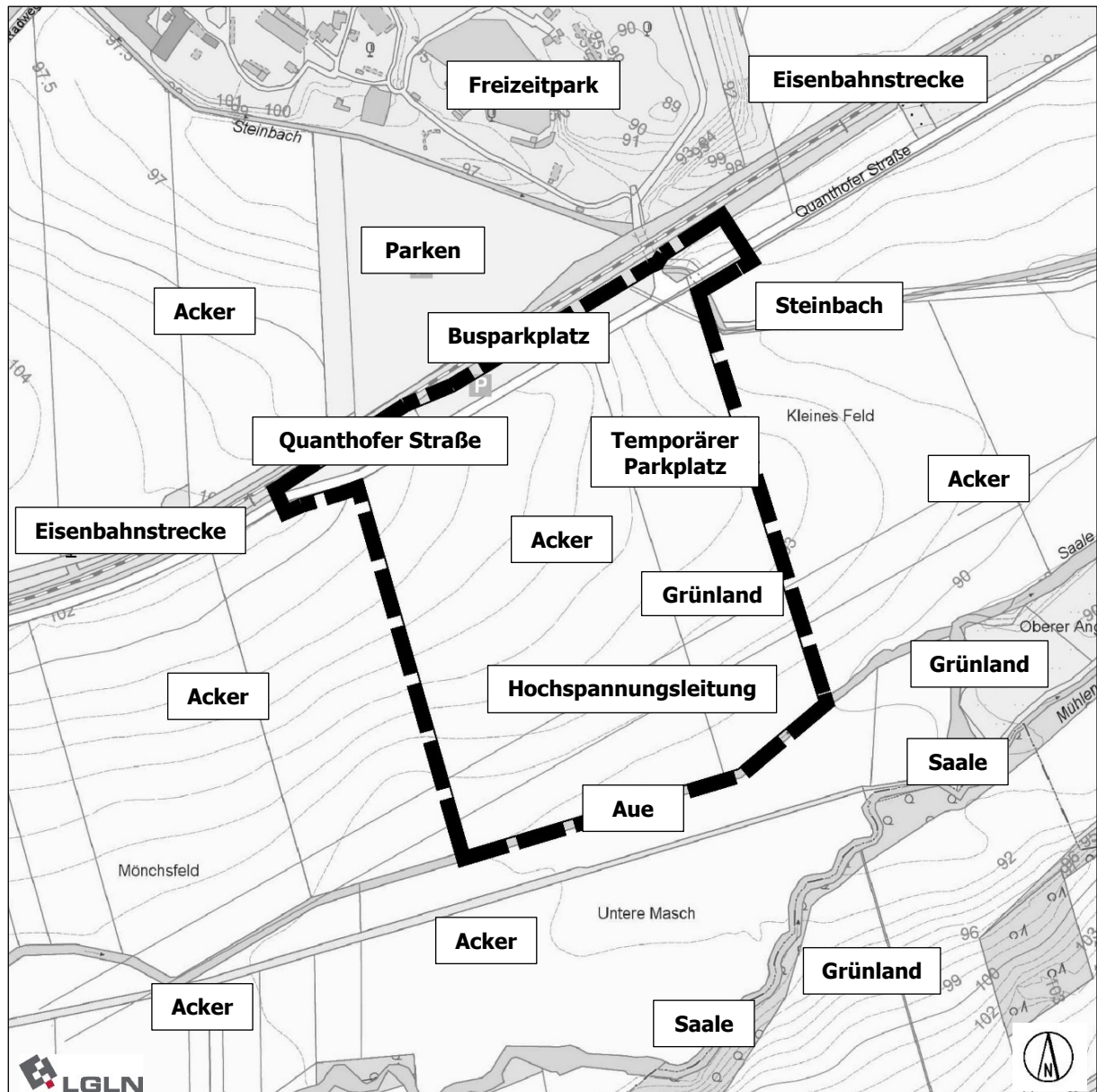
Neben den großflächigen Nutzungsstrukturen des Freizeitparks und der Bahnschienen ist die Umgebung des Plangebietes überwiegend durch weitläufige Ackerflächen im Nordwesten, Osten, Süden und Westen geprägt. Im weiteren westlichen und östlichen Verlauf beginnt der durch die dörfliche Mischnutzung geprägte Siedlungsbereich Benstorf (im Westen) und Benstorf-Quanthof (im Osten). Aufgrund der ausreichend großen Entfernung sind bisher keine nachteiligen Auswirkungen des Betriebs des Freizeitparks dokumentiert worden. Eine Ausnahme stellt hier jedoch die Verkehrsfrequenz im Bereich Quanthof dar. Westlich des Siedlungsbereiches Benstorf grenzt zudem der gewachsene Siedlungsbereich des Ortsteiles Oldendorf an.

Das Plangebiet selbst stellt sich neben der nördlich verlaufenden Quanthofer Straße, über die das Plangebiet an den Ortsteil Benstorf sowie an die nördlich des Freizeitparks verlaufende Bundesstraße B 1 angebunden ist, überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Im Nordosten, nördlich der Quanthofer Straße, wird eine Teilfläche derzeit bereits temporär als Parkplatzfläche genutzt, deren Zuwegungen entsprechend befestigt sind. Die sich südöstlich daran anschließende Fläche stellt sich als temporäre Grünfläche dar. Zudem ist das Plangebiet geprägt durch einen im Süden bestehenden Freileitungsmast einschl. einer das Landschaftsbild prägenden Hochspannungsleitung (380 kV-Freileitung) sowie durch eine weitere im Nordosten verlaufende 20-kV-Freileitung, welche jedoch absehbar im Rahmen der Realisierung der Erweiterung des Freizeitparks unterirdisch verlegt werden soll. Darüber hinaus erstreckt sich das Plangebiet im Süden auf Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes LSG HM 00004 Saaletal.

Im Norden bezieht das Plangebiet des Teilplanes 1 einen Teilabschnitt der Quanthofer Straße ein, über die das Plangebiet an den Ortsteil Benstorf sowie an die nördlich des Freizeitparks verlaufende Bundesstraße B 1 angebunden ist. Auf den nördlich der Quanthofer Straße gelegenen Flächen befindet sich ein dem Rasti-Land zugeordneter Busparkplatz mit randlichen Gehölzbeständen.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

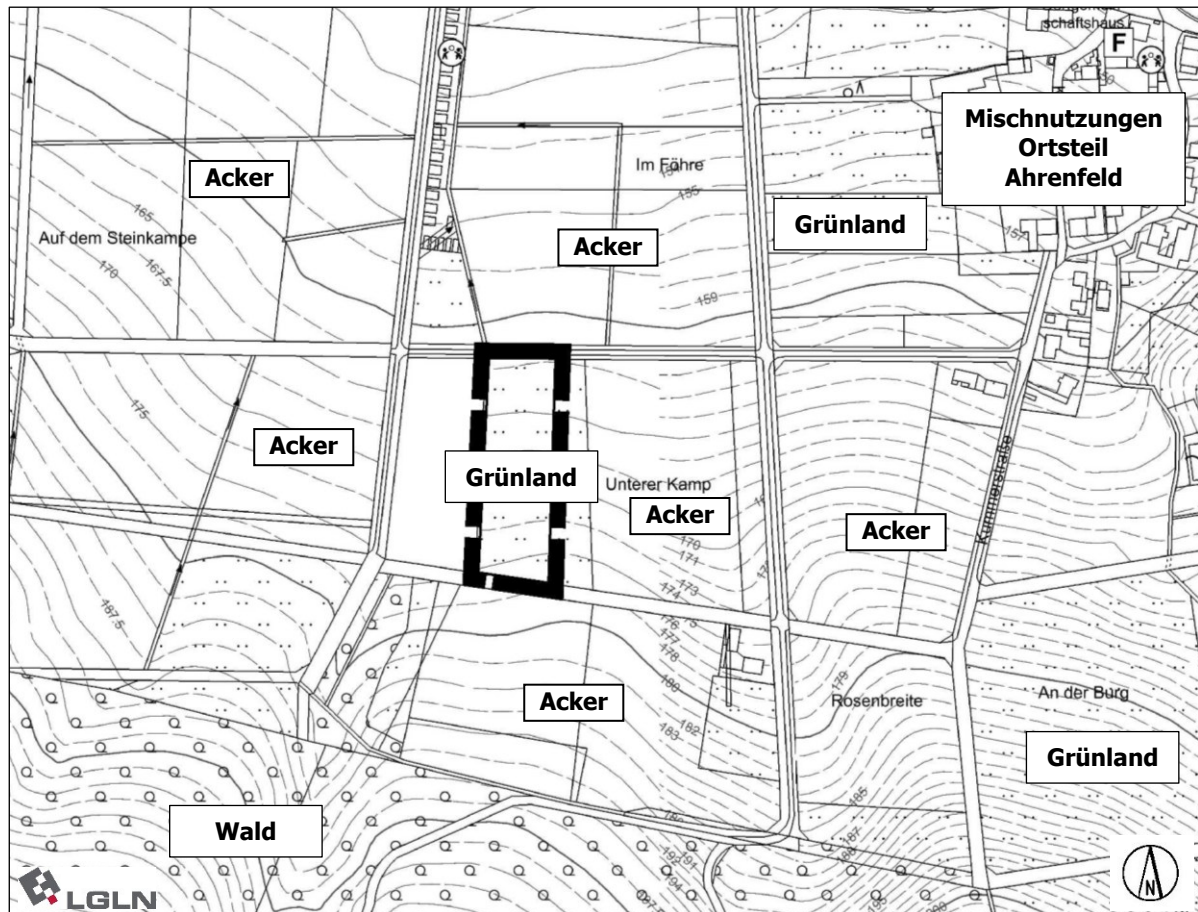
Abb.: Nutzungsstrukturen im Teilplan 1 und dessen Umgebung, Kartengrundlage AK 5, M. 1:5.000 © 2019 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln



Der **Teilplan 2** befindet sich südwestlich des Ortsteiles Ahrenfeld, nördlich des Thüster Berges und stellt sich derzeit als Grünfläche dar. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Graben. Die Grünfläche setzt sich nach Osten weiter fort und geht dort in weitläufige Ackerflächen über.

Die weitere Umgebung im Norden, Osten, Westen und Süden wird allseits durch die offene und durch landwirtschaftliche Nutzflächen bestimmte Feldflur geprägt. Im Süden gehen diese Flächen in die Waldflächen des Thüster Berges über.

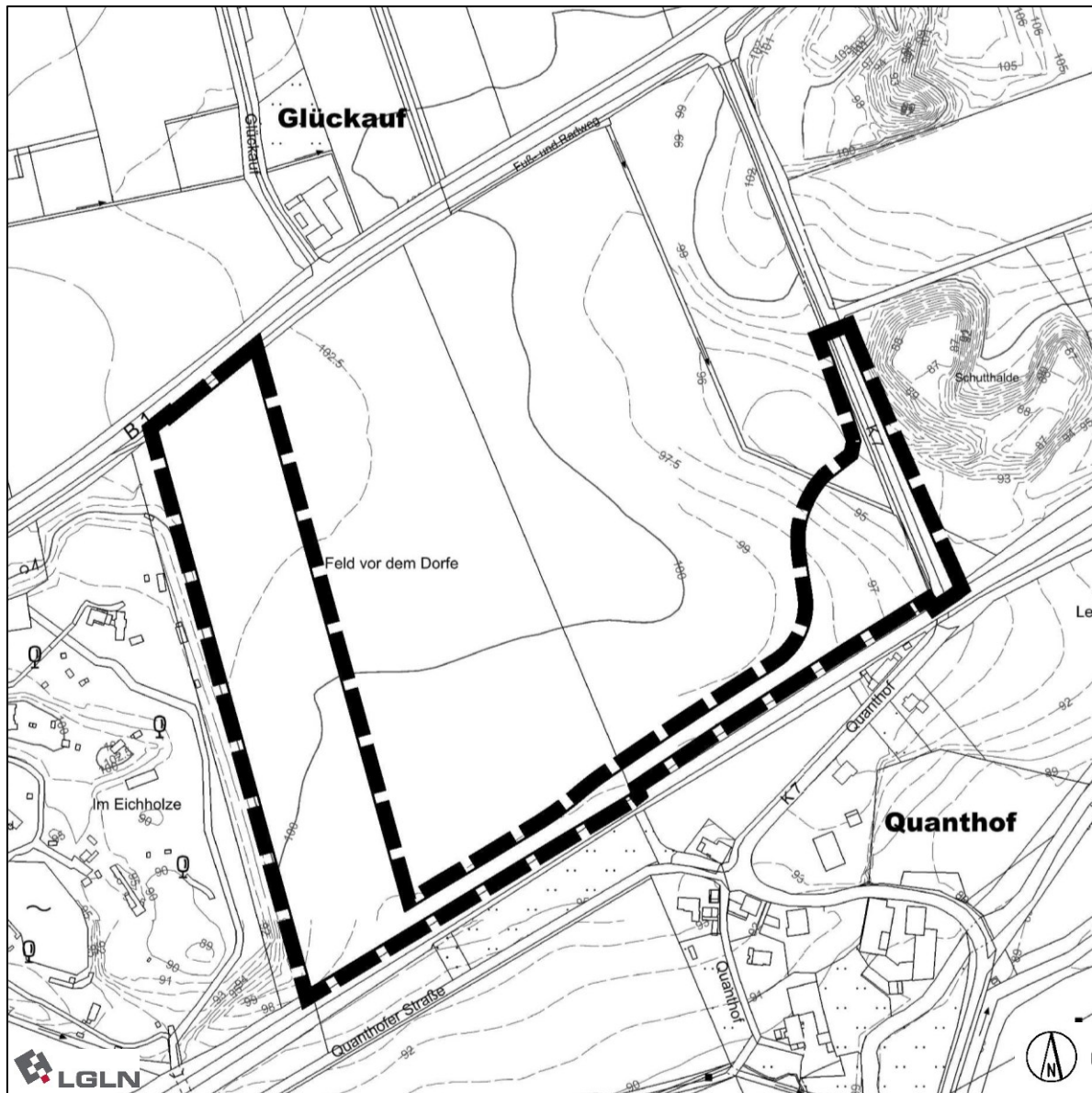
Abb.: Nutzungsstrukturen im Teilplan 2 und dessen Umgebung, Kartengrundlage: AK 5, Maßstab 1:5.000, © 2024 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln



3.2.2 Baurechtliche Situation

Das Plangebiet (Teilplan 1) selbst stellt sich mit Ausnahme der Quanthofer Straße und des teilweise versiegelten Busparkplatzes bislang als unbeplante Fläche im Außenbereich dar. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne des Flecken Salzhemmendorf. Für eine Fläche nordöstlich des Plangebietes, östlich an den bestehenden Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land angrenzend, befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“ zur Errichtung von Stellplätzen und einer eigenen Verkehrsanbindung für den Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land in Aufstellung. Die darin vorgesehenen Stellplätze sind jedoch für den Betrieb des im Bebauungsplan Nr. 190 geplanten Sondergebietes nicht erforderlich.

Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“, Kartengrundlage AK 5, M. 1:5.000 © 2025 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und die damit verbundene touristische Entwicklung des auf den Flecken Salzhemmendorf bezogenen Baulandbedarfs (Teilplan 1).

Ausgangssituation und Bestand des Freizeitparks

Die Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land Salzhemmendorf-Benstorf GmbH, Quanthofer Str. 9, 31020 Salzhemmendorf, ist an den Flecken Salzhemmendorf mit der Bitte um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die südliche Entwicklung des Freizeitparks herangetreten. Das Rasti-Land ist seit 46 Jahren ein familienfreundlicher Freizeitpark mit zahlreichen Attraktionen für Kinder im Alter von 0 bis 14 Jahren. Für Familienausflüge, Gruppenreisen oder Kindergeburtstage bietet das Rasti-Land auf dem bestehenden Freizeitparkgelände zahlreiche Action-Attraktionen (Familienachterbahn, Wildwasserbahn,

Rafting-Bahn, Bobkart-Bahn, Wassersteilrutsche), Familien-Attraktionen (Afrika-Foto-Safari, Hochseilgarten, Autoscooter, Karussell, Spaßboote) und Kinder-Attraktionen (Ritterburg einschl. Wasserspielplatz, Kinder-Autobahn, Riesenrad, Pferdekarussell, Comic-Bahn) sowie einen Indoor-Freizeitpark an. Um den Besuchern ein längeres Freizeitparkerlebnis zu bieten, möchte sich das Rasti-Land mit themenbezogenen Unterkünften und weiteren Spiel- und Sport-Attraktionen erweitern.

Geplante Erweiterung und städtebauliche Zielsetzungen

Im südlichen Anschluss an den Freizeitpark, südlich der Bahnanlage, soll das Freizeitangebot durch eine themenbezogene und dem vorübergehenden Aufenthalt dienende (Ferien)-Wohnanlage erweitert werden. Neben Ferienhäusern und Ferienwohnungen sollen darüber hinaus Freizeit- und Erholungsflächen, ein Hotel, gastronomische Einrichtungen sowie diesen Nutzungen zugeordnete notwendige Stellplätze geschaffen werden. Durch diese Nutzung sollen über die Tagesgäste hinaus auch längere Aufenthalte ermöglicht und damit die Saison und Verweildauer verlängert werden. Neben der besseren Auslastung des Freizeitparks und der damit verbundenen Sicherung und Entwicklung des Gewerbebetriebes sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sollen die individuellen Freizeit- und Erholungsbedarfe der Besucher, insbesondere von jungen Familien, besser berücksichtigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land soll die lokal und regional bedeutsame soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und gestärkt sowie die (touristische) Entwicklung in der ländlichen Region gefördert werden.

Standortwahl und städtebauliche Einordnung

Da eine Erweiterung im nördlichen, östlichen und westlichen Anschluss an das Betriebsgelände der Firma Rasti-Land aufgrund der angrenzenden Bundesstraße, der angrenzenden Bahnschienen und einer weiteren geplanten Entwicklung des Freizeitparks nach Osten (planungsrechtliche Sicherung der verkehrlichen Erschließung und zur Ordnung des ruhenden Verkehrs, Bebauungsplan Nr. 195) nicht möglich ist, wurde unter Berücksichtigung der auf dem Betriebsgelände bereits bestehenden baulichen Anlagen sowie der Betriebsabläufe einer Erweiterung des Sondergebietes nach Süden der Vorrang eingeräumt.

Die Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisparks stellt vor dem Hintergrund der erforderlichen Bereitstellung von Beherbergungen, ergänzenden Spiel- und Aktivitätsflächen sowie Lager- und sonstigen Betriebsflächen auch aufgrund der Beanspruchung von bisher nicht baulich genutzten Flächen eine städtebaulich maßvolle Entwicklung dar. Ferner wird durch die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes angestrebte Erweiterung die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und gestärkt sowie die (touristische) Entwicklung in der ländlichen Region gefördert.

Plangebiet und verkehrliche Erschließung

Die südlich an den bestehenden Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land angrenzende Erweiterungsfläche von rd. 8,85 ha bezieht dabei die öffentliche Verkehrsfläche Quanthofer Straße sowie die im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Sonderbaufläche (Busparkplatz) ein, um einen unmittelbaren Anschluss an die nördlich angrenzenden Betriebsflächen zu ermöglichen. Der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 195, der nördlich der Bahnanlagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Stellplätze und eine weitere Betriebszufahrt schaffen soll, soll mittelfristig zur weitergehenden verkehrlichen Entlastung des Siedlungsbereiches Quanthof beitragen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Norden über einen Anschluss an die Quanthofer Straße, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Auf der Grundlage eines straßenverkehrstechnischen Vorentwurfs soll der Übergangsbereich zum nördlich

anschließenden Freizeitgelände verkehrssicher gestaltet und Vorkehrungen für den ÖPNV (Neuordnung der Busparkplätze einschl. Berücksichtigung einer Haltestelle für den Bürgerbus) geschaffen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisparks zu schaffen, wird ein sonstiges Sondergebiet (SO 1 – SO 5) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Ferner beinhalten die Festsetzungen Aussagen über die Maße der baulichen Nutzungen in Bezug auf die zu erwartenden Flächenversiegelungen, die Bauweise und Geschossigkeit bzw. Höhenbegrenzung baulicher Anlagen. Die baulichen Anlagen sollen sich insgesamt in das Landschaftsbild integrieren.

Technische Infrastruktur und Rahmenbedingungen

Darüber hinaus soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte und energieeffiziente technische Infrastruktur zur Versorgung des Freizeitparks mit Elektrizität und Wärme durch die Vorbereitung der Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) sowie einer Trafostation geschaffen werden. In diesem Zusammenhang trägt die Vorbereitung einer energieeffizienten und standortnahen Energieversorgung auch zur langfristigen wirtschaftlichen Sicherung des Freizeitparks bei.

Der Bebauungsplan berücksichtigt zudem die im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufende 380-kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH einschl. des erforderlichen Schutzbereiches (Fläche zwischen zwei Freileitungsmasten, welche von den Seilen im seitlichen ausgeschwungenen Zustand zuzüglich eines festgelegten Schutzabstandes überspannt wird). **Die aus dem Betrieb der Freileitung resultierenden technischen Anforderungen und Nutzungseinschränkungen werden bei der Festsetzung und Ausgestaltung der betroffenen Flächen berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Funktionsfähigkeit der Leitung dauerhaft gewährleistet bleibt und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine angemessene Einbindung in Natur und Landschaft erfolgen kann.** In diesem Zusammenhang sind insbesondere die innerhalb der Schutzbereiche maximal zulässigen Bauhöhen/Pflanzhöhen (4,20 und 6,00 m) durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen/Pflanzmaßnahmen innerhalb der in diesem Bereich festgesetzten privaten Grünflächen P2 und P3 – gegliedert nach den entsprechend zulässigen Höhen – im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. **Ergänzend wird im Bereich des Maststandortes eine von baulichen Nutzungen freizuhaltende Fläche festgesetzt, um die betrieblichen Anforderungen sowie die dauerhafte Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit der Anlage sicherzustellen.**

Immissionsschutz und Verträglichkeit

Die von dieser Bauleitplanung berührten und unmittelbar angrenzenden Flächen des bereits baulich genutzten Siedlungsbereiches Benstorf lassen aufgrund der ausreichenden Abstände eine aus Gründen des Immissionsschutzes vertretbare Freizeitparkentwicklung zu.

Ferner berücksichtigen die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sowie die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Freizeitparkentwicklung (SO-Gebiete) die Ergebnisse der gutachterlichen Beurteilung (z.B. Lärm), sodass zu der Integration des Sondergebietes in die Umgebung eine hinreichende Berücksichtigung der von den in der Umgebung bestehenden Nutzungen ausgehenden Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken könnten, erfolgt. In diesem Zusammenhang ist aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes auf der Grundlage gutachterlicher Beurteilungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Schienen- und Straßenverkehrslärm) südlich und parallel zur Quanthofer Straße die Festsetzung eines Lärmschutzwalles erforderlich.

Umweltbelange, Grünordnung und Wasserwirtschaft

Zur landschaftlichen Integration des Plangebietes sollen private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Form einer Rahmeneingrünung und Durchgrünung beitragen. Ferner werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt, indem die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „LSG HM 00004 Saaletal“ in die Planung übernommen und der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegene Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Darüber hinaus werden Flächen und Maßnahmen zum Immissionsschutz (insbesondere aufgrund des straßen- und schienengebundenen Verkehrslärms), Wasserflächen (Graben), Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers sowie Flächen und Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Kompensation für die Zauneidechse und Feldlerche im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird zudem das Vorkommen des streng geschützten Bibers im Bereich der angrenzenden Aue sowie im näheren Umfeld des Plangebietes berücksichtigt. Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Bauzeitenregelungen, die räumliche Begrenzung des Baufeldes, die Berücksichtigung von Mindestabständen zur Aue und bekannten Biberbauen (keine baulichen Maßnahmen in und an der Aue sowie im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet). Darüber hinaus ist vorgesehen, im Zuge der Umsetzung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um mögliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden. Weiterhin wird berücksichtigt, dass Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, insbesondere die Einleitung von Niederschlagswasser in die Aue, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Biberschutzes sowie der Gewässerökologie erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Bibers und seines Lebensraumes vermieden werden.

Zudem werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durch das Einbeziehen der Grenze des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „LSG HM 00004 Saaletal“ und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue berücksichtigt. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes werden entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Ferner wird innerhalb dieser Festsetzung zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur geordneten Rückhaltung und Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers eine private Grünfläche (P3) mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ festgesetzt, wodurch ein unmittelbarer Anschluss an die südlich angrenzend verlaufende Aue ermöglicht wird. Für die Gestaltung der Retentionsbecken ist eine naturnahe Ufer- und Auengestaltung entlang der Aue vorgesehen, sodass eine bestmögliche Synergie zwischen der naturnahen kompensationswirksamen Rückhaltung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mit einer bestmöglichen und hochwassersicheren Gestaltung eines Auebereiches und einer hinreichenden Eingrünung mit Übergang in die freie Landschaft möglich wird. Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes werden im Rahmen der Ausführung der vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche P3 i.V.m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Pflanzmaßnahmen, Anlage eines Unterhaltungstreifens sowie Anlage von Retentionsbeckens außerhalb des Überschwemmungsgebietes) die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt.

Bodenschutz sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Mit der Planung soll gem. § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden gemäß der Bodenschutzklausel sparsam und schonend umgegangen werden. Insofern werden nur die unbedingt für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen in diese Bauleitplanung als Bauflächen einbezogen.

Zudem werden Festsetzungen für artenschutzrechtliche und bodenrechtliche Kompensationsmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Kompensation der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (bodenrechtlicher Ausgleich) wird innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Kompensation wird hingegen sowohl innerhalb des Plangebietes (Kompensation für die Zauneidechse) als auch auf einer externen Fläche außerhalb des Plangebietes (Kompensation für die Feldlerche) vorgesehen. Diese werden entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die externe Fläche wird dabei zur planungsrechtlichen Sicherung und Zuordnung der durch den Bebauungsplan Nr. 190 in Anspruch genommenen Fläche als Teilplan 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Städtebauliches Konzept

Die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein für diese Freizeitparkentwicklung ausgearbeitetes städtebauliches Konzept. Die wesentliche Struktur des städtebaulichen Konzeptes ist nachfolgend zur Verdeutlichung der städtebaulichen Idee in Bezug auf die angestrebte Erschließung, Gliederung und Nutzung, Lage der Stellplätze und Zuordnung von Frei- und Grünflächen dargestellt. Es handelt sich hierbei ausdrücklich um eine städtebauliche Konzeption (Planungsstand 12/2024), die der Veranschaulichung der grundsätzlichen Entwicklungsabsichten dient. Die konkrete Ausgestaltung der Bebauung sowie die Anordnung einzelner Elemente, insbesondere der Anpflanzungen im südlichen Bereich und der Regenrückhaltebecken, sind nicht verbindlich.

Im Vordergrund des städtebaulichen Entwurfs steht die Schaffung der Erweiterung des bestehenden nördlich angrenzenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land in Form von Ferienhäusern mit ergänzenden gastronomischen Einrichtungen und Beherbergung. Innerhalb des Plangebietes sollen auf der zukünftigen Erweiterungsfläche durch unterschiedlich gestaltete Atmosphären themenbezogene „Erlebniswelten“ geschaffen werden.

Insgesamt sollen darin ca. 80 Ferienhäuser entstehen, die an Ferienhäuser aus Skandinavien, den Wäldern von Kanada, o.ä. angelehnt sind. Zu dem vielfältigen Ferienhaus-Angebot ist im nordöstlichen Eingangsbereich der Freizeit- und Erlebnisparkerweiterung ein Hotel mit ca. 30 Zimmern einschl. Gastronomie geplant.

Ferner wird für die Organisation des Betriebs eine Fläche als Bauhof vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind im Osten des Plangebietes ausreichend Stellplätze für die Besucher des Freizeitparks vorgesehen. Darüber hinaus sind am nordöstlichen Plangebietsrand Stellflächen für Wohnmobile vorgesehen, um den konkreten Bedarf decken und verkehrlich ordnen zu können.

Das Gebiet soll durch eine zentrale Nord-Süd-Grünachse gegliedert werden, die die neuen Spiel- und Aktivitätsflächen in einer zentralen grünen Mitte bündelt. In dieser Achse sind u.a. ein Bolzplatz, ein Wasserspielplatz, Grillplätze, ein Adventure-Minigolfplatz sowie ein Spielplatz und eine Kids-Club Indoor-Spielhalle als ergänzende Einrichtungen vorgesehen.

- Verkehr

Das städtebauliche Konzept sieht im Nordosten eine zentrale Anbindung des Plangebietes an die nördlich verlaufende Quanthofer Straße vor. Von dort aus erfolgt nach Westen und Südwesten eine ringförmige interne Erschließung des Gebietes, so dass die Ferienhäuser in den jeweiligen „Erlebniswelten“ erschlossen werden können. Darüber hinaus erfolgt ausgehend von der zentralen Erschließung im Nordosten des Plangebiets nach Süden eine Erschließung der Stellplätze mit einer Anbindung an die o.g. schleifartige Erschließung.

Ferner sieht das städtebauliche Konzept im Nordosten des Gebietes einen Fuß- und Radweg vor, um eine fußläufige Anbindung an den nördlich angrenzenden Freizeitpark zu schaffen. Weitere Fuß- und Radwege befinden sich innerhalb der Freizeit- und Erlebnisparkerweiterung. Im nördlichen Plangebiet ist neben der verkehrlichen Gestaltung der Straßenquerung auch die Neuordnung der Busparkplätze einschl. Berücksichtigung einer Haltestelle für den Bürgerbus geplant.

- Grünplanung

Eine landschaftlich angemessene Integration erfolgt durch eine Eingrünung im Norden, Osten, Süden und Westen des Plangebietes.

Neben der geplanten Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern soll zudem durch eine topographische Aufschüttung das Gelände so modelliert werden, dass nach Norden zur nördlich angrenzenden Quanthofer Straße und der Bahntrasse eine räumliche Trennung erfolgt. Ferner werden durch die Rahmeneingrünung mögliche Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild angemessen aufgefangen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG HM 0004 Saaletal“, welches sich teilweise innerhalb des Plangebietes befindet. Dieser Bereich wird als naturnaher Freiraum mit naturnah gestalteten Becken zur Regenwasserrückhaltung gestaltet und an die südlich angrenzend verlaufende Aue angebunden (private Grünfläche P3). Das teilweise in diesem Bereich gekennzeichnete vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird im Rahmen der Gestaltung und Anordnung der Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen berücksichtigt.

Um einen ausreichenden Abstand zwischen der Bebauung der Freizeit- und

Erlebnisparkerweiterung und dem Landschaftsschutzgebiet zu schaffen, wird in dem nördlich daran angrenzenden Bereich eine weitere großflächige private Grünfläche (P2) mit unterschiedlichen Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen, Geländeerhebungen/Aufschüttungen in Form von Wällen und Hügeln sowie mit Anlagen für die Kleintierhaltung (Stallungen, Ausstellungen, Weideflächen/Koppeln und Paddocks (Außenställe) gestaltet.

Die innerhalb der privaten Grünflächen (P2 und P3) vorhandene 380-kV-Freileitung einschl. Schutzbereich wird bei der Gestaltung dieser Flächen entsprechend berücksichtigt.

- Gestaltung und räumliche Qualität

Um themenbezogene Erlebniswelten für ein besonderes Urlaubserlebnis zu schaffen, werden Gestaltungsprinzipien für die Unterkünfte und den jeweiligen Freiraum gewählt, die die Identität der jeweiligen „Erlebniswelt“ verdeutlichen und dadurch die Ablesbarkeit und Zugehörigkeit des Raumes sowie die Gliederung des Freizeitparks ermöglichen sollen. Die Ferienhäuser sollen darüber hinaus flächensparend in Gruppen angeordnet werden, um gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zu schaffen. Die gewählten Entwurfsprinzipien bilden dadurch jeweils abgeschlossene Bereiche mit eigener Identität.

Die gewählte Ringerschließung (eine Richtung) deutet bereits auf eine jeweilige Quartiers- bzw. Themenentwicklung hin, ohne durch zusätzliche Durchgangsverkehre gestört zu werden. Auf die Ausformung von Wendebereichen und Sackgassen wurde aus Gründen der besseren Erreichbarkeit und Bedienung der jeweiligen Quartiere verzichtet. Über einen zentralen Stellplatzbereich im Osten des Plangebietes soll eine deutliche Entzerrung des Verkehrsaufkommens bewirkt werden, sodass die Erschließung der Unterkünfte gewährleistet und die Qualität des Parks durch den ruhenden Verkehr oder ein hohes Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt wird.

Eine weitere Sicherung der Freizeit- und Erlebnisqualität schafft der Eingangsbereich im Nordosten des Plangebiets. In diesem Bereich sollen die Hauptinfrastrukturen (Rezeption, Betriebshof, Betriebsleiterwohnen, Hotel und Restaurant) konzentriert werden, sodass sich innerhalb des Freizeit- und Erlebnisparks keine das Gebiet störenden Nutzungen befinden.

- **Planungserfordernis**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -).

Um den Besuchern ein längeres Freizeitparkerlebnis des nördlich bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land zu bieten, ist eine Erweiterung des Freizeitparks erforderlich. Das Planungserfordernis ist aus den für eine Standortsicherung und -entwicklung des bereits ansässigen Freizeit- und Erlebnisparks nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Sonderbauflächen ableitbar.

- ***Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen***

Der Flecken Salzhemmendorf verkennt nicht die Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Existenz der Landwirtschaft wird durch diese Sondergebietserweiterung jedoch nicht bedroht, da diese Flächen im Vergleich zu den in der Umgebung verbleibenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen einen eher geringen Umfang einnehmen. Der Bebauungsplan greift nicht in die Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage bzw. Kauf oder Verpachtung bzgl. der Nutzbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ein.

Die Anforderungen des Vermeidungsgrundsatzes bzgl. der Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen werden erkannt. Es wird jedoch auch erkannt, dass für den lokal vorhandenen Freizeit- und Erlebnispark zur Sicherstellung seiner mittel- bis langfristigen Betriebsentwicklung und der damit verbundenen Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze keine ausreichend dimensionierten Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges vorhanden sind. Für diesen Fall der Erweiterung des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks kann nur auf dafür geeignete und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang gelegene Flächen zurückgegriffen werden. Darüber hinaus erfolgt die Herausnahme der im Plangebiet gelegenen Flächen aus der aktiven Bewirtschaftung in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer sowie den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieben, sodass eine Beeinträchtigung der Entwicklung der Betriebe nicht ableitbar ist.

Bei den geeigneten und siedlungsnah gelegenen Standorten wird das Kriterium des Ertragspotenzials in die Abwägung eingestellt und bewertet. Dennoch überwiegen in diesem Fall im Vergleich zum Kriterium des Ertragspotenzials der Flächen die Aspekte der unmittelbaren Nähe zu dem bereits nördlich angrenzenden Sondergebiet (Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land) mit den strukturellen und betriebsorientierten Synergieeffekten als auch die bereits bestehende Verkehrsinfrastruktur, die für die Entwicklung von Bedeutung ist.

3.4 Beurteilung von Planalternativen

Im Rahmen der Ausarbeitungen der im Parallelverfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 – Ortsteil Benstorf Nr. 8 wurde in Bezug auf die Prüfung geeigneter Alternativstandorte dargelegt, dass es sich bei dieser Bauleitplanung um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und die damit verbundene touristische Entwicklung des auf den Flecken Salzhemmendorf bezogenen Baulandbedarfs handelt. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Einrichtungen mit den umgebenden Frei- und Aktivitätsflächen, den Stellplatzanlagen als auch den dem Freizeitpark zugeordneten technischen und verkehrlichen Infrastrukturen konzentrierte sich die v.g. Beurteilung von Alternativstandorten daher auf das unmittelbare Umfeld des bestehenden Freizeitparks.

Andere Flächen im Gemeindegebiet des Flecken Salzhemmendorf wurden nicht weiter betrachtet, da die Erweiterung des Freizeitparks nur in der unmittelbaren Umgebung der bestehenden Anlagen städtebaulich sowie betriebswirtschaftlich Sinn macht. Darüber hinaus ist auch keine Verlegung des seit 1973 am Standort existierenden Freizeitparks vorgesehen, da die Verlegung aller Gebäude und technischen Bestandteile als auch die Neuerrichtung von Grün-, Frei- und Aktivitätsflächen zu einer offensichtlichen wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit führen würde.

Darüber hinaus erstreckt sich die Prüfung alternativer Flächen auf die unmittelbar sich an den Freizeitpark anschließenden Flächen, da nur durch eine direkte räumliche und funktionale Verbindung bestmögliche Betriebsabläufe gewährleistet sind und die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen oder sonstigen Flächen in einer flächensparenden Weise erfolgt. Hierdurch sollen Restflächen zwischen gegebenenfalls zwei nicht unmittelbar verbundenen Betriebsbereichen minimiert und eine Zersiedlung des Landschaftsraumes auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Im Norden grenzt die von Westen nach Osten führende B 1 unmittelbar an den Freizeitpark an und stellt hierdurch eine verkehrliche und aufgrund der Verkehrsbedeutung der B 1 unüberwindbare Fläche dar. Die Entwicklung von nördlich sich daran anschließenden bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen würde einen erheblichen und vermeidbaren Eingriff in den Landschaftsraum darstellen und über die angedachte Betriebsentwicklung hinaus eine zusätzliche und vermeidbare Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Produktionsflächen bedeuten.

Im Westen grenzen im Anschluss an die Betriebsflächen und Stellplätze des Freizeitparks weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese werden ebenfalls im Norden durch die B 1 und im Süden durch die von Westen nach Osten verlaufende Bahnstrecke Hameln-Hildesheim begrenzt. Im unmittelbaren westlichen Anschluss der Stellplatzanlage des Freizeitparks wäre grundsätzlich eine Fortsetzung der Betriebsflächen denkbar. Diese Flächen können jedoch nur über die B 1 oder durch die räumlich sehr enge Unterführung der v.g. Bahnanlage und der angrenzenden Stellplatzanlage erreicht werden. Eine Anbindung an die B 1 ist aus Gründen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 1 fließenden Verkehrs nicht sinnvoll. Die Bahnunterführung stellt eine funktionale Begrenzung für Besucher dar, weil diese nur von PKWs durchfahren werden kann. Dies führt dazu, dass der Nutzerkreis einer Ferienhausanlage begrenzt und die Erreichbarkeit auch mit größeren Fahrzeugen (Feuerwehr, Rettungsdienst, Müllentsorgung, Baufahrzeugen o.ä.) nicht möglich ist. Die Flächen kommen auch aus Gründen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht in Betracht.

Östlich des Freizeitparks schließen sich ebenfalls zwischen B 1 im Norden, K 7 im Osten und der Bahnstrecke im Süden ausgedehnte landwirtschaftliche Produktionsflächen an. Der Flecken Salzhemmendorf hat im Zuge der Beurteilung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land die Erschließungsmöglichkeiten der zukünftigen Erschließungs- und Stellplatzorganisation beurteilen lassen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zukünftige Erreichbarkeit des Freizeitparks im Wesentlichen über die B 1 und die sich in südlicher Richtung anschließende K 7 erfolgen soll. Die verkehrliche Erschließung soll zur Minimierung der im Siedlungsbereich Quanthof bereits vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehre nördlich der Bahnstrecke nach Westen in Richtung Freizeitpark auf dafür geeignete Stellplatzflächen und von dort aus fußläufig zum Eingangsbereich des Parks geleitet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser verkehrlichen Erschließung wird der Bebauungsplan Nr. 195 aufgestellt. Aus diesem Grunde steht die östlich an den Freizeitpark anschließende Fläche nicht für die bauliche Erweiterung, etwa in Form der geplanten Ferienhausanlage, zur Verfügung.

Für eine räumlich und funktional sinnvolle Erweiterung stellen sich daher nur die südlich der Bahnstrecke und südlich der Quanthofer Straße gelegenen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als sinnvoll dar. Neben der Verfügbarkeit der Flächen kann das Plangebiet über die Quanthofer Straße erschlossen und eine fußläufige Anbindung an den bestehenden Freizeitpark durch die sich nach Norden hin darstellende Bahnunterführung erreicht werden. Darüber hinaus können auf diesen Flächen separat die damit verbundenen ruhenden Verkehre im Nahbereich des Ferienwohnens gesichert und eine Vermischung mit den zukünftigen und bestehenden Stellplatznutzungen nördlich der Bahn vermieden werden. Die Flächen können über die Quanthofer Straße und über die K 7 an die B 1 angebunden werden. Der größere Teil der auf den Freizeitpark bezogenen Tagesgäste kann auf die Stellplätze nördlich der Bahn westlich des Freizeitparks und zukünftig auch östlich des Freizeitparks (Bebauungsplan Nr. 195) geleitet werden. Südlich der Bahnstrecke werden daher im Wesentlichen nur die Besucher des Ferienwohneparks, lokale Nutzer der Quanthofer Straße als auch Busse zu erwarten sein. Zudem weist das Plangebiet südlich der Bahnstrecke auf einer kleinräumigen Fläche geeignete Standortbedingungen für die potenzielle Anordnung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) sowie einer Trafostation auf, über die der unmittelbar angrenzende Freizeitpark mit Elektrizität und

Wärme versorgt werden könnte.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen löst bei jedem der hier betrachteten Alternativstandorte erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aus, die plangebietsintern und/oder auf externen Flächen ausgeglichen werden müssten. Der Alternativstandort südlich der Bahnstrecke stellt in seinem südlichen Bereich durch die Nähe zur Aue gegenüber den übrigen Alternativstandorten einen wesentlichen Vorteil dar. In diesem von der baulichen Nutzung ausgenommenen Bereich kann eine bestmögliche Synergie zwischen der naturnahen kompensationswirksamen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers bei einer bestmöglichen und hochwassersicheren Gestaltung eines Auebereiches ermöglicht werden.

Im Vergleich der betrachteten Standortalternativen stellt sich heraus, dass die Vorteile der südlich der Bahnlinie diskutierten Alternativfläche gegenüber den westlich und östlich des Freizeitparks untersuchten Flächen überwiegen. Insbesondere stellt sich die für den Betrieb erforderliche räumliche und funktionale Verbindung, die verkehrliche (autarke) Erschließung, die multifunktionale Nutzung von Hochwasserschutzeffekten, naturnahe Rückhaltung des Oberflächenwassers und die Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft als Aufwertung von zum Teil im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen als vorteilhaft dar. Ferner stellt die östlich des Freizeitparks bereits vorgesehene Schaffung einer neuen zentralen Zufahrt mit weiteren zentralen Stellplätzen für Tagesgäste eine räumliche Bindung dar. Diese soll auch zur Reduzierung von Verkehrs- und Immissionskonflikten im Siedlungsbereich Quanthof als konfliktminimierende städtebauliche Maßnahme berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird auch bei der Gesamtbetrachtung der im Umfeld des bestehenden Freizeitparks möglichen Alternativflächen die östliche Erweiterung des Freizeitparks zum Zwecke der Realisierung von Ferienhäusern nicht weiter betrachtet.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden dabei nur die für die betriebliche Erweiterung vorgesehenen und unbedingt erforderlichen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, wobei ein Teil der Flächen bereits gegenwärtig als Parkplatzfläche genutzt wird und entsprechende Befestigungen im Bereich der Fahrbahnen aufweist sowie sich im südlichen Anschluss daran als Grünfläche darstellt. Im Hinblick auf die vorliegende Planung erfolgt somit konkret ein Verlust gegenwärtig landwirtschaftlich genutzter Fläche lediglich im westlichen Bereich der geplanten Erweiterungsfläche sowie kleinräumig im nordöstlichen Bereich, nördlich der Quanthofer Straße, in einer Größenordnung von rd. 8,2 ha. Die weiteren im Plangebiet gelegenen Flächen werden derzeit bereits durch den Freizeitpark genutzt oder stellen sich als Gemeindestraße (Quanthofer Straße) dar, sodass sie sich somit einer landwirtschaftlichen Nutzung entziehen.

Die Aufgabe des Betriebsstandortes des Freizeitparks kommt nicht in Betracht, da diese wirtschaftlich unverhältnismäßig wäre und mit Bezug auf die bereits auf den angrenzenden Grundstücksflächen südlich der Bahn im Rahmen vorhergehender Flächennutzungsplanänderungen teilweise erfolgte Ausweisung von Sonderbauflächen auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes durch den Flecken Salzhemmendorf das grundsätzliche städtebauliche Interesse der Standortsicherung dokumentiert wurde. Die nach Süden und – bezogen auf das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“ – nach Osten gerichtete Erweiterung der Betriebsflächen stellt vor dem Hintergrund der mit der Neuansiedlung an einem anderen Standort verbundenen Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung den geringeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Innerhalb des Flecken Salzhemmendorf gibt es auch an anderen Standorten keine vergleichbar großen und bereits baulich nutzbaren sowie verfügbaren Alternativstandorte, sodass der Flecken der Erweiterung der Betriebsflächen an dem bestehenden Standort auch vor dem Hintergrund der weiteren Inanspruchnahme der lokal vorhandenen Betriebsinfrastrukturen und baulichen Anlagen den Vorrang einräumt.

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht somit nach Auffassung des Flecken Salzhemmendorf auch den Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Entwicklung eines gänzlich neuen Standortes würde sowohl für den bestehenden Freizeitpark als auch für die geplanten Erweiterungen die erforderlichen Betriebsflächen beanspruchen, die ebenfalls erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, ggf. auch weitergehende Immissionsproblematiken und Anforderungen an die Verkehrserschließung bewirken würden. Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes können entgegen einer Ausweisung eines neuen Standortes die vorhandenen bebauten Grundstücksflächen mit ihren technischen Einrichtungen genutzt werden. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können hierdurch auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die nördlich angrenzenden Flächen des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land ein sonstiges Sondergebiet (SO 1 bis SO 5) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Sondergebiete dienen der Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisparks Rasti-Land und damit der Deckung des mit der touristischen Entwicklung verbundenen Baulandbedarfs. Dabei werden die einzelnen Teilbereiche entsprechend ihrer jeweiligen Funktion differenziert festgesetzt.

Das **SO 1-Gebiet** bildet den Schwerpunkt der touristischen Nutzung und dient insbesondere der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Ergänzend werden untergeordnete Beherbergungsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Freizeit- und Spielangebote sowie zugehörige Infrastrukturen und Erschließungsanlagen ermöglicht. Die Festsetzungen gewährleisten eine breite Nutzungsmischung, die für einen attraktiven und wirtschaftlichen Betrieb des Freizeitparks erforderlich ist.

Das **SO 2-Gebiet** dient vorrangig betrieblichen und organisatorischen Funktionen des Freizeitparks. Hierzu zählen insbesondere Verwaltungs- und Büroeinrichtungen, Versorgungs- und Infrastrukturanlagen einschließlich Betriebshof sowie betriebsbezogenes Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Ergänzend sind gastronomische Angebote, Stellplätze sowie freizeitbezogene Einrichtungen zulässig.

Das **SO 3-Gebiet** ist als Stellplatzanlage für den Freizeit- und Erlebnispark vorgesehen und dient der Unterbringung von PKW sowie Wohnmobilen in funktionalem Zusammenhang mit der Hauptnutzung. Darüber hinaus sind die für den Betrieb erforderlichen Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsflächen zulässig. Ergänzend wird die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen einschließlich der erforderlichen technischen Nebenanlagen ermöglicht, auch in Kombination mit Stellplatzanlagen. Damit wird eine Mehrfachnutzung der Flächen im Sinne einer nachhaltigen Energieerzeugung und Flächeneffizienz angestrebt.

Das **SO 4-Gebiet** dient ausschließlich der Unterbringung von Busstellplätzen für den Freizeitpark, womit insbesondere dem erhöhten Bedarf an Stellflächen für Besuchergruppen Rechnung getragen wird.

Das **SO 5-Gebiet** ist auf Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Energie aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung beschränkt. Es dient damit der nachhaltigen Energieversorgung des Freizeit- und Erlebnisparks.

Durch die differenzierte Festsetzung der einzelnen Sondergebiete wird eine funktionale Gliederung des Gesamtareals erreicht, die sowohl den betrieblichen Anforderungen des Freizeit- und Erlebnisparks als auch den Belangen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht wird. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die jeweils zulässigen Nutzungen auf den vorgesehenen Bereich beschränkt bleiben und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen gehen aufzählend die entsprechenden in den SO-Gebieten zulässigen Nutzungen hervor.

§ 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**), ~~SO 2, SO 3~~, **„Busparkplatz“ (SO 4) und „Trafostation/Blockheizkraftwerk“ (SO 5)** dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen samt den dazugehörigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zur Erschließung erforderlicher 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 Oberflächenrückhaltung 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.

Der Festsetzungskatalog erfolgt, weil die hier geplanten Nutzungen hinsichtlich ihrer Art, Intensität und der städtebaulichen Prägung – wie o.b. - keinem Baugebiet gem. §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können.

Um die mit dieser Freizeit- und Erlebnisparkerweiterung verbundenen baulichen Nutzungen hinreichend zu beschreiben, planungsrechtlich eindeutig zu erfassen und diese Flächen auch mit Rücksicht auf die nördlich angrenzende bereits ausgeübte Nutzung (Freizeitpark) gerade nicht einer sonst allgemeinen Siedlungsentwicklung im Sinne der Baugebiete gem. §§ 2 bis 10 BauNVO zuzuführen, werden sonstige Sondergebiete (SO 1 – SO 5) mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Art und Umfang der festgesetzten sonstigen Sondergebiete richtet sich nach den konkreten Nutzungsanforderungen der Freizeit- und Erlebnisparkerweiterung.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nutzungsstruktur fügt sich in den durch den nördlich bestehenden Freizeit- und Erlebnispark bereits geprägten Bereich ein, ohne die benachbarten Nutzungen durch ihre Gestaltung oder Nutzungscharakteristik einzuschränken.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. versiegelbaren Fläche bezogen auf die Grundstücksgröße an.

Die festgesetzte GRZ innerhalb des SO 1-, SO 2- und SO 4-Gebietes darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer max. GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % soll zugelassen werden, damit auch die mit der Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisparks verbundenen Stellplatz- und Wegeflächen angemessen berücksichtigt werden können. Städtebauliche Gründe zur Begrenzung der Überschreitung der GRZ liegen insbesondere mit Blick auf die im Verhältnis gering angesetzte GRZ nicht vor. Die Belange der Entwässerung können im Plangebiet berücksichtigt werden.

Innerhalb der SO 1- und SO 2-Gebiete wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, sodass sich einschl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung eine maximal versiegelbare Grundstücksfläche von 45 % ergibt. Dies wird mit Bezug auf die geplante bauliche Entwicklung, die sich in erster Linie auf die Errichtung von Ferienhäusern bezieht, als ausreichend erachtet. Hierbei wird zudem davon ausgegangen, dass es insbesondere im Bereich der im zentralen Bereich des Sondergebietes vorgesehenen Spielflächen überwiegend nur zu punktuellen Versiegelungen kommt. Eine darüberhinausgehende Flächenversiegelung soll zum Schutz der bisher im Außenbereich gelegenen Flächen nicht ermöglicht werden.

Für das SO 4-Gebiet, welches sich auf den bereits bestehenden Busparkplatz bezieht, wird eine im Vergleich höhere GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den nördlich der Quanthofer Straße gelegenen Bereich ergibt sich einschl. Überschreitung somit eine maximal zulässige Versiegelung von 80%. Die Festsetzung der GRZ orientiert sich für das SO 4-Gebiet an den bereits aufgrund der vorhandenen Nutzung bestehenden Flächenversiegelung und den mit der auch zukünftig fortbestehenden Nutzung als Busparkplatz verbundenen Anforderungen.

Für das SO 3-Gebiet wird aufgrund der baulichen Eigenart (unterschiedliche Flächenversiegelungsanteile) der geplanten Photovoltaikanlage innerhalb des geplanten Besucherparkplatzes im östlichen Teil des Plangebietes die Grundflächenzahl (GRZ) in GRZ 1 und GRZ 2 gegliedert.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ 1) wird für das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 3) gemäß Planzeichnung und textlicher Festsetzung die maximal zulässige Bodenversiegelung

inklusive Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen (z.B. Fundamente, Trafostationen etc.) innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebiets festgesetzt. Die GRZ 1 wird auf 0,05 festgesetzt und ist damit in Bezug auf die von der Hauptnutzung ausgehenden Flächenanforderungen gering. Diese festgesetzte GRZ 1 mit einem Wert von 0,05 bezieht sich daher ausschließlich auf die maximale Bodenversiegelung der baulichen Anlagen im Zusammenhang mit den Photovoltaikanlagen. Durch diese niedrige Festsetzung wird gewährleistet, dass zusätzliche bauliche Anlagen innerhalb des bereits vorgeprägten Stellplatzbereichs nur in sehr geringem Umfang zulässig sind und somit keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung verursachen.

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. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für Stellplätze, Nebenanlagen sowie Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsflächen trägt den funktionalen Anforderungen des Stellplatzbetriebs Rechnung.

Um jedoch die Eingriffe in den Naturhaushalt trotz einer maximalen Grundfläche von 0,8 innerhalb des SO 3-Gebietes zu begrenzen, wird textlich ergänzend festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen einschl. Standplätzen für Wohnmobile und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze) innerhalb des SO 3-Gebietes nur in wasser- und luftdurchlässiger Weise zu realisieren sind (Abflussbeiwert von maximal 0,5, siehe § 5 der textlichen Festsetzungen). In Verbindung mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die aus funktionalen Gründen zulässige hohe Flächeninanspruchnahme im SO 3-Gebiet hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt wirksam begrenzt wird.

Zusätzlich zur GRZ für die Hauptnutzung (GRZ 1) wird ebenfalls zur hinreichenden Definition des potenziellen Versiegelungsgrades und damit zur Minimierung von Eingriffen in den Boden eine GRZ 2 festgesetzt. Diese gibt an, wieviel Flächen durch Photovoltaikanlagen überdeckt werden können. Die innerhalb des SO 3-Gebietes festgesetzte GRZ 2 setzt die maximal zulässige Oberfläche der Photovoltaikmodule unabhängig vom Neigungswinkel fest. Die GRZ 2 wird mit 0,5 festgesetzt und soll dazu beitragen, dass bei optimierter Anlageninfrastruktur ausreichend Flächen bestehen bleiben, die einen natürlichen Bodenaufbau und Lebensraum daran angepasster Arten bieten. Hinsichtlich der Überdeckung des Bodens ist die Fläche anzurechnen, die sich bei Berücksichtigung des konkret gewählten Neigungswinkels ergibt.

Für das festgesetzte SO 5-Gebiet wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet, da es sich um einen kleinräumigen, funktional klar abgegrenzten Bereich handelt, der ausschließlich der Energieversorgung des Freizeit- und Erlebnisparks dient (Trafostation, Blockheizkraftwerk).

Die zulässigen baulichen Anlagen sind auf das betrieblich erforderliche Maß beschränkt und unterliegen keiner flächenhaften Entwicklung, sodass eine Steuerung über die Grundflächenzahl städtebaulich nicht erforderlich ist. Die Begrenzung der baulichen Nutzung erfolgt vielmehr durch die Zweckbestimmung sowie die Beschränkung auf Anlagen zur Energieerzeugung und -versorgung.

§ 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.

Zahl der Vollgeschosse

Für das SO 1- und SO 2-Gebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die geplante Errichtung von Ferienhäusern, die in der Regel eine eingeschossige Bauweise aufweisen. Gleichzeitig kann mit der Begrenzung auf ein Vollgeschoss und der in den Randbereichen festgesetzten Rahmeneingrünung eine landschaftsgerechte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, insbesondere unter Berücksichtigung der durch den bestehenden Freizeitpark im nördlichen Anschluss bereits vorhandenen Vorprägung des Landschaftsbildes, sichergestellt werden.

Lediglich im zentralen Bereich des SO 1-Gebietes, im südlichen Anschluss an das SO 2-Gebiet, erfolgt eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse, da in diesem Bereich die Errichtung eines Hotelgebäudes vorgesehen ist. Lediglich für einen kleinräumigen Teilbereich des SO 1-Gebietes, südlich angrenzend an das SO 2-Gebiet, wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um die geplante Errichtung eines Hotelgebäudes zu ermöglichen.

Für das festgesetzte SO 3-Gebiet, SO 4- Gebiet (Busparkplatz) und SO 5-Gebiet (Trafostation/Blockheizkraftwerk) wird auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

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 des festgesetzten SO 3-Gebietes nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 96,55 m ü. NHN zulässig (siehe Hinweis Nr. 9). Dies entspricht einer maximal zulässigen Höhe von 4,20 m. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere mit Bezug auf die südlich des Sondergebietes im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche (P 2) verlaufende 380 kV-Freileitung und deren Schutzstreifen, innerhalb derer bauliche Anlagen nur bis zu einer bestimmten maximalen Höhe zulässig sind. Grundsätzlich kann

hierdurch jedoch ebenfalls sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen (Nebenanlagen) bezogen auf das Landschaftsbild auch zukünftig in den Hintergrund treten und sich an den Plangebietsrändern nicht unmaßstäblich hervorheben werden.

Für die innerhalb des SO 1-Gebietes geplanten und dem Freizeit- und Erlebnispark dienenden baulichen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Indoor-Spielhallen) sowie überdachte Spielplätze und Aufenthaltsbereiche wird eine maximale Gesamthöhe von 12 m festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen, die nicht in Verbindung mit der Beherbergung (Unterkünfte) stehen, in Bezug auf die sonst festgesetzte eingeschossige Bauweise in ihrer Höhenentwicklung angemessen begrenzt werden. Gleichzeitig wird den funktionalen Anforderungen dieser Nutzungen Rechnung getragen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung regelmäßig größere Raumhöhen erfordern. Als Bezugsebene wird die Höhe der gemittelten Gradienten der nördlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Quanthofer Straße) herangezogen. Durch die Bezugnahme auf die gemittelte Gradienten wird gewährleistet, dass nicht einzelne Hoch- oder Tiefpunkte der Straße maßgeblich sind, sondern ein durchschnittlicher Höhenverlauf zugrunde gelegt wird. Damit wird den örtlichen Geländebeziehungen sowie möglichen Höhenunterschieden im Straßenverlauf angemessen Rechnung getragen. Ergänzend wird festgesetzt, dass bei einem Gefälle des Geländes von der Straße zum Gebäude die zulässige Gebäudehöhe um die entsprechende Höhendifferenz zu reduzieren ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine übermäßigen Gebäudehöhen entstehen und eine unkontrollierte Aufsummierung von Geländedifferenzen und Gebäudehöhen ausgeschlossen wird. Die Höhenfestsetzung gewährleistet eine eindeutige, standortbezogene und für den Einzelfall nachvollziehbare Begrenzung der baulichen Entwicklung und verhindert unverhältnismäßige Höhenentwicklungen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

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

(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.*

4.2 Bauweise

Für die in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten (SO 1 bis SO 4), die insbesondere der Unterbringung von allen baulichen Nutzungen dienen, die für den dauerhaften und wirtschaftlichen Betrieb des Freizeit- und Erlebnisparks erforderlich werden, zu errichtenden baulichen Anlagen gilt die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 50 m.

Hierdurch können das Landschaftsbild störende, überdimensionale Gebäuderiegel vermieden werden.

Für das festgesetzte SO 5-Gebiet wird aufgrund der zulässigen Nutzungen (Anlage und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung) verzichtet. Aufgrund des geringen Flächenzuschnitts entspricht diese jedoch der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m.

4.3 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept und bieten ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung und weiteren Entwicklung des geplanten Freizeit- und Erlebnisparks mit den zugehörigen Frei- und Aktivitätsflächen, den Stellplatzanlagen einschl. PV-Anlagen als auch den dem Freizeitpark zugeordneten technischen und verkehrlichen Infrastrukturen.

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb des SO 1- und SO 2-Gebietes halten nach Norden und Nordwesten einen Abstand von 3 m zu der festgesetzten privaten Grünfläche P1 „Lärmschutzwall A/B“ ein sowie im Westen einen Abstand von 1 m zu den dort festgesetzten Anpflanzflächen (a). Nach Süden hin werden die überbaubaren Grundstücksflächen bis an den Schutzstreifen der 380 kV-Freileitung herangeführt und halten hierdurch einen Abstand von rd. 20 m zu der südlichen privaten Grünfläche P2 „Grünzug“ ein. Im weiteren östlichen Verlauf wird die Baugrenze bis auf einen Abstand von 1 m an die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen (b) herangeführt. Ferner grenzen die Baugrenzen innerhalb des SO 3-Gebietes an die westlich angrenzende Anpflanzfläche (b), im Süden an die angrenzende private Grünfläche P2, im Osten an die Anpflanzfläche (a) und (c) sowie im Norden an die private Grünfläche P1.

Durch die gewählten Abstände zu den angrenzenden Grün- und Pflanzflächen wird sichergestellt, dass diese in ihrer Funktion als Eingrünung, landschaftliche Einbindung sowie als Puffer- und Schutzbereiche dauerhaft erhalten und entwickelt werden können. Gleichzeitig tragen die Baugrenzen dazu bei, Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine klare räumliche Gliederung zwischen baulichen Nutzungen und Freiraumstrukturen zu gewährleisten.

Insgesamt wird der Festsetzung einer großflächigen, zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche der Vorrang gegenüber der Festsetzung kleinteiliger Baufelder eingeräumt, um eine möglichst flexible Nutzung der Flächen zu ermöglichen und um die individuellen Anforderungen des Ferienparks einschl. der baulichen Anlagen (u.a. Ferienhäuser) hinreichend berücksichtigen zu können. Die großzügige Ausweisung der überbaubaren Flächen trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die konkrete Anordnung der Anlagen im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung variieren kann und eine starre Festlegung einzelner Baufelder die erforderliche betriebliche Flexibilität des Freizeitparks unverhältnismäßig einschränken würde.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der SO 1- bis SO 4-Gebiete ausgeschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Flächen ihre Funktion als Freiflächen und gestalterische Übergangsbereiche behalten und nicht durch untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Garagen und Carports in Anspruch genommen werden.

§ 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.

4.4 Verkehr

Die allgemeine verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Grundstückszufahrt an die nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Quanthofer Straße, über die das Plangebiet im weiteren Verlauf über die K 7 (Quanthof) im Osten und die Forstsetzung der Quanthofer Straße nach Westen an die B 1 angebunden wird.

Der nördlich bestehende Freizeitpark wird bereits über eine an die Quanthofer Straße angebundene Zufahrt, welche unter der Bahnlinie Hameln-Hildesheim geführt wird, erschlossen. Die Straße ist zur Aufnahme der bisherigen und zukünftig zu erwartenden Verkehre ausreichend dimensioniert. Ferner befindet sich auf einer nördlich an die Quanthofer Straße angrenzenden Fläche ein Busparkplatz, welcher zu Zwecken der Erschließung des Freizeitparks realisiert wurde und im vorliegenden Bebauungsplan als SO 4-Gebiet festgesetzt und planungsrechtlich gesichert wird. In diesem Bereich ist die Neuordnung der Busparkplätze einschl. der Berücksichtigung einer Haltestelle für den Bürgerbus vorgesehen.

Die Planung der südlichen Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisparks stellt aufgrund der besonderen Nutzung als Touristenattraktion hohe Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der bestehenden und nachfolgenden Verkehrsnetze.

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung² gutachterlich untersucht. Dabei wurde berücksichtigt, dass die im Rahmen von Verkehrserhebungen im Februar/März 2020 erfassten Daten eine Grundbelastung abbilden, da der Freizeitpark zum Zeitpunkt der Erhebung nicht in Betrieb war. Die erfassten Verkehrsmengen wurden daher unter Einbeziehung der Besucherzahlen aus 2019 entsprechend hochgerechnet.

Für die verkehrliche Dimensionierung ist zudem nicht die absolute Spitzenauslastung einzelner Tage maßgeblich, sondern die sogenannte Bemessungsstunde (50. Stunde im Jahr gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)). Das bedeutet laut Gutachten, dass an 50 Stunden im Jahr verkehrsplanerisch akzeptiert wird, dass die Verkehrsbelastungen höher sind als in den berücksichtigten Bemessungsstunden und somit die 25 am stärksten belasteten Tage (mit jeweils zwei Spitzenstunden) nicht für die Dimensionierung der Verkehrsanlagen heranzuziehen sind. Extreme Spitzentage, beispielsweise mit sehr hohen Besucherzahlen (z. B. mit über 4.000 oder mehr Besuchern), bleiben somit unberücksichtigt, da sie nur selten auftreten und für die verkehrsplanerische Bemessung nicht maßgeblich sind.

Im Gutachten wird von einer Besucherzahl von ca. 3.410 Personen ausgegangen, woraus sich einschließlich der Fahrten von Beschäftigten und Mitarbeitenden rund 1.150 Kfz-Zu- und -Abfahrten pro Tag ergeben. Im Jahresmittel ergeben sich hieraus ca. 330 Kfz-Zufahrten und 330 Kfz-Abfahrten pro Tag. Darüber hinaus wird der durch die südliche Erweiterung des Freizeitparks ausgelöste Mehrverkehr berücksichtigt. Für die Ferienanlage wird bei hoher Auslastung von pauschal 250 Kfz-Zu- und 250 Kfz-Abfahrten pro Tag ausgegangen. Damit liegt eine belastbare Grundlage für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung vor.

Unter Berücksichtigung des durch die südliche Erweiterung zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens von rund 250 Kfz-Zu- und 250 Kfz-Abfahrten pro Tag ist auf der Quanthofer Straße und der B 1 nicht mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsmenge zu rechnen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht ableitbar sind.

Ferner bestehen bereits im Bereich der B 1 Regelungen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des

² Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, Hannover, 04.01.2022

hier verlaufenden Verkehrs, unter Berücksichtigung des auf den Freizeitpark bezogenen Abbiegeverkehrs, gewährleisten.

Die v.g. Straßen und vorhandenen Knotenpunkte (Einmündung K 7 / B 1, Einmündung Quanthofer Straße / K 7) sind für die Aufnahme des auf das Plangebiet bezogenen Verkehrs ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Bauliche Maßnahmen an den umliegenden Knotenpunkten sind durch die Erweiterung der Freizeitanlage nicht erforderlich.³ Die Untersuchung bezieht neben den allgemeinen Verkehrsströmen auch den Schwerverkehr (z. B. Lkw und Busse) in die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Knotenpunkte ein.

Aussagen zur konkreten Ausgestaltung der Straßenräume (z. B. Fahrbahnbreiten im Detail oder spezifische rettungstechnische Anforderungen) sind jedoch nicht Gegenstand der Verkehrsuntersuchung und werden im Rahmen der weiterführenden Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Dabei ist die Sicherstellung der jederzeitigen Erreichbarkeit für Rettungsdienste im Rahmen der Durchführung nachzuweisen und zu gewährleisten.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird jedoch auch die bestehende Belastungssituation im Bereich der Ortslage Quanthof berücksichtigt. Zur weiteren Optimierung der verkehrlichen Situation wird insbesondere die Schaffung einer zusätzlichen Anbindung nördlich der Bahnanlage empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass parallel zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 190 der Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“ aufgestellt wird. Der nördlich der Bahnanlage in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 195 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Erschließung des Freizeitparks schaffen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die verkehrliche Erschließung des Freizeit- und Erlebnisparks neu zu ordnen und das Angebot für den ruhenden Verkehr bedarfsgerecht zu verbessern. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung einer neuen, leistungsfähigen Betriebszufahrt nördlich der Bahnanlage mit direkter Anbindung an die K 7 und die B 1 sowie die Anlage zusätzlicher Stellplatzflächen östlich des bestehenden Freizeitparks. Auf der Grundlage des in der Bearbeitung befindlichen verkehrstechnischen Vorentwurfes, der mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln, abgestimmt wird, erfolgt die Festsetzung von ausreichend dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen. Diese verlaufen zukünftig ausgehend von einer neuen Einmündung in westlicher Richtung und parallel zur Bahnanlage bis zum Freizeitpark und den östlich daran anschließenden Stellplatzflächen.

Durch die geplante Neuordnung der verkehrlichen Erschließung wird eine deutliche Entlastung der bestehenden Zufahrten, insbesondere der Quanthofer Straße und des Siedlungsbereiches Quanthof, angestrebt. Gleichzeitig wird das Angebot an Besucherparkplätzen erweitert, um den steigenden Besucherzahlen Rechnung zu tragen und ungeordnete Verkehrssituationen zu vermeiden. Die Maßnahmen tragen dazu bei, Verkehrsströme zu bündeln, Stausituationen zu reduzieren und die Erreichbarkeit des Freizeitparks insgesamt zu verbessern.

Diese Verkehrsanbindung soll die verkehrliche Erschließung des Freizeitparks verbessern und den Siedlungsbereich Quanthof entlasten. Für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 190 ist diese Erschließung jedoch nicht Voraussetzung, da der damit verbundene Verkehr über die K 7 und Quanthofer Straße aufgenommen werden kann.

Die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 195 sind jedoch im funktionalen und räumlichen Gesamtzusammenhang zu betrachten. Während der Bebauungsplan Nr. 190 die Erweiterung der freizeitbezogenen Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, dient der Bebauungsplan Nr. 195 der Neuordnung und Optimierung der verkehrlichen Erschließung einschließlich des

³ Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, Hannover, 04.01.2022, S. 13

ruhenden Verkehrs. Beide Planungen greifen ineinander und tragen dazu bei, die Erreichbarkeit des Standortes zu verbessern sowie bestehende Belastungen für die umliegenden Siedlungsbereiche zu reduzieren.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf der Grundlage der Stellplatzanforderungen der Nds. Bauordnung (NBauO) auf dem Baugrundstück des Sondergebietes nachzuweisen. Der mit der Realisierung der Planung verbundene Stellplatzbedarf kann innerhalb des festgesetzten SO 3-Gebietes in ausreichender Zahl sichergestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung ausreichender Stellplätze sind die Anforderungen gemäß § 32 a Abs. 3 NBauO zu beachten, wonach bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind (§ 32 a Absatz 2 Nr. 1 NBauO gilt entsprechend). In diesem Zusammenhang wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Photovoltaik-Anlagen innerhalb der geplanten Stellplatzflächen im Osten des Plangebietes (SO 3) geschaffen.

Fußgänger und Radfahrer

Der Bebauungsplan Nr. 190 bezieht eine Teilfläche der Quanthofer Straße in seinen Geltungsbereich ein, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verkehrsordnende bauliche Maßnahmen im Nahbereich des bisherigen Eingangsbereiches realisieren zu können. Diese sollen dazu beitragen, dass die aus dem geplanten Feriendorf südlich der Quanthofer Straße kommenden und in den Freizeitpark gehenden Fußgänger und Radfahrer verkehrssicher die Straße queren können.

ÖPNV

Darüber hinaus ist innerhalb des SO 4-Gebietes (Busparkplatz) die Neuordnung der Busparkplätze einschl. Berücksichtigung einer Haltestelle für den Bürgerbus vorgesehen, sodass die Besucher auf der der Straße abgewandten Seite aussteigen und den nördlich der Bahnanlage gelegenen Bereich des Freizeitparks gefahrlos erreichen können.

4.5 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.5.1 Veranlassung/Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Inhalte der nachfolgenden Kapitel stellen die für die Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft relevanten Aspekte dar, die für die städtebauliche Bedeutung mit Blick auf die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

Im Übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) hingewiesen.

4.5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan

Für das Gebiet des Flecken Salzhemmendorf besteht der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (Stand 2001), aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit der Lößmulde (LM 14) „Lößmulde bei Benstorf“. Dieser Landschaftsbildtyp ist wenig strukturiert, in der Ebene sind Laubbaumreihen alleinige Strukturelemente, während die Hänge etwas reicher durch Hecken gegliedert sind. Bäche sind meist begradigt und weisen keinen typischen Uferbewuchs auf. Das Tal kann aufgrund der Strukturarmut weit eingesehen werden, die bewaldeten Höhenlagen bilden die Sichtgrenze.

Die Zielkarte des LRP formuliert für die Landschaftseinheit LM 14 als Zieltyp eine Sicherung sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche, sowie Sicherung der Saale für den Biotopverbund.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont

Laut Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP Entwurf 2021, LK Hameln-Pyrmont 2021) bestehen im Plangebiet und v. a. im Umfeld zahlreiche Festlegungen. Im Plangebiet selbst ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, tlw. mit besonderer Bedeutung und randlich im Westen als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung festgelegt. Der südliche Bereich liegt in Bereichen mit Festlegung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet Hochwasserschutz.

Hervorzuheben sind das umgebende Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, angrenzend im Süden die Aue als lineares Vorranggebiet Biotopverbund und südlich davon die Saale als Vorrang Natura 2000 und Natur und Landschaft.

Im Norden ist das Rasti-Land als Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt festgelegt. Weiterhin sind zu nennen eine Gasfernleitung und eine ELT-Leitungstrasse.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG / Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (BNatSchG, NAGBNatSchG)

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Hierzu erfolgte eine faunistische Erfassung für Vögel, Fledermäuse und ergänzend die Zauneidechse am Bahndamm. **In 2025 fand zudem eine Begehung an der Aue im Hinblick auf die Verifizierung eines Bibervorkommens statt.**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Weserbergland“ (NP NDS 010). Die Aufgabe des Naturparks besteht vor allem darin, die wertvollen Natur- und Landschaftsräume im Gebiet des Naturparks Weserbergland für die Menschen zu bewahren und zu entwickeln sowie die schönen und erlebbaren Natur- und Kulturlandschaften mit ihren besonderen Werten zu schützen und zu entfalten. Konkrete Schutzziele/ -zwecke im Plangebiet sind hiermit nicht verbunden und somit auch nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG HM 04 „Saaletal“ (VO Nds. Ministerialblatt Nr. 34 v. 24.10.2018 S. 952) verläuft umlaufend um das Plangebiet, ein Teil im Süden liegt innerhalb. Es setzt seit 2018 auch den Grundschatz des FFH-Gebiets DE 382-4333 „Saale mit Nebengewässern“, welches sich ca. in ca. 70 m südlich befindet, als Verordnung fest.

Das FFH-Gebiet DE 382-4333 „Saale mit Nebengewässern“ wird charakterisiert durch einen teils naturnahen, teils stärker begradigten Bach mit mehreren kleineren Zuläufen, überwiegend durch eine weite, hauptsächlich als Ackerland genutzte Talniederung verlaufend, der vorrangig zur Verbesserung der Repräsentanz der Groppe in den Naturräumen „Niedersächsische

Börden“ sowie „Weser- und Weser-Leine-Bergland“ ausgewählt wurde. Die Aue als Zufluss der Saale grenzt südlich an das Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG vorhanden, das gilt auch für die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Entlang der Saale ist der Biototyp FBH als nach §30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG geschütztes Biotop durch den Landkreis erfasst. Es bestehen aber keine Betroffenheiten.

Für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf liegt eine Baumschutzsatzung vor (Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf v. 15.02.1990 i. d. F. der Änderungssatzung v. 25.03.2005, 2. Änderung v. 06.07.2018). Geschützt sind danach Laub- und Nadelbäume außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Hecken und Gehölzgruppen.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, Hecken und Gehölzgruppen, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind. Verboten sind neben der Entfernung auch Störungen des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich), insbesondere durch Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton), Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen etc. oder Eingriffe die das charakteristische Aussehen wesentlich verändern oder das weitere Wachstum beeinträchtigen. Für die im Zusammenhang bebauten Ortslagen werden einzelne, zu schützende Bäume konkret benannt.

Das Plangebiet liegt südlich der Quanthofer Straße im Außenbereich, so dass hier außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Satzung greifen würde, aktuell aber keine entsprechenden Bäume/ Hecken vorhanden sind (nur Neupflanzungen im Zuge des Behelfsparkplatzes).

Nördlich an der Quanthofer Straße besteht eine Darstellung als Sonderbaufläche für Busparkplätze im bisherigen FNP, so dass hier strenggenommen zwar keine im Zusammenhang bebaute Ortslage, allerdings eine bauplanungsrechtlich überplante Fläche vorliegt, die sich an andere Sonderbauflächen bzw. den bestehenden Freizeitpark anschließt. Vorsorgend wird davon ausgegangen, dass die Satzung hier greift, allerdings erreichen die vorhandenen Bäume derzeit nicht die Mindestgröße. Unter den Schutz würde aber ein Gehölzriegel quer auf der Fläche fallen (HPS), die einzelnen Sträucher am Steinbach fallen nicht unter die Satzung.

Unabhängig davon greift die Satzung aber zukünftig auch über den Bebauungsplan Nr. 190.

Weitere geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG bzw. § 22 NNatSchG) sind nicht vorhanden.

4.5.3 Kurzdarstellung des Bestandes

Es wird darauf hingewiesen, dass der umweltrelevante Bestand sowie die Bewertung des Eingriffs und dessen Auswirkungen in Teil II "Umweltbericht" beschrieben werden und an dieser Stelle nur die für die Begründung der Planentscheidung wichtigen Aspekte kurz dargestellt werden.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen samt den dazugehörigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zur Ordnung des damit verbundenen ruhenden Verkehrs geschaffen werden können. Zu diesem Zweck werden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ (SO 1 bis SO 5-Gebiet) gem. § 11 BauNVO sowie eine öffentliche Verkehrsfläche und Grünflächen v.a. zur Aue hin im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nachfolgenden Inhalte sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung), erstellt durch die Planungsgruppe Umwelt (Emmerthal, 2026), entnommen.

a. Schutzgut Mensch

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich im derzeitigen Außenbereich, es handelt sich um Flächen für die Landwirtschaft. In der näheren Umgebung befinden sich keine immissionssensible Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiete. Im Norden verläuft als Vorbelastung die Bahnstrecke von Elze nach Löhne. Als Vorbelastung ist auch das derzeitige Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Es liegt hierzu ein Verkehrsgutachten durch das Verkehrsplanungsbüro Zacharias aus Januar 2022 vor. Im Jahresmittel besuchen derzeit 990 Menschen pro Tag die Freizeiteinrichtungen im Rastiland. Im Jahresmittel ergeben sich zusätzliche Fahrten durch Lieferverkehre oder Fahrten durch Ver- und Entsorgung, Handwerker etc. an Normalwerktagen. Entsprechend dieser Annahmen ergeben sich derzeit im Jahresmittel pro Tag 330 Kfz-Zufahrten und 330 Kfz-Abfahrten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil dieser Verkehre auch direkt von der B 1 an der dortigen Anbindung erfolgt.

Für die Erholung relevante Strukturen sind mit Ausnahme des Busparkplatzes und der Zufahrt zum Rasti-Land im Norden innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Durch die Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 - 3721) zu erwarten.

b. Schutzgut Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

➤ *Pflanzen und biologische Vielfalt*

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnstrecke Elze - Löhne und wird größtenteils als Ackerland genutzt, mit ruderalen Säumen am Steinbach im Nordosten und Gehölzen am Südrand entlang der Aue, einem Zufluss der Saale. Seit 2023 werden die östlichen Teile der Ackerfläche als Behelfsparkplatz genutzt (Schotterwege und Scher-/ Trittrasen). Am Ostrand wurde eine Gehölzpflanzung angelegt. Zur Aue hin wurde Grünland angesät. Im Norden befindet sich die Quanthofer Straße mit Busparkplatz.

Insgesamt weisen die vorhandenen Biotopstrukturen eine geringe bis teilweise hohe Bedeutung auf (Wertfaktor 1 – 4 gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, 2013). Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung eines großen Teils der Flächen sind diese als Lebensraum Arten mit besonderen Habitatansprüchen oder Störepfindlichkeit nur teilweise geeignet.

Die Saale als naturnaher Bach des Berg- und Hügellandes mit Schottersubstrat, und §30/ §24-Biotop (GB-HM 3923-219.07) verläuft südlich in ca. 70 m Entfernung. Die Gehölze an der Aue werden aufgrund des sehr lückigen Charakters derzeit nicht als geschützter Biotop (Erlen-/ Eschengaleriewald) eingestuft.

Ein Biotoptypenplan ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (Stand 2001) ist fast das gesamte Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, allerdings überwiegend aufgrund der Lage in der Niederung von besonderer Entwicklungsfähigkeit. Südlich angrenzend und zum Teil im Plangebiet verläuft der Bereich G 9 (Aue mit Uferbereichen) als Bereich (kreis-)regionaler Bedeutung.

Das Plangebiet selbst hat überwiegend keine Bedeutung für den Biotopverbund. Im RROP Entwurf 2021 ist die südlich angrenzende Aue allerdings als lineares Vorranggebiet Biotopverbund (Gewässerverbund) und im Landesraumordnungsprogramm 2022 (LROP-VO

2022) die weiter südlich verlaufende Saale als für den Biotopverbund bedeutend (Vorrang) festgelegt. Diese ist im RROP-Entwurf 2021 als Vorranggebiet Natura 2000 auch für den Biotopverbund bedeutsam.

➤ *Tiere*

Der untersuchte Landschaftsausschnitt ist Teil der Region Bergland und Börden. Gemäß LRP 2001 ist der Planbereich von allgemeiner bis regionaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Relevant ist allerdings der vom NLWKN (2021) aktuell ausgewiesene Schwarzstorchlebensraum (Nahrungshabitat) an der Saale, der sich auch innerhalb des LSG in den Bereich der Aue und damit den Südrand des Plangebietes hineinzieht. Die Aue ist hier Teil des Nahrungshabitates der Art.

Innerhalb der beplanten Flächen und den angrenzenden Bereichen wurden im Zuge eigener Erfassungen 17 Vogelarten nachgewiesen, von denen eine, der Hausrotschwanz, lediglich als Brutzeitfeststellung zu werten war und als solcher nicht zum Brutbestand zählt. Der Brutbestand wird also von den 16 Arten gebildet.

Von den als 16 Brutvogel registrierten Arten gelten 14 als allgemein häufig und sind daher nicht auf der Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens und Bremens (Krüger & Sandkühler 2021) verzeichnet, zwei von diesen (Goldammer und Stieglitz) sind jedoch auf der Vorwarnliste geführt. Mit der Feldlerche ist eine am Boden brütende, nach der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (Krüger & Sandkühler 2021) in ihrem Bestand gefährdete Art der offenen Ackerlandschaft vorhanden. Sie ist mit einem Revier auf der Ackerfläche im Plangebiet vertreten. Auch der Kuckuck ist als gefährdet eingestuft und kommt im UG vor. Aufgrund seiner Art der Fortpflanzung ist er aber nur eingeschränkt bestimmten Biotoptypen zuzuordnen, auszuschließen ist jedoch ein Nestplatz innerhalb der beplanten (aktuell als Acker/ Parkplatz genutzten) Flächen.

Relevant ist allerdings der vom NLWKN (2021) aktuell ausgewiesene Schwarzstorchlebensraum (Nahrungshabitat, Rote Liste NI 1, vom Aussterben bedroht) an der Saale, der sich auch innerhalb des LSG in den Bereich der Aue und damit den Südrand des Plangebietes hineinzieht.

Im Rahmen der 2023 erfolgten Biotoptypenkontrolle ergaben sich Änderungen im östlichen Teil des Plangebietes. Hier wurde ein Behelfsparkplatz angelegt, außerdem erfolgten eine Grünlandansaat und eine Gehölzpflanzung.

Die dadurch entstandenen Strukturen lassen aufgrund der Nutzung und ihres Alters aber nicht erwarten, dass sich dadurch das Artenspektrum verändert, indem zusätzliche, v. a. gefährdete Arten im Plangebiet auftreten. Im Gegenteil könnten Arten wie die Feldlerche eher weiter nach Westen ausweichen. Es wird dennoch unterstellt, dass das bisherige Vorkommen einschließlich der Feldlerche weiterhin existent und relevant ist.

Insgesamt besteht eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Vögel mit Ausnahme der angrenzenden Aue als Teilnahrungshabitat des Schwarzstorches (landesweite Bedeutung).

Die vorliegenden Beobachtungen weisen ferner auf eine Bedeutung von Teilen des UG (Aue Ufergehölzgalerie) als Nahrungshabitat für Fledermäuse hin. In diesen Bereichen sind mehr oder weniger kontinuierlich jagende Tiere mehrerer Arten anzutreffen. Deutlich von diesen unterscheiden sich die benachbart liegenden Flächen der offenen Äcker, dort waren nur sehr vereinzelte Nachweise von überfliegenden oder auch kurz jagenden Tieren zu verzeichnen. Dabei waren keine Beobachtungen zu verzeichnen, aus denen sich Transfer Routen ableiten lassen.

Insgesamt lässt sich das Untersuchungsgebiet als Fledermauslebensraum von allgemeiner Bedeutung einschätzen.

Im Rahmen der 2023 erfolgten Biotoptypenkontrolle ergaben sich Änderungen im östlichen

Teil des Plangebietes. Hier wurde ein Behelfsparkplatz angelegt, außerdem erfolgten eine Grünlandansaat und eine Gehölzpflanzung.

Wie für die Avifauna, ist durch die Veränderungen im östlichen Plangebiet nicht zu erwarten, dass sich das Artenspektrum verändert, indem zusätzliche, v. a. gefährdete Arten im Plangebiet auftreten.

Eine ergänzende Erfassung der Zauneidechse an der Bahnlinie im Norden erbrachte Nachweise der Zauneidechse am Nordrand des Plangebietes im Übergang zum Bahndamm. Hier am Rand des bestehenden Busparkplatzes erfolgten mehrere Nachweise der Art. Nachweise der Waldeidechse und ein einzelner Nachweis der Zauneidechse erfolgten ferner nördlich des Bahndammes außerhalb des Plangebietes.

Für den Biber liegt für 2024 ein Nachweis westlich an der Saale bei Oldendorf vor (NABU 2025, mdl.). In 2025 wurde jedoch auch ein Vorkommen des Bibers (Castor fiber) in der Aue und im Mündungsbereich der Aue in die Saale nachgewiesen. Im Juli 2025 konnte an der Aue etwa auf Höhe des westlichen Freileitungsmastes (Westen des Plangebietes, Teilplan 1) eine Biberburg an der Böschung und etwas weiter östlich ein Biberdamm festgestellt werden. Es konnten auch mehrere Biberrutschen und ältere Fraßspuren an Bäumen erfasst werden. Inwiefern die Burg aktuell genutzt war ist unklar. Es bestanden allerdings zum Zeitpunkt der Kartierungen aktuelle Fraß- und Aktivitätsspuren sowie ein zweiter Biberdamm in der Aue und Saale an der Mündung der Aue in die Saale. Hier war durch jungen Gehölzbestände auch entsprechende Nahrung neben landwirtschaftlichen Nutzpflanzen (Mais) vorhanden. Im Bereich der Mündung der Aue in die Saale befand sich zum Zeitpunkt der Kartierungen somit ein genutztes Biberrevier, welches sich auch entlang des Plangebietes bis etwa 500 m stromauf der Aue erstreckte.

Beim Biber handelt es sich um eine streng geschützte Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und auch um eine Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie. Es handelt sich um eine Art der Vorwarnliste der Roten Liste der Säugetiere in Niedersachsen und Bremen (Kirberg 2024) und der Roten Liste Deutschland (Boye et al. 2020). Derzeit besteht landes- und bundesweit ein deutlich zunehmender Bestandstrend, mit einer Reihe von neuen Sichtungen und Ansiedlungen auch im Landkreis.

c. Schutzgüter Boden und Fläche

➤ Boden

Ausgangsbasis der Bodenbildung ist im Untersuchungsgebiet Kiese und Sande des Holozäns sowie Schluff der Weichsel-Kaltzeit. Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) ist das Plangebiet durch den Bodentyp Mittlere Parabraunerde geprägt, im Südteil Mittlere Gley-Vega.

Das Plangebiet überlagert sich vollständig mit Flächen sehr hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit bzw. mit Flächen sehr hohen bis äußerst hohen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotenzials (LBEG).

Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung, selten/naturhistorisch bedeutsam) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen. Böden mit besonderer Bedeutung / erhöhter Schutzbedürftigkeit sind (nach Breuer 2015) insgesamt nicht zu berücksichtigen. Die vorhandenen Böden weisen eine mäßig erhöhte Verdichtungsempfindlichkeit auf (LBEG 2018).

Altablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

➤ Fläche

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist analog zum Schutzgut Boden und auch den übrigen

Schutzgütern eine Steuerungswirkung der Bauleitplanung in Bezug auf den Flächenverbrauch relevant, d. h. ein schonender und nachhaltiger Umgang mit Fläche/Land in Bezug auf Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung.

Insofern kann dieses Schutzgut integrierendes (oder zu integrierendes) Schutzgut aufgefasst werden (Repp 2016). Bewertungsgrundlage bilden jedenfalls die für die übrigen Schutzgüter erfassten Flächennutzungen und Bestandsituationen.

d. Schutzgut Wasser

➤ *Oberflächengewässer*

Südlich angrenzend verläuft die Aue als Zufluss der Saale, die als Fließgewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Ein weiteres kleines Fließgewässer (Steinbach) verläuft an der Nordostgrenze des Plangebiets.

Die Saale liegt zudem innerhalb von Retentionsflächen, die als Überschwemmungsgebiet nach NWG §92a (UESG ID 257 Saale, VO vom 25.09.2006) gesichert sind.

Eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan besteht hierfür aber nur geringfügig am Südostrand, überlagert mit dem Überschwemmungsgebiet der Aue (s. u. ca. 120 m² Grünfläche). Entlang der Aue an der Südgrenze des Plangebiets befindet sich ein vorläufig zu sicherndes ÜSG nach NWG §115 (1). Durch den B-Pan werden Randflächen im Süden berührt. Entlang der Aue an der Südgrenze des Plangebiets befindet sich ein vorläufig zu sicherndes ÜSG nach NWG §115 (1). Durch den B-Pan werden Randflächen im Süden berührt.

➤ *Grundwasser*

Das Plangebiet befindet sich im Westen in der Schutzzone III A und im Nordwesten am Rand der Zone II des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) Benstorf (aktive WGA, hydrogeologische Abgrenzung eines zugelassenen Wasserrechts, ID 03252008101). Es handelt sich aber noch um kein verordnetes Trinkwasserschutzgebiet, dieses liegt nordwestlich der Bahnstrecke (WSG Benstorf Zone I, II und IIA) außerhalb des Plangebietes.

Das Gebiet weist entlang der Aue eine geringe bis sehr geringe Grundwasserneubildungsrate bis max. zu 150mm/a mit teilweise Grundwasserzehrung auf, nach Norden hin ansteigend (Modell mGROWA22 nach HERMANN et al. (2013), LBEG 2020). Die Höhe des Grundwasserstandes im Nordteil liegt äußerst tief (>20m), im Saaletal bei >4 – 8m, (LBEG 2015).

Im Plangebiet liegt eine hohe (im Nordteil) bis stark variable Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine vor; das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel angegeben (LBEG 2016). Die Entnahmebedingungen sind gut.

Prioritäre WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht unmittelbar durch das Plangebiet betroffen. Die als Typ 15: „Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse“ eingestufte Saale (EU-Code Wasserkörper DE_RW_DENI_21055, Priorität 3 für Maßnahmen) liegt südlich in ca. 70 m Entfernung. Sie gehört unterhalb der Auemündung zu den natürlichen Fließgewässern in mäßigem ökologischen Zustand und nicht gutem chemischen Zustand (DERW_DENI_21056, Wasserkörpersteckbrief, WasserBlick, Datensatz der elektronischen Berichterstattung 2022 zum 3. Bewirtschaftungsplan WRRL, Abfrage 22.01.2025, Wasserkörperdatenblatt NLWKN 2016).

Direkt südlich angrenzend verläuft allerdings die Aue (Typ 18: Löss-lehmgeprägte Tieflandbäche, EU-Code Wasserkörper DE_RW_DENI_21057) als nicht-prioritäres WRRL Gewässer mit unbefriedigendem ökologischem Zustand/ Potenzial und nicht gutem chemischen Zustand (DERW_DENI_21057, Wasserkörpersteckbrief, WasserBlick, Datensatz der elektronischen Berichterstattung 2022 zum 3. Bewirtschaftungsplan WRRL, Abfrage 22.01.2025, NLWKN 2015).

e. Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet stellt einen Wirkungsraum ohne Relevanz für den lokalklimatischen Ausgleich dar (LRP 2001). Es handelt sich um Kaltluftentstehungsgebiete sowie sonstige Wirkungsräume der Siedlungen (LRP Karte 7). Südlich grenzt ein Kaltluftsammlgebiet in der Niederung der Aue/ Saale an. Somit kann in der Gesamtheit davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet lediglich eine allgemeine Funktion für die Schutzgüter Klima und Luft aufweist. Besondere lokalklimatische Funktionen lassen sich nicht erkennen (vergleiche MOSIMANN et al. 1999).

f. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet (Teilplan 1 und 2) befindet sich im Naturraum D 3.6 „Zentraleuropäisches Mittelgebirgs- / Stufenland“ Landschaftsraum 52.100 „Calenberger Lößbörde“.

Gemäß dem Landschaftsrahmenplans liegt das Plangebiet im Bereich des Landschaftsbildtypen „Lößmulde bei Benstorf (LM 14)“.

Dieser Landschaftsbildtyp ist wenig strukturiert, in der Ebene sind Laubbaumreihen alleinige Strukturelemente, während die Hänge etwas reicher durch Hecken gegliedert sind. Bäche sind meist begründet und weisen keinen typischen Uferbewuchs auf. Das Tal kann aufgrund der Strukturarmut weit eingesehen werden, die bewaldeten Höhenlagen bilden die Sichtgrenze.

Dieser Typ weist im Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Den Landschaftsraum besonders prägende Einzelemente sind als Gehölze an der Aue und Saale vorhanden.

g. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen (kulturhistorischen) Böden.

Weder innerhalb des Plangebietes noch seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem bauliche Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen. Aus dem Plangebiet sind gegenwärtig auch keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aus dem näheren Umfeld sind jedoch archäologische Bodenfunde überliefert, darunter die Fundstellen Benstorf 2 und 5. Bei diesen Fundstellen handelt es sich um Hinterlassenschaften einer bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch das Plangebiet liegt. Zudem liegt das auf einem Südhang gelegene Plangebiet im Bereich der Zusammenflüsse von Steinbach und Aue in die Saale und damit in einer siedlungsgünstigen Topographie, in der erfahrungsgemäß archäologische Bodenfunde erwartet werden. Im Verlauf der Erschließung des Plangebietes ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Hierzu gehören Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung liegt als Sachgut ein Standort mit hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vor.

4.5.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Ermittlung des Eingriffsumfangs / Eingriffsregelung

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Überbauung des Plangebietes mit Baukörpern wie Ferienhäusern und Ferienwohnungen samt den dazugehörigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die Intensivierung der Nutzung bzw. Umnutzung zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und

Erlebnispark“ sind mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, bzw. Eingriffen in die Schutzgüter verbunden. Andererseits resultiert aus den festgesetzten Grünflächen aber auch eine deutliche Aufwertung von Natur und Landschaft entlang der Aue.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass überwiegend Ackerfläche herangezogen wird, die tlw. bereits als Behelfsparkplatz genutzt wird. Der Eingriffsraum bezieht sich insgesamt auf Flächen von rund 8,9 ha, große Teile des Plangebietes (ca. 2,7 ha) v. a. zur Aue hin sind dabei aber als Grünfläche vorgesehen.

Die entsprechenden Veränderungen werden in der Bilanz berücksichtigt, hierfür besteht durch den Verlust von Biotopstrukturen bzw. die Versiegelung von Boden aufgrund der Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ zunächst eine erhebliche Beeinträchtigung/ nachteiligen Umweltauswirkungen und ein Eingriff.

Dieser kann aufgrund der hohen Grünflächen- und Pflanzflächenanteile im Plangebiet jedoch plangebietsintern vollständig ausgeglichen werden. Im Wesentlichen trägt hier die Private Grünfläche P3 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ entlang der Aue bei. (s. Bilanz unter b.).

Es verbleiben allerdings artenschutzrechtliche Konflikte für die Feldlerche und die Zauneidechse (s. Kap. 4.4.5). Hierfür sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), für die Feldlerche auch extern, erforderlich und vorgesehen. **Konflikte für den Biber können durch Maßnahmen vermieden werden. Auch hierzu trägt die Private Grünfläche P3 an der Aue bei.**

Die aus der Überbauung zu erwartenden nachteiligen aber auch positiven (Grünflächen) Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt.

a. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Hierzu zählen u.a. die:

- Festsetzung eines Sondergebietes mit niedriger GRZ und Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen,
- Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers,
- Reduktion des Versiegelungsgrades von Stellplätzen (Abflussbeiwert max. 0,5),
- Private Grünflächen (P2 und P3) / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Abstandsfläche/ Abschirmung zur Aue (Gewässer als Schwarzstorchnahrungshabitat **und Biberhabitat**),
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärmschutzwall)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ 6 und 10 der textlichen Festsetzungen sowie Hinweise Nr. 6, 9, 11 und 12)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (auf dem Busparkplatz, Sondergebiet SO 4) (§ 11 der textlichen Festsetzungen sowie Hinweis Nr. 6)
- Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz (Beleuchtung, Baufeldfreiräumung/ Bauzeitenregelung, Vergrämung Zauneidechse, CEF-Maßnahme Zauneidechse intern am Nordrand des Plangebietes zum Bahndamm hin, Teilplan 1; CEF-Maßnahmen

Feldlerche extern bei Ahrenfeld, Grünlandextensivierung, Teilplan 2) (§ 7 und 8 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 14).

- Vorgaben zur Einfriedung (§ 8 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 11).
- Maßnahmen zur archäologischen Denkmalpflege (Hinweis Nr. 5),
- Maßnahmen zum Bodenschutz (Hinweis Nr. 7),
- Maßnahmen zum Trinkwasser-/ Grundwasserschutz (Trinkwassergewinnungsgebiet), (Hinweis Nr. 8).

Zum internen Ausgleich werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmen festgesetzt:

- Private Grünflächen P1 – P4, bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grünfläche P3), (§ 6 der textlichen Festsetzungen i.V.m. den Hinweisen Nr. 6, 9, 11, 12, 13 und 14)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Durchgrünung und landschaftsgerechten Rahmeneingrünung in Verbindung mit den Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen (§§ 6 und 10 der textlichen Festsetzungen i.V.m. den Hinweisen Nr. 6, 9, 11 und 12)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der nachbarrechtlichen Bestimmungen, insbesondere des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG), unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherzustellen und im Rahmen der Umsetzung zu beachten ist. Die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen, die als Hinweis zur Durchführung auf dem Bebauungsplan aufgelistet ist (Hinweis Nr. 6), stellen zudem lediglich eine Auswahl geeigneter, standortgerechter und heimischer Gehölzarten dar und legen nicht fest, welche konkrete Art an welchem Standort zu pflanzen ist. Dadurch besteht im Rahmen der Ausführungsplanung die Möglichkeit, auf die konkrete Nachbarsituation Rücksicht zu nehmen und beispielsweise in Grenznähe auch geringer wachsende Gehölzarten zu verwenden.

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der internen Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen und internen CEF-Maßnahmen (Zauneidechse) bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft nur im artenschutzrechtlichen Kontext mit der Betroffenheit der Feldlerche zurück.

Hierfür ist eine externe artenschutzrechtliche, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich und bei Ahrenfeld vorgesehen.

Für die Zauneidechse sind wie schon angeführt interne artenschutzrechtliche, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF- Maßnahme) erforderlich und am Nordrand des Plangebietes (zum Bahndamm hin) vorgesehen.

Hinsichtlich des Bibers ist ein Revier an der Aue, bzw. im Mündungsbereich in die Saale betroffen. Dabei ergibt sich eine Betroffenheit durch die an die Aue angrenzende Maßnahmen-/ Grünfläche P3, in der außerhalb des Überschwemmungsgebietes naturnahe Retentionsbecken angelegt und naturnah entwickelt werden. Eingriffe in das Gewässer sind mit Ausnahme der erforderlichen Einleitstelle für Oberflächenwasser nicht vorgesehen. Im Endzustand ist von der Fläche für die Aue und auch für den Biber eine positive Wirkung aufgrund der Ergänzung/ Erweiterung seines Habitats zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch eine Bauzeiten- und Baufeldbegrenzung vermieden, eine Einfriedung der Privaten Grünfläche P3 ist zudem zur Sicherung eines offenen Biotopverbundkorridors an der Aue und der Gewährleistung der Nutzbarkeit als Habitatstruktur (Biber) nicht zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass diese Flächen frei von Barrieren bleiben und ihre naturschutzfachliche Funktion sowie die Durchgängigkeit im Landschaftsraum

uneingeschränkt erhalten werden. Nach Norden zur Privaten Grünfläche P2 erfolgt eine Abschirmung durch eine Heckenpflanzung.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die ausführliche Betrachtung im Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

b. Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) ermittelt und gegenübergestellt. Hierbei werden den betroffenen Biotopen Wertpunkte zugeordnet, die die allgemeinen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes berücksichtigen.

Eine ausführliche Darlegung der Bilanzierung erfolgt im Umweltbericht (Teil II der Begründung). Im Umweltbericht wird die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz in Tabellenform dargestellt.

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz:

<i>Gesamtwert PLANUNG</i>	-	<i>Gesamtwert IST</i>	=	<i>Kompensationsdifferenz</i>
97.470 Werteinheiten	-	85.820 Werteinheiten	=	+ 11.650 Werteinheiten

Nach Berücksichtigung der internen Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein positiver Wertzugewinn von **11.650** Werteinheiten, der für andere Vorhaben genutzt werden kann.

c. Externe Kompensationsmaßnahmen

Unbenommen vom positiven Bilanzergebnis bleibt das Erfordernis der externen Kompensation für die Feldlerche (s. Kap 4.4.5). Diese erforderliche externe Kompensationsfläche wird zur planungsrechtlichen Sicherung und Zuordnung der durch den Bebauungsplan Nr. 190 in Anspruch genommenen Fläche als Teilplan 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.5.5 Artenschutz

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel, die Zauneidechse, **Biber** und Fledermäuse kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch Bauzeitenregelungen (Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutzeit) und Vergrämungsmaßnahmen (Flutterbänder) vermieden. Quartiere von Fledermäusen sind nicht betroffen.

Eine erhebliche Störung oder der Verlust von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden ebenfalls durch die **Baufeldbegrenzungen und** Bauzeitenregelungen, durch den Erhalt von Gehölzstrukturen und die Entwicklung von Grünflächen (P2 und v. a. P3) und deren frühzeitige Umsetzung entlang der Aue als Schwarzstorchnahrungshabitat / **Biberhabitat** vermieden.

Für die Feldlerche ist entsprechend dem Verlust eines Brutpaares eine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) innerhalb der lokalen Population (Vorkommen der offenen Ackerflur im Gemeindegebiet Salzhemmendorf) neu zu entwickeln.

Hierfür ist eine externe artenschutzrechtliche, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) bei Ahrenfeld vorgesehen (Teilplan 2: Gemarkung Ahrenfeld, Flur 1, Flurstück 95, Grünlandextensivierung und Altgrasstreifen auf ca. 0,66 ha, anteilig für ein Brutpaar berücksichtigt).

Für die Zauneidechse sind wie schon angeführt interne artenschutzrechtliche, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF- Maßnahme) erforderlich und am Nordrand des Plangebietes (zum Bahndamm hin) vorgesehen (Erhalt/ Entwicklung und Optimierung von Zauneidechsenhabitat auf ca. 0,04 ha).

Für den Biber sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Baufeld-, Bauzeitenbegrenzung, ökologische Baubegleitung) vorgesehen und ausreichend.

4.5.6 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes (Teilplan 1) sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG vorhanden. In Bezug auf das FFH-Gebiet erfolgte eine separate Verträglichkeitsvorprüfung. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebietes) DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“ bzw. seiner für die gebietsspezifischen Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck maßgeblichen Gebietsbestandteile ausgeschlossen werden können. Zum Tragen kommt ferner die Baumschutzsatzung des Fleckens Salzhemmendorf. Durch Festsetzung einer Gehölzgruppe zum Erhalt im Bereich des derzeitigen Busparkplatzes (Sondergebiet SO 4) kann jedoch eine Auslösung der Verbote nach § 4 der Baumschutzsatzung vermieden werden. Insofern ergibt sich daraus keine Betroffenheit von geschützten Teilen von Natur und Landschaft gemäß NNatSchG.

Innerhalb des Plangebietes (Teilplan 1) liegt jedoch ein Steifen des LSG HM 04 „Saaletal“ an der Aue mit einer Breite von ca. 32 – 55 m. Dieser Streifen liegt vollständig innerhalb der privaten Grünfläche P3 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“, die naturnah im Umfeld der Aue entwickelt werden soll und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kombiniert festgesetzt wird. Nördlich grenzt dann die private Grünfläche P2 mit ca. 16 – 52 m Breite an, die als Grünzug entwickelt werden soll.

Die vorgesehene Maßnahmenfläche zielt darauf ab, dem allgemeinen und insbesondere dem besonderen Schutzzweck durch die Entwicklung eines breiten naturnahen Grünkorridders an der Aue zu entsprechen und das Gewässerumfeld im Sinne der Gewässerentwicklung und des Biotopverbundes entlang des Gewässer aufzuwerten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird im Bebauungsplan innerhalb der privaten Grünfläche P2 entlang der LSG-Grenze eine 5 m breite Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen ergänzend verbindlich festgesetzt (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 der textlichen Festsetzungen). Diese dient der räumlichen Abgrenzung sowie der funktionalen Abschirmung und trägt dazu bei, eine unkontrollierte Nutzung und Zugänglichkeit der angrenzenden Aue zu unterbinden.

Es sind keine Handlungen vorgesehen, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, sondern Maßnahmen, die positiv auf das Gewässerumfeld der Aue als Teil des LSG wirken. Es handelt sich im weiteren Sinne um freigestellte Handlungen nach § 5 der Verordnung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Gebietes bzw. um Maßnahmen für die eine Befreiung von den Verboten nach § 4 der Verordnung erwartet werden kann.

Erhebliche Auswirkungen auf das LSG „Saale“, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (gem. BNatSchG § 26 Abs. 2), bzw. den gebietsspezifischen Verboten (§ 2 der Verordnung) zuwiderlaufen, sind nicht erkennbar.

Insofern ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das LSG, sondern es erfolgt eine positive Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im LSG.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes

wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkreten Planung und Umsetzung eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont (UNB) erforderlich ist. 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. Die Prüfung und ggf. Befreiung durch die UNB erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

4.5.7 Wasserrahmenrichtlinie

Die Aue als WRRL-relevantes Fließgewässer (jedoch nicht prioritär) ist unmittelbar betroffen. Sie grenzt direkt südlich an das Plangebiet bzw. an die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche P3 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ an. Eine Betroffenheit ergibt sich durch die Einleitung von Oberflächenwasser und das unmittelbar an die Gewässerparzelle und die Gewässerböschung angrenzende Plangebiet. Die Aue mündet zudem in die Saale als WRRL-Prioritätsgewässer.

Die Aue befindet sich in einem unbefriedigenden ökologischen Zustand und einem nicht guten chemischen Zustand. Es greift hier sowohl das Verschlechterungsverbot, der WRRL, als auch das Verbesserungsgebot. In Bezug auf letzteres darf das Vorhaben nicht dazu führen, dass die Bewirtschaftungsziele (ein guter ökologischer und chemischer Zustand) nicht fristgerecht erreicht werden können.

Der betroffene Grundwasserkörper „Leine mesozoisches Festgestein links 2“ ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

In Bezug auf das Grundwasser wird nicht erwartet, dass es zu einer Verschlechterung des Zustandes des Wasserkörpers durch das Vorhaben kommt oder die Bewirtschaftungsziele bzw. das Trendumkehrgebot nicht erreicht werden können.

Für die Aue sind Oberflächenwassereinleitungen (Auswirkungen ggf. auf den Wasserhaushalt, physikalisch chemische Komponenten) und die direkte Angrenzung der Gewässerparzelle an das Plangebiet und dadurch strukturelle Auswirkung auf die Gewässermorphologie und ggf. stoffliche Einträge im Zuge baulicher Maßnahmen relevant.

Wie bereits ausgeführt wird der gesamte der Aue zugewandte Bereich des Plangebietes (privaten Grünfläche P3) auf einer Breite von ca. 32 – 55 m naturnah entwickelt. Hier sollen naturnahe Retentionsflächen als feuchte Senken, Gras-/ Staudenfluren, Sukzessionsflächen und Gehölze entwickelt werden. **Die Flächen im Überschwemmungsgebiet bzw. an der Aue werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen (Uferandstreifen), so dass sich an der Aue eigendynamisch naturnahe Gewässerstrukturen weiterentwickeln können (Uferabbrüche, Auskolkungen).**

Dies entspricht den im 3. Bewirtschaftungsplan formulierten Maßnahmen und stützt die Bewirtschaftungsziele, wird sich also positiv auf den Zustand des Gewässers auswirken.

Ausgehend ferner von einer ordnungsgemäßen Versickerung/ Rückhaltung anfallender Oberflächenwässer (entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes) sowie der Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf die ordnungsgemäße Vermeidung von Stoff- / Schadstoffeinträgen während baulicher Tätigkeiten und Betrieb des Freizeitgeländes sind auch keine negativen Auswirkungen auf den Oberflächengewässerkörper im Sinne der WRRL zu erwarten.

Eine genaue Beurteilung kann im Rahmen eines WRRL-Fachbeitrages erfolgen. Inwiefern dieser vorliegend im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung für das Vorhaben zu erstellen ist, obliegt der zuständigen Fachbehörde (Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont).

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB, zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind ebenfalls die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die nördlich angrenzende Quanthofer Straße, die nördlich angrenzende Bahnstrecke Hameln-Hildesheim (DB-Strecke 1820) und die nördlich an den bestehenden Freizeitpark angrenzende Bundesstraße B 1 bestimmt. Auf den Planbereich können insofern Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) einwirken, die im Rahmen nachfolgender Planungen zu beachten sind. Auf diese wird nachfolgend eingegangen. Auf der Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens⁴ des Ing.-Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, werden Aussagen zur Verkehrsbelastung der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindlichen Straßen gemacht. Zusätzlich hierzu ist die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den neu entstehenden Erschließungsverkehr auf den hiervon am stärksten betroffenen Straßen in die schalltechnische Untersuchung einzustellen.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde von der Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten⁵ erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in der Begründung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus befinden sich, ausgenommen der bestehende Freizeitpark, jedoch weder Sportanlagen noch Gewerbebetriebe im unmittelbaren Nahbereich des hier in Rede stehenden Plangebietes, sodass diese Lärmquellen im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens nicht weiter untersucht werden. Auf die angrenzend ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung in Form der Bewirtschaftung von Ackerflächen wird nachfolgend eingegangen.

Ferner sind die durch die mit den geplanten Nutzungen im Plangebiet verbundenen Geräusche, die auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (Ortsrand Benstorf und Quanthof) einwirken können, zu beurteilen. Dabei ist eine Geräuschvorbelastung durch vorhandene bzw. plangegebene gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft der Geltungsbereich zu berücksichtigen. In diesem Fall ergibt sich eine Geräuschvorbelastung durch den vorhandenen Freizeitpark.

4.6.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Die östlich und westlich des Plangebietes gelegenen Nutzungen (Siedlungsbereich Benstorf und Benstorf-Quanthof) sind hinsichtlich ihres Schutzanspruches als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet einzustufen. Dem Plangebiet selbst wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewiesen.

Aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ihnen eine Schutzwürdigkeit von

WA-Gebiet tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A)

⁴ Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, Hannover, 04.01.2022

⁵ Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04.2026

MI-/MD-Gebiet tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A)

zuzuordnen. Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm. Die v.g. Werte stellen keine Grenzwerte, sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar und können im Einzelfall auch überschritten werden.

4.6.3 Beachtliche Emissionsquellen

- ***Straßenverkehr***

Für das Plangebiet sind im Wesentlichen die Straßenverkehrslärmimmissionen von der nördlich verlaufenden B 1, der K 7 sowie der Quanthofer Straße sowie die mit den geplanten Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehre maßgeblich.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auch eine ergänzende Beurteilung der zusätzlich mit der Entwicklung der geplanten Zufahrt und Stellplatzfläche nördlich der Bahn (Bebauungsplan Nr. 195 „Saaletal Nord“) verbundenen Straßenverkehrslärmimmissionen vorgenommen.

Grundlage für die Berechnung der Emissionspegel ist dabei die vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen ausgearbeitete Verkehrsuntersuchung. Die verkehrstechnische Untersuchung stellt den Prognose-Nullfall (ohne Ziel- und Quellverkehre der Plangebiete der B-Pläne Nr. 190 und 195) sowie die Prognosefälle für die **Variante 1** (mit Ziel- und Quellverkehr des Feriendorfs des Plangebietes des vorliegenden B-Planes Nr. 190) **und Variante 2** (mit Ziel- und Quellverkehr beider Plangebiete (B-Pläne Nr. 190 und 195) dar.

Im Zusammenhang mit der Plangebietsnutzung wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung dabei ausschließlich der Mehrverkehr durch Übernachtungsgäste dargelegt. Da jedoch in einem ersten Schritt auch Tagesgästen die Pkw-Stellplätze im Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 190) zur Verfügung stehen sollen, wird im Zusammenhang mit der Plangebietsnutzung für die Variante 1 die Maximalbelastung des Parkplatzes mit 1 Stellplatzwechsel je Einstellplatz und Stunde berücksichtigt. Die sich gegenüber der Verkehrsuntersuchung ergebende Mehrbelastung auf den öffentlichen Verkehrswegen von 300 Pkw-Bewegungen wird nachfolgend in der Variante 1 mit betrachtet. Die Verteilung der Pkw-Bewegungen erfolgt entsprechend den prozentualen Verteilungen der verkehrstechnischen Untersuchung.⁶

Für die Berechnungen wurden folgende Verkehrszahlen (Kfz/24h) und Emissionspegel zugrunde gelegt:

⁶ Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04. 2026, S. 11

Tab.: Verkehrsmengen und längenbezogene Schalleistungspegel (Straßen) im Prognosefall⁷

Straße	DTV [Kfz/ 24h]	tags (6-22 Uhr)				nachts (22-6 Uhr)				V _{PKW} [km/h]	V _{LKW} [km/h]	L _w ' [dB(A)] tags	L _w ' [dB(A)] nachts
		M [Kfz/h]	P ₁ [%]	P ₂ [%]	Krad [%]	M [Kfz/h]	P ₁ [%]	P ₂ [%]	Krad [%]				
[1]	5.710	331,0	4,8	3,1	1,1	51,7	6,8	4,5	1,0	100	80	86,0	78,2
[2]	445	27,3	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	100	80	74,6	60,6
[3]	445	27,3	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	100	80	74,6	60,6
[4]	445	27,3	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	50	50	68,4	54,4
[5]	235	14,4	4,3	2,1	2,1	0,6	4,3	2,1	2,1	50	50	66,3	52,5
[6]	590	36,1	0,8	0,0	0,8	1,5	0,8	0,0	0,8	50	50	70,0	56,2
[7]	590	36,1	0,8	0,0	0,8	1,5	0,8	0,0	0,8	100	80	74,2	60,4
[8]	410	25,1	0,8	0,0	0,8	1,0	0,8	0,0	0,8	100	80	73,9	60,0
[9]	410	25,1	0,8	0,0	0,8	1,0	0,8	0,0	0,5	50	50	67,7	53,9

Tab.: Verkehrsmengen und längenbezogene Schalleistungspegel (Straßen) im Prognosefall Variante 1 (mit Feriendorf)⁸

Straße	DTV [Kfz/ 24h]	tags (6-22 Uhr)				nachts (22-6 Uhr)				V _{PKW} [km/h]	V _{LKW} [km/h]	L _w ' [dB(A)] tags	L _w ' [dB(A)] nachts
		M [Kfz/h]	P ₁ [%]	P ₂ [%]	Krad [%]	M [Kfz/h]	P ₁ [%]	P ₂ [%]	Krad [%]				
[1]	5.710	331,0	4,8	3,1	1,1	51,7	6,8	4,5	1,0	100	80	86,0	78,2
[2]	835	51,3	1,2	0,6	1,2	1,6	1,5	0,8	1,5	100	80	77,2	62,4
[3]	835	51,3	1,2	0,6	1,2	1,6	1,5	0,8	1,5	100	80	77,2	62,4
[4]	835	51,3	1,2	0,6	1,2	1,6	1,5	0,8	1,5	50	50	71,0	56,1
[5]	254	15,6	3,9	1,9	1,9	0,6	4,1	2,0	2,0	50	50	66,5	52,6
[6]	999	61,4	1,3	0,0	0,7	2,0	1,6	0,0	0,8	50	50	71,6	56,8
[7]	999	61,4	1,3	0,0	0,7	2,0	1,6	0,0	0,8	100	80	77,2	62,9
[8]	651	40,0	1,3	0,0	0,8	1,4	1,6	0,0	0,8	100	80	76,2	61,7
[9]	651	40,0	1,3	0,0	0,8	1,4	1,6	0,0	0,8	50	50	69,8	55,3

⁷ Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04. 2026, S. 12, Tabelle 3

⁸ Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04. 2026, S. 12, Tabelle 4

Tab.: Verkehrsmengen und längenbezogene Schalleistungspegel (Straßen) im Prognosefall Variante 2 (mit Feriendorf und Besucherparkplatz)⁹

Straße	DTV [Kfz/ 24h]	tags (6-22 Uhr)				nachts (22-6 Uhr)				VPkw [km/h]	VLkw [km/h]	Lw' [dB(A)] tags	Lw' [dB(A)] nachts
		M [Kfz/h]	p ₁ [%]	p ₂ [%]	p _{Krad} [%]	M [Kfz/h]	p ₁ [%]	p ₂ [%]	p _{Krad} [%]				
[1]	5.710	331,0	4,8	3,1	1,1	51,7	6,8	4,5	1,0	100	80	86,0	78,2
[2]	655	40,1	1,5	0,8	1,5	1,6	1,5	0,8	1,5	100	80	76,4	62,4
[3]	520	31,9	1,9	1,0	1,0	1,3	1,9	1,0	1,0	100	80	75,2	61,3
[4]	520	31,9	1,9	1,0	1,0	1,3	1,9	1,0	1,0	50	50	69,1	55,2
[5]	245	15,0	4,1	2,0	2,0	0,6	4,1	2,0	50	50	50	66,4	52,4
[6]	635	38,9	1,6	0,0	0,8	1,6	1,6	0,0	0,8	50	50	69,7	55,8
[7]	635	38,9	1,6	0,0	0,8	1,6	1,6	0,0	0,8	100	80	75,8	62,0
[8]	540	33,1	1,6	0,0	0,8	1,4	1,6	0,0	0,8	100	80	75,1	61,3
[9]	540	33,1	1,6	0,0	0,8	1,4	1,6	0,0	0,8	50	50	69,0	55,1
[10]	660	40,4	0,0	0,0	0,8	1,7	0,0	0,0	0,8	100	80	75,9	62,1

Erläuterung zu den in den Tabellen aufgeführten Abschnitt-Nummern der betrachteten Straßenabschnitte:

[1] = Bundesstraße 1 (B 1)

[2] = Kreisstraße 7 (K 7), von B 1 bis neue Anbindung

[3] = K 7, von neuer Anbindung bis Ortsdurchfahrt (OD) Quanthof

[4] = K 7, von nördlicher OD Quanthof bis Quanthofer Straße

[5] = K 7, südlich Quanthofer Straße

[6] = Quanthofer Straße, von K 7 bis westliche OD Quanthofen

[7] = Quanthofer Straße, von westlicher OD Quanthofen bis Rasti-Land

[8] = Quanthofer Straße, von Rasti-Land bis östliche OD Benstorf

[9] = Quanthofer Straße, im OT Benstorf

[10] = neue Anbindung

• Schienenverkehr

Maßgebend für die Beurteilung der aus dem Schienenverkehr resultierenden Emissionen ist der Zugverkehr auf der Bahnstrecke Nr. 1820. Die erforderlichen Angaben zur Belastung der vorhandenen Bahnstrecke Nr. 1820 wurden von der DB AG für das Prognosejahr 2030 (2030DT, Stand: KW 47/2023) zur Verfügung gestellt.

Für die Bahnstrecke ergeben sich die Belastungen wie folgt:

⁹ Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04. 2026, S. 13, Tabelle 5

Tab.: Zugzahl der DB-Strecke 1820 (Prognose 2030DT)¹⁰

Zugart	Zugzahl		V _{zul} km/h	FzK im Zugverband gemäß Schall 03 gültig ab 01/2015					
	T	N		FzK	Anz	FzK	Anz	FzK	Anz
GZ-E	9	0	120	7-Z5	1	10-Z5	30	10-Z18	8
GZ-E Grundlast	2	2	100	7-Z5	1	10-Z5	10		
RV-ET	31	5	140	5-Z5	2				
Summe	42	7							

Erläuterungen zur Tabelle:

Traktionsarten: - E = Bespannung mit E-Lok
- ET, - VT = Elektro- / Dieseltriebzug

Zugarten: GZ = Güterzug
RV, RE, RB = Regionalzug

Fahrzeugkategorien (FzK):
5-Z5: E-Triebzug und S-Bahn (10 Achsen)
7-Z5: E-Lok (4 Achsen)
10-Z5: Güterwagen (4 Achsen), Verbundstoffbremse
10-Z18: Kesselwagen (4 Achsen), Verbundstoffbremse

Mit diesen Grunddaten berechnen sich für den Prognosefall 2030 die nachfolgenden längenbezogenen Schalleistungspegel gemäß Schall 03.

Tab.: Schallemissionen der DB-Strecken 1820¹¹

Strecke \ Zeit	L _{WA} tags (6-22 Uhr)			L _{WA} nachts (22-6 Uhr)		
	h = 0 m	h = 4 m	h = 5 m	h = 0 m	h = 4 m	h = 5 m
1820	83,5	66,6	56,4	75,2	57,6	51,3

alle Pegelangaben in dB(A)

h = maßgebliche Quellhöhe gemäß Schall 03 bezogen auf SO Gleis

- **Hinweis zum Eisenbahnbetrieb**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

- **Windenergieanlagen**

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet möglicherweise einwirkenden Geräuschimmissionen durch die südwestlich des Plangebiets betriebenen Windenergieanlagen wird davon ausgegangen, dass eine explizite Berechnung dieser Geräuschimmissionen nicht erforderlich

¹⁰ Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04. 2026, S. 9, Tabelle 1

¹¹ Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04. 2026, S. 9, Tabelle 2

ist, da sich vorhandene schutzwürdigen Bauflächen - mit demselben bzw. einem höheren Schutzanspruch als das betrachtete Plangebiet - in einem kürzeren Abstand zu diesen Anlagen befinden. Insofern kann die Einhaltung der für das Plangebiet maßgeblichen Orientierungswerte im Plangeltungsbereich vorausgesetzt werden, sofern die entsprechenden Bezugspegel an der vorhandenen Wohnbebauung bzw. die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Nach Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont wurde im Schallgutachten für das Repowering der Landwind-Anlagen u. a. ein je ein Immissionsort im Norden des geplanten Feriengebietes gewählt (IO d09a) sowie ein Immissionsort im Süden des geplanten Feriengebietes (IO d09b). Für beide Immissionsorte wurde ein Immissionsrichtwert von 40 dB(A) zur Nachtzeit angesetzt. Für den IO d09a wurde ein Gesamtpegel zur Nachtzeit von 39 dB(A) berechnet, für den IO d09b ein Gesamtpegel von 41 dB(A). Aufgrund der Überschreitung des IRW wurde für diesen Immissionsort bereits die Regelung nach Ziffer 3.2.1 Abs. 3 der TA Lärm gezogen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass für das vorliegende Plangebiet die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (MI) zugrunde gelegt wird und nicht die eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Vor diesem Hintergrund ist die Heranziehung eines nächtlichen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) im Plangebiet nicht maßgeblich, vielmehr sind die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete heranzuziehen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen der nachgewiesenen Immissionsrichtwerte im v.g. Schallgutachten für das Repowering der Landwind-Anlagen unterschreitet die durch die Windenergieanlagen verursachte Geräuschvorbelastung den für Mischgebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in der Nachtzeit im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen des Plangebiets um etwa 4 dB. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die angrenzenden Windenergieanlagen die für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden.

- ***Plangebietsnutzungen (Verkehre)***

Variante 1 (nur B-Plan Nr. 190)

Unter Beachtung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sind in der Saison bei hoher Auslastung der Ferienanlage rd. 250 Kfz-Zufahrten und 250 Kfz-Abfahrten für Übernachtungsgäste zu erwarten, davon 1 % Schwerverkehr, der als Lkw- bzw. Wohnmobilbewegung berücksichtigt wurde. Es wurde im Sinne eines konservativen Ansatzes vorausgesetzt, dass jede Zufahrt mit einem Parkvorgang auf dem nordöstlichen Stellplatzbereich verbunden ist. Für die Hälfte der Pkw-Zufahrten wurde zusätzlich zu den Parkvorgängen auf dem Parkplatz eine Fahrbewegung entlang der Ferienhäuser berücksichtigt. Da die rd. 400 Pkw-Stellplätze des nordöstlichen Parkplatzes zunächst den Tagesgästen zur Verfügung stehen sollen, wurde die Maximalauslastung der Pkw-Stellplatzbereiche mit 1 Stellplatzwechsel (entspricht 2 Pkw-Bewegungen) je Einstellplatz am Tag berücksichtigt.

Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass die sich dann ergebenden rd. 800 Kfz-Bewegungen am Tage stattfinden. In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) gemäß TA Lärm zu beurteilenden „ungünstigsten Nachtstunde“ wurden 10 Pkw-Bewegungen und 1 Wohnmobil-Bewegung auf den Stellplatzbereichen im Nordosten betrachtet.

Variante 2 (B-Pläne Nr. 190 und 195)

Bebauungsplan Nr. 190:

Nach Errichtung der Parkplätze für Tagesgäste im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 sollen die Pkw-Stellplatzbereiche der Ferienanlage ausschließlich

Übernachtungsgästen zur Verfügung stehen. Daher ist nunmehr die vorliegende Verkehrsuntersuchung zu den Plangebietsnutzungen maßgeblich.

Danach sind in der Saison bei hoher Auslastung der Ferienanlage rd. 250 Kfz-Zufahrten und 250 Kfz-Abfahrten für Übernachtungsgäste pro Tag zu erwarten, davon 1 % Schwerverkehr, der als Lkw- bzw. Wohnmobilbewegung berücksichtigt wurde. Es wurde im Sinne eines konservativen Ansatzes vorausgesetzt, dass jede Zufahrt mit einem Parkvorgang auf dem nordöstlichen Stellplatzbereich verbunden ist. Für die Hälfte der Pkw-Zufahrten wurde zusätzlich zu den Parkvorgängen auf dem Parkplatz eine Fahrbewegung entlang der Ferienhäuser berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 195:

Unter Beachtung der für die neue Anbindung des Parkplatzes genannten Verkehrsmengen ergeben sich am Tage rd. 646 Kfz-Bewegungen und in der Nachtzeit 14 Kfz-Bewegungen. Lkw-Bewegungen sind nicht zu erwarten. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wurden alle nachts aufkommenden Pkw-Bewegungen in der „ungünstigsten Nachtstunde“ berücksichtigt.

4.6.4 Verkehrslärm

Auf Grund der unmittelbaren Nähe der Bahnstrecke 1820, der K 7 und der B 1 sowie der Quanthofer Straße und den damit verbundenen o.b. Verkehrsbelastungen sind innerhalb des Plangebietes erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung sind neben der gegenwärtigen Verkehrssituation auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Hinblick auf die Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen als Prognosegrundlage zu berücksichtigen. Daher wurden auch die zukünftig prognostizierbaren und auf den o.g. Verkehrsflächen stattfindenden bzw. zu erwartenden Verkehrsgeschehen in die gutachterliche Beurteilung mit Blick auf die Prüfung ggf. erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen einbezogen.

- ***Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets***

Betrachtung „freie Schallausbreitung“

Schienenverkehrslärm

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird durch den Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke 1820 der für Mischgebiete maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) stockwerksunabhängig nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich am nördlichen Plangebietsrand, im Nachbereich der Schiene, ergeben sich Überschreitungen des MI-Orientierungswertes um bis zu 4 dB.¹²

In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) wird der Orientierungswert von 50 dB(A) ebenfalls im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Im Norden des Plangebietes, im Nahbereich der Schiene, ergeben sich jedoch Mittelungspegel bis zu 54,5 dB(A) für das Erdgeschoss bzw. 55 dB(A) für das 1. Obergeschoss. Damit kommt es zu einer Überschreitung des MI-Orientierungswertes in der Nacht um bis zu 5,5 dB.¹³

Straßenverkehrslärm

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zum Straßenverkehrslärm für den Prognosefall Feriendorf (Variante 1) bzw. für den Prognosefall Feriendorf und Parkplatz (Variante 2) zeigen, dass die MI-Orientierungswerte am Tage und in der Nachtzeit

¹² Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04. 2026, S. 27

¹³ Ebd.

stockwerksunabhängig im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich am nördlichen Plangebietsrand, im Nahbereich der Quanthofer Straße, berechnen sich Mittelungspegel bis zu 65 dB(A) am Tag bzw. 52 dB(A) in der Nachtzeit. Damit werden in diesem Bereich die MI-Orientierungswerte um 5 dB tags bzw. 2 dB in der Nachtzeit überschritten.¹⁴

Gesamtverlärmung (Straße und Schiene)

Auch in Summe (Schienen- zzgl. Straßenverkehrslärm) wird der MI-Orientierungswert am Tage und in der Nachtzeit im Großteil des Plangebiets eingehalten bzw. unterschritten. Am nördlichen Rand des Plangebiets ergeben sich Summenpegel bis zu 67 dB(A) tags bzw. bis zu 56,5 dB(A) nachts.

Damit werden hier die MI-Orientierungswerte tags um bis zu 7 dB und nachts um bis zu 6,5 dB überschritten. Dabei ergeben sich keine nennenswerten Pegeländerungen zwischen den beiden betrachteten Varianten der Straßenverkehrsmengen (Varianten 1 und 2).

In verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen werden Beurteilungspegel von 70 – 75 dB(A) am Tage bzw. 60 – 65 dB(A) in der Nachtzeit als „absolute Zumutbarkeitsgrenze“ und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB(A) am Tage bzw. 65 dB(A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen. Darüber hinaus haben Bezugspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in § 1 (2) der 16. BImSchV als Entscheidungskriterium auch Eingang in die Beurteilung neuer Verkehrswege bzw. die schalltechnische Bewertung „erheblicher baulicher Eingriff“ gefunden. Die vorgenannten Bezugspegel von 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nachtzeit werden im gesamten Plangebiet deutlich um mindestens 3 dB unterschritten.¹⁵

Aufgrund des von der Bahnstrecke und der Bundesstraße ausgehenden schienen- und straßengebundenen Verkehrslärms werden im Plangebiet somit Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Betrachtung „Lärmschutzmaßnahmen“

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der MI-Orientierungswerte im Norden des Plangebiets wurde zusätzlich zu einer „freien Schallausbreitung“ die Wirksamkeit von Lärmschutzwällen am nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsrand, südlich der Quanthofer Straße, mit folgenden Schirmkantenhöhen geprüft:

nördlicher Plangebietsrand: $H_w = 5,0$ m über Straßengradiente

westlicher Plangebietsrand: $H_w = 3,7$ m über Straßengradiente

Die jeweiligen Bereiche sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (Lärmschutzwall A (5,0 m) und Lärmschutzwall B (3,7 m)). Unter Beachtung der aktuellen Zugmengenprognose ist aus schalltechnischer Sicht eine Wallhöhe von 5 m ausreichend, um auf den schutzwürdigen Bauflächen den MI-Orientierungswerts tags und nachts einzuhalten.

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, dass durch die Errichtung eines 5 m hohen Walls insbesondere für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss einer zukünftigen Bebauung deutliche Pegelminderungen erreicht werden.

Mit der betrachteten Lärmschutzanlage wird der MI-Orientierungswert sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit in allen Geschossebenen eingehalten bzw. unterschritten.

Lediglich im Nordosten des Plangebiets ergeben sich noch Überschreitungen des MI-Orientierungswertes um 1 - 2 dB. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan keine

¹⁴ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04. 2026, S. 27

¹⁵ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04. 2026, S. 28

schutzwürdigen Nutzungen, sondern die Errichtung von Stellplatzbereichen vor.

Unabhängig von der im Plangebiet durch 5 m hohe Lärmschutzwälle erreichbaren Einhaltung der MI-Orientierungswerte von 60 dB tags bzw. 50 dB nachts ist auf Folgendes hinzuweisen:

Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher sollte in den von einer Überschreitung des Nacht-Bezugswerts von 45 dB(A) betroffenen Teilflächen durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (=> Grundrissgestaltung) die Anordnung von Fenstern nachts schutzwürdiger Räume (z.B. Schlafzimmer) in den straßen- bzw. schienenzugewandten Gebäudeseiten so weit wie möglich ausgeschlossen werden. Dies betrifft die oberen Geschossebenen im nördlichen Teil des Plangebietes bis zu einer Entfernung von 100 m (1. OG) bzw. 115 m (2. OG) zum südlichen Fahrbahnrand der Quanthofer Straße.

Sofern die o.a. architektonischen Maßnahmen zur Selbsthilfe nicht konsequent umgesetzt werden können, besteht die Möglichkeit die von einer Überschreitung des Nacht-Bezugswerts von 45 dB(A) betroffenen Gebäudeseiten der geplanten Bebauung durch passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen zu schützen und den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen.¹⁶

Somit werden, auch mit Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall), weitere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Diese werden nachfolgend im Kapitel 4.4.5 ausführlich erörtert.

- **Zusatzbelastung vorhandenes Straßennetz**

Die Beurteilung der in Verbindung mit den geplanten Nutzungen im Plangebiet verursachten Verkehrslärmimmissionen auf den öffentlichen Straßen erfolgt in Anlehnung an Abschnitt 7.4 der TA Lärm auf Grundlage der 16. BImSchV. Danach sind die im Jahresmittel zu erwartenden Verkehrsmengen des Zusatzverkehrs zur Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche maßgeblich. Eine Betrachtung möglicher Spitzentage bzw. Spitzenstunden ist auf Grundlage dieser Rechtsverordnung nicht vorgesehen.

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen liegt die Straßenverkehrsbelastung im Bereich der an die Quanthofer Straße unter Beachtung der im Prognosenufall (ohne neu hinzukommenden Erschließungsverkehr) bei bis zu 55 dB(A) am Tage und 44 dB(A) in der Nacht. Im Bereich der K 7 ergeben sich im Prognosenufall 56 dB(A) am Tage und 42 dB(A) in der Nacht.

Durch den neu entstehenden Erschließungsverkehr der Variante 1 ist demgegenüber eine Erhöhung des Mittelungspegels im Bereich dieser Aufpunkte am Tage um rd. 3 dB zu erwarten. Damit kann eine wesentliche Erhöhung des Mittelungspegels um 3 dB(A) oder mehr hier nicht ausgeschlossen werden. Auch für die Variante 2 errechnen sich in den, der neuen Erschließungsstraße zugewandten Aufpunkten eine Erhöhung des Mittelungspegels um 3 dB oder mehr.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sowohl für die Variante 1 als auch für die Variante 2 in allen betrachteten Aufpunkten um mindestens 2 dB tags und 4 dB nachts unterschritten.

Da die in Abschnitt 7.4 der TA Lärm genannten Voraussetzungen als Auslöser für Lärm mindernde Maßnahmen kumulativ zu sehen sind, ist eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon kann nach den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen eine Unterschreitung der für die „Möglichkeit einer gesundheitlichen Beeinträchtigung“ genannten

¹⁶ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04.2026, S. 28f.

Schwellenwerte für Wohngebiete von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts in allen Aufpunkten vorausgesetzt werden.¹⁷

Im Zuge der Realisierung von Baugebieten sind Baulärm, Erschütterungen und sonstige mit der Baudurchführung relevante Ereignisse zu erwarten. Diese sind jedoch regelmäßig als zeitlich begrenzte Ereignisse zu dulden. Im Rahmen der Baudurchführung werden der Flecken Salzhemmendorf und der Vorhabenträger auf eine möglichst dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechende Bauabwicklung hinwirken.

4.6.5 Ergebnis der Abwägung und Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, hier Verkehrslärm (Schiene/Straße), kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) zunächst der Vorrang einzuräumen. Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Minimierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen in Folge von Wällen und Wänden, soweit technisch machbar, auch die Ausformung und Dimensionierung passiver Schallschutzanlagen Gegenstand der Festsetzungen werden.

Aufgrund der Entfernung zwischen der Lärmquelle „Bahnstrecke“ und dem Plangebiet kann der aktive Schallschutz nur in der unmittelbaren Nähe zur Schallquelle seine Wirkung effektiv erzeugen. Im direkten Nahbereich der Bahnanlage stehen jedoch aufgrund der geringen Breite der Flächen sowie bestehender Böschungsbereiche und erforderlicher Sichtbeziehungen zu Einmündungsbereichen keine Flächen für die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in ausreichender Breite zur Verfügung. Darüber hinaus führt die Höhenlage der Bahntrasse als auch der Abstand zwischen Bahntrasse und dem sich südlich der Quanthofer Straße ergebenden bestmöglichen Standort zu einer hohen Ausformung eines Schallhindernisses, um das Plangebiet vor Verkehrslärm zu schützen.

Die Wirksamkeit ist jedoch aufgrund der Entfernung und der aus Gründen des Landschaftsschutzes begrenzten Höhenentwicklung eines Walles oder einer Wand begrenzt. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form einer 3,7 m und 5 m hohen Lärmschutzeinrichtung (Wand, Wall oder einer Kombination daraus) sind daher zum Schutz des insbesondere in der Nachtzeit auftretenden Verkehrslärms auch Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe hinsichtlich der Anordnung von Fenstern nachts schutzwürdiger Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachtens die folgenden Festsetzungen berücksichtigt:

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

Innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete (SO1 und SO2) sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Schiene- 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.

¹⁷ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04.2026, S. 30f.

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

- Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist südlich 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 Gradiente der Quanthofer Straße. Als Lärmschutzeinrichtung ist zulässig:
 - begrünter Lärmschutzwand,
 - begrünte und beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand,
 - Kombination von Lärmschutzwand und -wand.*
- Der senkrechte Abstand der Lärmschutzwand zur nächstgelegenen Bahnfläche darf nicht größer als der senkrechte Abstand zwischen der Wallkante bzw. der Oberkante der Wall-Wand-Kombination und der nächstgelegenen Bahnfläche sein.*
- Die Begrünung der Lärmschutzeinrichtung richtet sich nach § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzung.*
- 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).*
- 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

- 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>

- 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.*
- 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.*

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Innenraumpegels erforderlich.

4.6.6 Gewerbelärm (Plangebietsnutzung)

Variante 1 (Feriendorfnutzung inkl. Tagesgäste)

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass die am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr, Beurteilung der „ungünstigsten Nachtstunde“) für MD-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) unter Beachtung des geplanten Nutzungsumfangs des Feriendorfs inklusive der Tagesgäste in allen betrachteten Aufpunkten im OT Quanthof sicher unterschritten wird. Für den am stärksten betroffenen Aufpunkt errechnet sich am Tage ein Beurteilungspegel von rd. 31 dB(A) am Tage und 23 dB(A) in der Nachtzeit. Damit werden die MD-Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte hier um mindestens 29 dB tags und 22 dB in der Nachtzeit unterschritten.

Im Bereich des OT Benstorf werden die für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) ebenfalls sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit deutlich unterschritten. Für den nächstgelegenen Aufpunkt ergeben sich Beurteilungspegel von tags rd. 27 dB(A) und nachts 15 dB(A) und damit eine Unterschreitung der WA-Bezugspegel um 28 dB tags und 25 dB nachts.

Pegelbestimmend sind am Tage die Pkw-Fahrgeräusche auf der Fahrgasse sowie die Pkw-Parkvorgänge. In der Nachtzeit tragen die Parkvorgänge der Pkw und Wohnmobile/Lkw maßgeblich zum Beurteilungspegel bei.¹⁸

Variante 2 (Feriendorf- und Parkplatznutzung)

Wird zusätzlich zum Feriendorf auch der Parkplatz östlich des Freizeitparks genutzt, stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Die MD-Orientierungswerte werden in Quanthof in allen betrachteten Aufpunkten deutlich unterschritten. Für den am stärksten betroffenen Aufpunkt ergeben sich Beurteilungspegel von rd. 32 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts. Die MD-Bezugspegel werden somit um mindestens 28 dB tags und 20 dB nachts unterschritten. Dabei sind die Geräusche durch die Parkplatznutzung pegelbestimmend.

Im OT Benstorf berechnen sich für die am stärksten betroffene Bebauung Beurteilungspegel von rd. 27 dB(A) am Tage und 16 dB(A) in der Nachtzeit. Die WA-Orientierungswerte werden hier ebenfalls deutlich um 28 dB tags und 24 dB nachts unterschritten. Pegelbestimmend sind die Geräusche durch die Nutzung des Feriendorfs.

Die hier betrachteten, von den Geräuschen der Feriendorfnutzung und dem Parkplatz am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen befinden sich unter Beachtung der vorliegenden Rechenergebnisse nach Abschnitt 2.2 der TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs der betrachteten Nutzungen. Dies gilt unabhängig von der untersuchten Variante (Feriendorf oder Feriendorf und Besucherparkplatz).¹⁹

BHKW/Trafostation (SO 5-Gebiet)

Innerhalb des festgesetzten SO 5-Gebietes ist die Errichtung von Anlagen zur Energieversorgung, insbesondere eines Blockheizkraftwerks (BHKW) sowie einer Trafostation, vorgesehen. Da für das geplante BHKW und die Trafostation zum derzeitigen Planungsstand noch keine konkrete Vorhabenplanung vorliegt, kann eine abschließende schalltechnische Beurteilung der von der Anlage ausgehenden Geräuschemissionen derzeit nicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine konkrete Berücksichtigung der schalltechnischen Belange im

¹⁸ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04.2026, S. 32

¹⁹ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04.2026, S. 33

Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Auf Grundlage der dann vorliegenden detaillierten Angaben zur Anlagenausführung (insbesondere zu Anlagentyp, Betriebsweise sowie zu den Schalldämm-Maßen der Außenbauteile) ist eine abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung durchzuführen. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schalldämpfer, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen und umzusetzen. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten und unzumutbare Beeinträchtigungen der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden.

4.6.7 Geruch und Staub

Geruchliche Belastungen sowie Staub sind mit der Nutzung als „Freizeit- und Erlebnispark“ in der Regel nicht verbunden.

Aus der saisonal bedingten Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung können Geruchs- und Staubimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Bewirtschaftung erfolgt jedoch entsprechend den Grundsätzen einer „guten fachlichen Praxis“, sodass erhebliche Beeinträchtigungen im Gebiet selbst nicht zu erwarten sind. Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgehenden Geruchsmissionen sind als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden. Gleiches gilt für Staubbelastungen. Ansonsten sind diese Einwirkungen als saisonal begrenzte Ereignisse hinzunehmen.

Aus der Ausübung der in der Umgebung des Plangebietes in zulässiger Weise stattfindenden Nutzungen (landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Flächen) sind bisher keine Störungen und Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen (Nutzungskonflikte in Folge von erheblichen Lärm- oder Geruchsmissionen) deutlich geworden. Insofern wird im Rahmen dieser Bauleitplanung davon ausgegangen, dass zu dem geplanten Freizeitpark ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.6.8 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der o.g. DIN 18005 zu gewährleisten. Es ist davon auszugehen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Nutzungen (Freizeit- und Erlebnispark Rastiland sowie Wohn- und Mischnutzungen) mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Mit dem Standort sind im Allgemeinen keine Nutzungen oder Aktivitäten verbunden, die auf benachbarte Siedlungsbereiche erheblich beeinträchtigend einwirken. Dies konnte über das zum Bebauungsplan ausgearbeitete Schallgutachten entsprechend bestätigt werden.

4.6.9 Störfallverordnung

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen bekannt.

4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Teilplan 1 nimmt aufgrund der bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund ihrer Lage, Größe und Nähe zu den südöstlich angrenzenden Grünlandflächen entlang der Aue und Saale in der Lage, auch weiterhin ausreichend Frischluft zu erzeugen und zu transportieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ werden Festsetzungen zum kleinräumigen Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf eine überwiegend geringe Grundflächenzahl (GRZ 0,3 und 0,6) und eine offene Bauweise, sodass die Grundfläche und Ausdehnung von Barriere bildenden baulichen Anlagen/Gebäuden sowie weitere potenzielle Flächenversiegelungen derart begrenzt werden, dass auch zukünftig ausreichend Kaltluft aus den Ackerflächen in das Plangebiet eindringen und zu einem Luftaustausch beitragen kann. Darüber hinaus werden im Plangebiet größere Grünflächenanteile entwickelt, die ebenfalls aufgrund ihrer Nutzung (Grünzug, Rückhaltebereiche mit Vegetation) einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden bzw. durch Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kompensiert, sodass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird durch die festgesetzte Durch- und Rahmeneingrünung die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion und zur Feuchtigkeitsregulierung und Schattenbildung auf den Flächen geleistet. In diesem Zusammenhang werden für das Klima kleinräumig wirksame Festsetzungen zur Durchgrünung und Rahmeneingrünung Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die festgesetzten Grünflächen tragen aufgrund der geplanten grünordnerischen Integration - insbesondere nach Süden zur Aue und Saale mit ihren Gehölz- und Grünflächen - zu einer lokalen Verbesserung des Klimas bei, da hierdurch neben der Filterung von Stäuben, Umwandlung von CO₂ in Sauerstoff sowie der durch Vegetation begünstigten Durchfeuchtung der Flächen auch die intensive Bewirtschaftung von Flächen unterbleibt und ein Beitrag zur Förderung der Bindung von Staubpartikeln und Vermeidung von Bodenerosion geleistet werden kann.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des aktuellen GebäudeEnergieGesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Darüber hinaus werden durch die geplante Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) und einer Trafostation die Voraussetzungen für eine energieeffiziente und standortnahe Versorgung des Gebietes mit Wärme und Elektrizität geschaffen, wodurch ein Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur nachhaltigen Energieversorgung geleistet wird.

Darüber hinaus sind die Anforderungen gemäß § 32 a Abs. 3 NBauO zu beachten, wonach bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind (§ 32 a Absatz 2 Nr. 1 NBauO gilt entsprechend). In diesem Zusammenhang wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Photovoltaik-Anlagen innerhalb der geplanten Stellplatzflächen im Osten des Plangebietes (SO 3) geschaffen. Hierdurch kann zukünftig bei der Energieerzeugung ein Beitrag zur Förderung regenerativer Energien geleistet werden, der sich sowohl auf die o.g. klimatischen Rahmenbedingungen als auch auf die Schonung bzw. Vermeidung der Verwendung fossiler Ressourcen bezieht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f und 8 f BauGB).

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum

Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen des Flecken Salzhemmendorf Rechnung getragen.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und die Anlage naturnaher Retentionsbereiche wird ein Beitrag zur Minderung von Starkregenereignissen und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels geleistet. Gleichzeitig wird durch die geplante Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser die Grundwasserneubildung unterstützt und der lokale Wasserhaushalt stabilisiert.

4.8 Sonstige, von der Planung betroffene öffentliche Belange

4.8.1 Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Baudenkmale gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Archäologischer Denkmalschutz

Aus dem Plangebiet (Teilplan 1) sind gegenwärtig keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aus dem näheren Umfeld sind jedoch archäologische Bodenfunde überliefert, darunter die Fundstellen Benstorf 2 und 5. Bei diesen Fundstellen handelt es sich um Hinterlassenschaften einer bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch das Plangebiet liegt. Zudem liegt das auf einem Südhang gelegene Plangebiet im Bereich der Zusammenflüsse von Steinbach und Aue in die Saale und damit in einer siedlungsgünstigen Topographie, in der erfahrungsgemäß archäologische Bodenfunde erwartet werden. Im Verlauf der Erschließung des Plangebietes ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden diese archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 3 Abs. 4 NDSchG) in Teilen unwiederbringlich zerstört.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Bereich des Geltungsbereichs ist zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des Geltungsbereiches bedürfen daher 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.

Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen bzw. zur Erlangung von Planungssicherheit bzgl. des Umfangs der ggf. im Plangebiet notwendigen archäologischen Untersuchungen, sollten im Vorfeld mittels Suchschnitten geprüft werden, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind.

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

4.8.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Innerhalb und in der näheren Umgebung der Teilpläne 1 und 2 sind nach derzeitiger Kenntnis des Flecken Salzhemmendorf keine Altlasten und Bodenverunreinigungen bekannt.

Kampfmittel

Aufgrund des Zweiten Weltkriegs können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) empfiehlt daher vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchzuführen. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html.

Die zur Gefährdungsbeurteilung einer Kampfmittelbelastung möglichen Verfahren sind dem Flecken Salzhemmendorf bekannt. Soweit sich im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Hinweise auf eine mögliche Belastung der Flächen im Plangebiet durch Abwurfmunition ergeben, wird eine entsprechende Luftbildauswertung veranlasst.

Bislang sind keine Kampfmittelfunde innerhalb der Teilpläne 1 und 2 oder deren näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

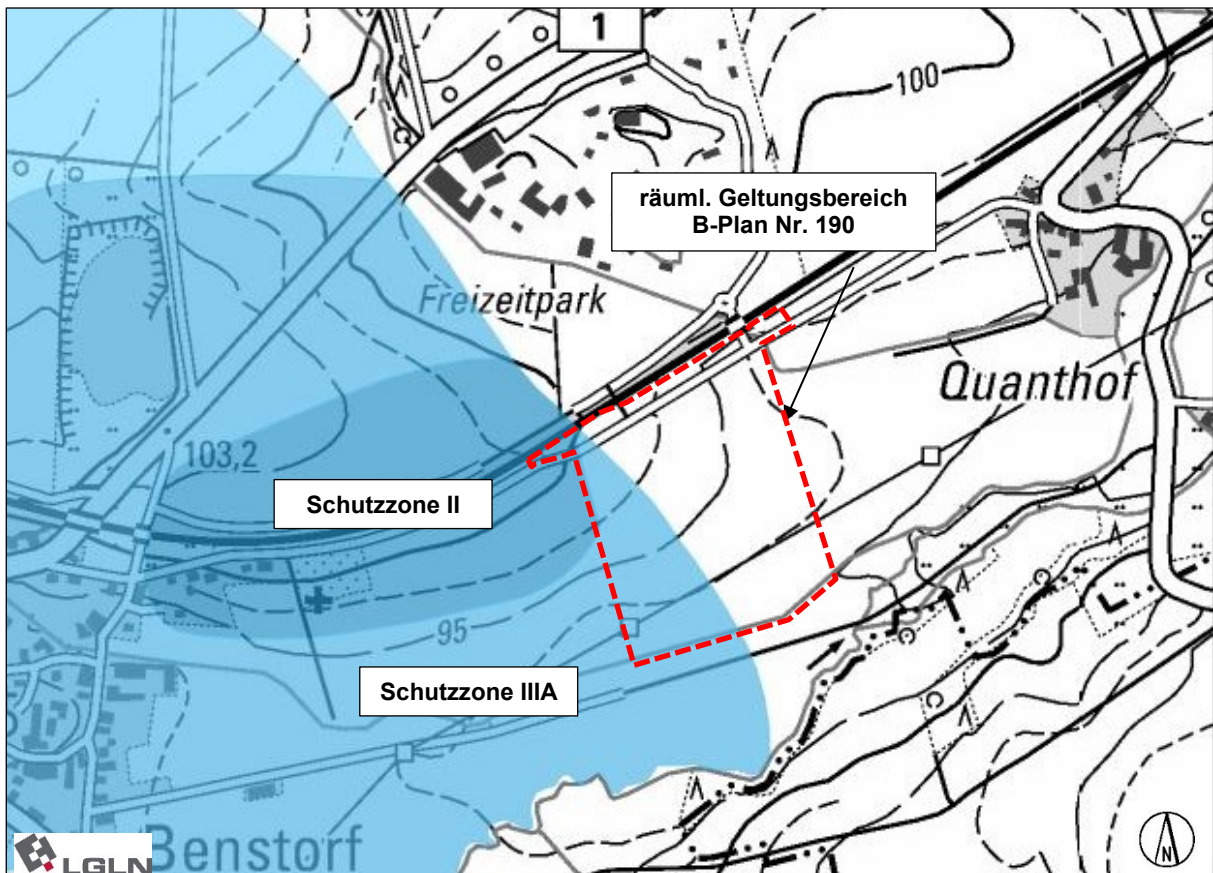
4.8.3 Trinkwassergewinnungsgebiet und Wasserschutzgebiet „Benstorf“

Das Plangebiet (Teilplan 1) befindet sich teilweise in den Zonen II und III A des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) Benstorf.

Der westliche Bereich des Plangebietes liegt in dem Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) „Benstorf“, Schutzzone III A, dass sich nach Westen großflächig fortsetzt. Zudem befindet sich ein kleinräumiger Bereich im Nordwesten des Plangebietes innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes „Benstorf“, Schutzzone II, dass sich nach Westen fortsetzt und nach Süden an das v.g. TWGG „Benstorf“, Schutzzone IIIA, anschließt. Die Abgrenzungen der Zonen II und III A des v.g. Trinkwassergewinnungsgebietes sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Flächen liegen somit anteilig in dem Trinkwassereinzugsgebiet Benstorf des Wasserbeschaffungsverbandes „Mittleres Saaletal“. Dieses geht auch aus dem hydrogeologischen Gutachten zur Festsetzung/Erweiterung des Wasserschutzgebietes Benstorf hervor. Da die betreffenden Flächen des Plangebietes in absehbarer Zeit in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet liegen werden und schon jetzt in dem Grundwassereinzugsgebiet zur Trinkwasserversorgung liegen, ist besondere Sorgfalt bezüglich des Grundwasserschutzes zu gewährleisten. Auf den Flächen des Grundwassereinzugsgebietes zur Trinkwasserversorgung sind die Regelungen der Verordnung der Bezirksregierung Hannover zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Benstorf“ vom 08.01.1987 in Bezug auf die Handlungen und die Errichtung von Anlagen nach Maßgabe des § 2 Abs 4 zu berücksichtigen. Insbesondere ist in diesem Fall, da eine Bebauung in einem Bereich erfolgen soll, welcher zur Grundwasserneubildung in einem Trinkwassereinzugsgebiet dient auf den § 5 (Allgemeine Sorgfaltspflichten) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG vom 31.07.2009 - Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 51, S. 2585 ff.) zu verweisen. 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.

Abb.: Abgrenzung des Trinkwassergewinnungsgebietes (Schutzzone II und IIIA). Die Lage des Plangebietes ist rot gestrichelt dargestellt. (Quelle: Nds. Umweltkarten 2025, Themenkarte Hydrologie – Schutzgebiete Grundwasser)



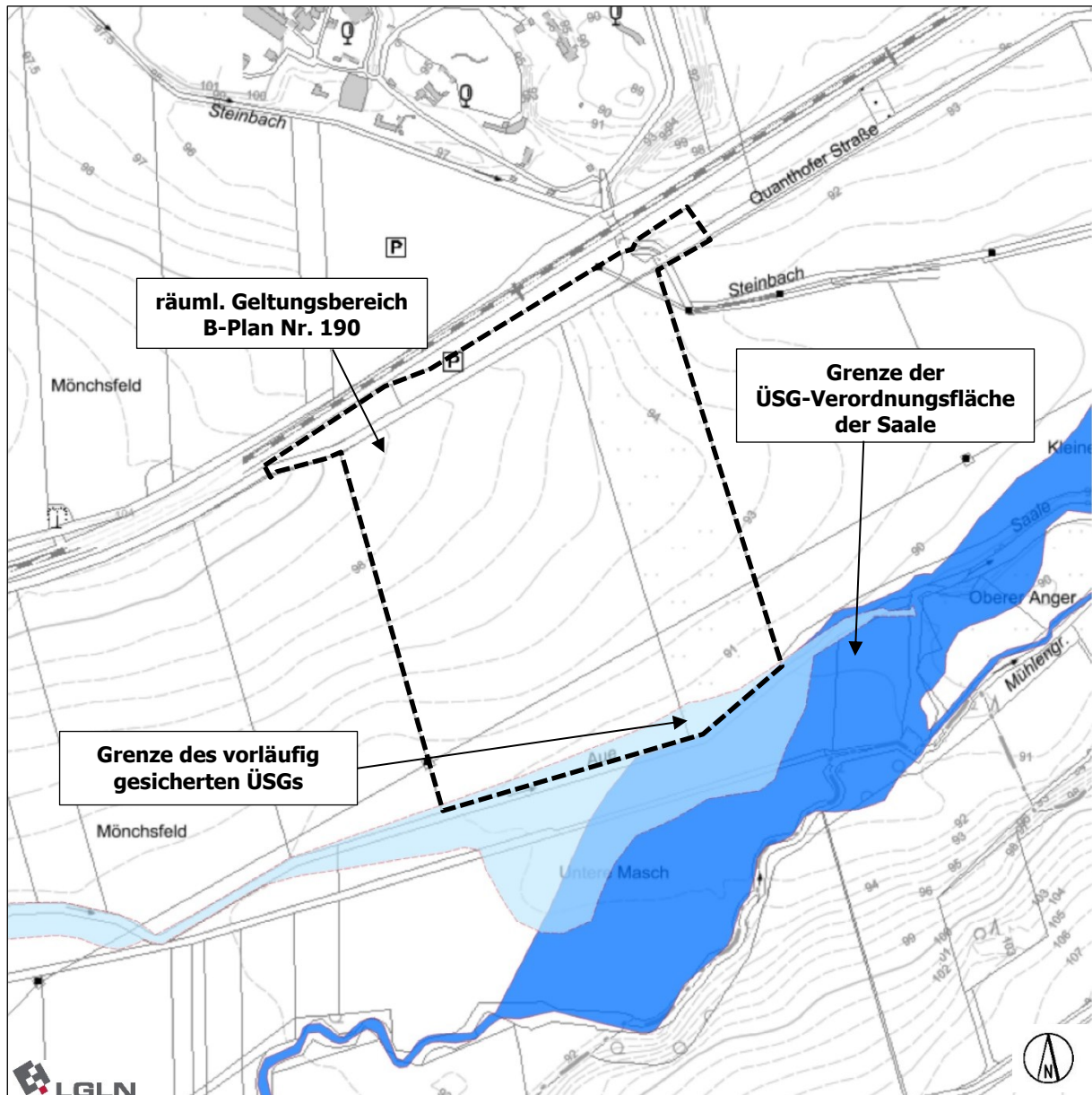
4.8.4 Hochwasserschutz

Die Flächen des Plangebiets befinden sich teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue. Im unmittelbaren südlichen Anschluss befindet sich das am 26.07.2007 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saale gemäß § 76 Abs. 2 WHG (Verordnungsfläche).

Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes verläuft südlich des Plangebietes und bezieht randliche Teilflächen des Plangebietes als vorläufig zu sicherndes Überschwemmungsgebiet mit ein. Der betreffende Bereich ist im Bebauungsplan als private Grünfläche (P3) i.V.m. einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In der Planzeichnung ist die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (hellblau) und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG, dunkelblau) (Quelle: Nds. Umweltkarten 2023)



In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist u.a. nach § 78a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, (es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden), die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen, das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, 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 Hinweise zu den Verbotstatbeständen des § 78a Abs. 1 WHG für festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sowie zu den Voraussetzungen einer Ausnahmezulassung nach § 78a Abs. 2 WHG werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des vorsorgenden Hochwasserschutzes in besonderer Weise Rechnung. Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, insbesondere keine Erhöhungen oder Vertiefungen der Erdoberfläche. Die festgesetzten Retentionsbecken sowie Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß den textlichen Festsetzungen ausschließlich außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes zulässig und stehen damit den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes nicht entgegen. Auch eine Umwandlung von Grünland in Ackerland oder von Auwald in andere Nutzungsarten ist nicht vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des nachgewiesenen Vorkommens des Bibers in der Aue sind auch keine bauliche Maßnahmen am Gewässer oder an dessen Böschung vorgesehen. Stattdessen wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ festgesetzt, innerhalb derer ausschließlich naturnah gestaltete Retentions- und Grünflächen zulässig sind. Diese halten einen Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante der Aue ein. Innerhalb des gewässernahen Bereichs ist eine eigendynamische Entwicklung durch Sukzession vorgesehen, sodass die natürlichen Funktionen des Gewässers sowie die Lebensraumsprüche geschützter Arten, insbesondere des Bibers, berücksichtigt werden.

Ergänzend ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) parallel zur Aue die Anlage eines ca. 3 m breiten, begrünten Unterhaltungstreifens mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Bauliche Maßnahmen beschränken sich hierbei lediglich punktuelle im Zusammenhang mit der gedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in die Aue.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die teilweise Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Aue bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung.

Im Plangebiet werden keine baulichen Maßnahmen durchgeführt, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen könnten. Durch die naturnahe Ausgestaltung der Retentionsbereiche sowie

die Begrenzung baulicher Eingriffe wird sichergestellt, dass die Abflussverhältnisse nicht nachteilig verändert werden und ausreichend Retentionsraum erhalten bleibt. Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes werden im Rahmen der Ausführung der vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche P3 i.V.m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Pflanzmaßnahmen, Anlage eines Unterhaltungsstreifens sowie Anlage von Retentionsbeckens außerhalb des Überschwemmungsgebietes) die Belange des Hochwasserschutzes in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont berücksichtigt. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird in diesem Zusammenhang beantragt. ***Darüber hinaus wird durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan sichergestellt, dass die Belange des Hochwasserschutzes, das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot nach § 27 WHG sowie die Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie beachtet werden.*** Auf die textlichen Festsetzungen § 6 Abs. 3 sowie auf die Hinweise Nr. 13 und Nr. 15 wird hingewiesen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Belange des Hochwasserschutzes in der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt werden. Es wird insofern davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung als verträglich mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes angesehen werden kann.

4.8.5 Bahnanlagen

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes, auf Ebene der nachfolgenden konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren, sind die nachfolgenden durch die Deutsche Bahn AG (DB AG) mitgeteilten Bedingungen/Auflagen und Hinweise zu beachten bzw. einzuhalten:

- Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.
- Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden.
- Die aus dem Bebauungsplan heraus resultierenden Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig - ca. 10 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB AG, DB

Immobilien(Online-Portal <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:300>) zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert werden.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
- Sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen geplant, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.
- Grundsätzlich wird im Gleisbereich seitens der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen:

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Bei Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z.B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand der DS 800.001 Anlage 11 zu entnehmen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen

Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Sofern eine Kreuzung von Bahnanlagen für die Erschließung der geplanten Trafostation/Blockheizkraftwerk vorgesehen ist, ist zwischen dem Antragsteller und der DB Immobilien rechtzeitig vor Baubeginn ein Kreuzungsvertrag (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) bzw. ein Gestattungsvertrag (sonstige Leitungen) abzuschließen. Ohne Kreuzungsvertrag darf nicht mit dem Bau begonnen werden. Die geplante Kreuzung ist bei der DB Immobilien zu beantragen und wird aus betrieblicher und fachtechnischer Sicht geprüft. Für die Prüfung der Leitungskreuzung mit Bahngelände sind mindestens 16 Wochen einzuplanen.

Informationen zur Leitungskreuzungen, Antragstellung und dem Prüfverfahren sind im Internet unter folgender Adresse abrufbar:
https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Verlegung_von_Leitungen-7174670

Der Antrag auf Leitungskreuzung kann auch online unter folgendem Link eingereicht werden. https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN_DESKTOP

Die Zustimmung zum Baubeginn ist erst mit Abschluss des Kreuzungsvertrages / Gestattungsvertrages gegeben.

- Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Grenzbereich im Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen, da dringender Klärungsbedarf bei der Umsetzung der Baumaßnahme besteht. Die DB Netz AG sollte bei der weiteren Bauplanung mit eingebunden werden. Die DB AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.
- Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Die v.g. Anforderungen betreffen die konkrete Bauvorbereitung, Bauausführung und Baustellenorganisation und sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger zu beachten.

Die o.g. Hinweise zu Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen und zur blendfreien Ausgestaltung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen gegenüber dem Bahnbetriebsgelände sowie der Hinweis, dass bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen zum Schutz der Baumaßnahme sowie zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs zwingend Sicherheitsabstände einzuhalten sind, werden bereits im Rahmen

des vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

Hinweise zu Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen:

Der vom Bahnbereich betroffene Teil des Plangebietes liegt insbesondere in den festgesetzten Sondergebieten SO 4 und SO 5. Im festgesetzten SO 4-Gebiet sind gemäß den textlichen Festsetzungen ausschließlich Stellplätze für Busse sowie ausnahmsweise untergeordnete, eingeschossige und offene Wartebereiche zulässig. Umfangreiche oder sicherheitsrelevante Neubepflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Zudem regeln besondere Festsetzungen zur strukturellen Vergrämung der Zauneidechse, dass vorhandene Habitat- und Vegetationsstrukturen in den baubedingt beanspruchten Bereichen gezielt zu entfernen und die Flächen offen zu halten sind. Dies steht zugleich im Einklang mit den eisenbahnrechtlichen Sicherheitsanforderungen. Im festgesetzten SO 5-Gebiet sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig. Pflanzmaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes führen könnten, sind auch in diesem Sondergebiet nicht vorgesehen. Etwaige untergeordnete Begrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der konkreten Planung so auszugestalten, dass die eisenbahnrechtlichen Sicherheitsanforderungen uneingeschränkt eingehalten werden.

Hinweis zur blendfreien Ausgestaltung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen gegenüber dem Bahnbetriebsgelände:

Photovoltaik- und Solaranlagen sind im Bebauungsplan insbesondere im festgesetzten SO-3-Gebiet südlich der Quantthofer Straße vorgesehen. Die Lage des Sondergebietes gewährleistet einen ausreichenden Abstand zu den Bahnanlagen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind Photovoltaik- und Solaranlagen so zu planen, auszurichten und zu betreiben, dass keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs, insbesondere durch Blend- oder Reflexionseffekte, entstehen. Eine konkrete Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes.

Hinweis, dass bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen zum Schutz der Baumaßnahme sowie zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs zwingend Sicherheitsabstände einzuhalten sind:

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen in Frage stellen. Die Einhaltung der einschlägigen eisenbahnrechtlichen Sicherheitsabstände ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung sicherzustellen.

Im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss zudem jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft das Streckenfernkabel Nr. F3355. Die Berücksichtigung betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen und Verrohrungen auf oder im Bereich von DB-Liegenschaften erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sowie der Bauvorbereitung und Bauausführung. Erforderliche Leitungserkundungen sowie ggf. die Herstellung von Suchschlitzen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern im Rahmen der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung sowie der Bauvorbereitung und Bauausführung durch den Vorhabenträger zu beachten.

Die eisenbahnrechtlichen Sicherheitsvorgaben sowie die Abstimmungs- und Genehmigungserfordernisse der DB AG sind im weiteren Verfahren zu beachten und einzuhalten.

4.8.6 Bergbau

Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen bekannt.

5 Ergebnis der Umweltprüfung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen wurden untersucht.

Die durchgeführte Umweltprüfung führt dabei nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zunächst erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen bestehen. Diese werden aber durch plangebietsinterne Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich ausgeglichen, so dass damit keine erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft (mit Ausnahme der Feldlerche) zurückbleiben.

Eine zusätzliche externe Kompensation ist nur in Form einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche erforderlich. Diese wird südwestlich des Ortsteiles Ahrenfeld innerhalb des Teilplanes 2 festgesetzt. Für die Zauneidechse werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) innerhalb des Teilplanes 1 zum Bahndamm hin festgesetzt. **Für den Biber werden artenschutzrechtliche Konflikte durch Vermeidungsmaßnahmen (Baufeld-/ Bauzeitenbegrenzung) vermieden.**

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist bei Durchführung dieser Maßnahme und bei Einhaltung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (v. a. **Baufeldbegrenzung**, Bauzeitenregelung, Grünflächen als Abstandsfläche zur Aue, Vergrämung) auch für die Feldlerche, den Schwarzstorch, **den Biber** und die Zauneidechse nicht zu erwarten.

Ausgeschlossen werden können auch erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Saale mit Nebengewässern“.

Es ist im Kontext mit den vorgesehenen Grünflächen bzw. der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Aue (private Grünflächen P3 und angrenzend P2) auch nicht von erheblichen Auswirkungen auf das LSG „Saale“, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (gem. BNatSchG § 26 Abs. 2), bzw. den gebietsspezifischen Verboten (§ 2 der Verordnung) zuwiderlaufen, auszugehen.

Relevant ist ferner die Baumschutzsatzung des Fleckens Salzhemmendorf. Durch festgesetzte Maßnahmen (Erhalt von Gehölzen) kann aber auch hier eine Auslösung der Verbote nach § 4 der Baumschutzsatzung vermieden werden.

Ebenso sind ferner keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf WRRL-Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer), hier insbesondere die Aue und den Hochwasserschutz zu befürchten.

Die Planung ruft unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum derzeitigen Kenntnisstand keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen bzw. nachteilige Umweltauswirkungen hervor.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung als verträglich angesehen werden kann.

6 Daten zum Plangebiet

Der **Teilplan 1** umfasst eine Fläche von 88.518 m² und gliedert sich wie folgt:

Sonstiges Sondergebiet (SO 1) „Freizeit- und Erlebnispark“	34.984 m ²
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a)</i>	<i>1.136 m²</i>
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (b)</i>	<i>628 m²</i>
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (d)</i>	<i>108 m²</i>
Sonstiges Sondergebiet (SO 2) „Freizeit- und Erlebnispark“	1.790 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO 3) „Freizeit- und Erlebnispark“	16.403 m ²
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a)</i>	<i>1.829 m²</i>
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (c)</i>	<i>209 m²</i>
Sonstiges Sondergebiet (SO 4) „Freizeit- und Erlebnispark“	3.734 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO 5) „Freizeit- und Erlebnispark“	644 m ²
Private Grünfläche (P1) „Lärmschutzwall A/B“	5.711 m ²
Private Grünfläche (P2) „Grünzug“	9.167 m ²
Private Grünfläche (P3) „naturnahe Retentionsbecken“/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12.185 m ²
Private Grünfläche (P4) „Verkehrsgrün“	125 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft	152 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1)	101 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2)	341 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.181 m ²
Plangebiet gesamt	88.518 m²

Der **Teilplan 2** umfasst eine Fläche von 6.567 m² und gliedert sich wie folgt:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M3)	6.577 m ²
Plangebiet gesamt	6.577 m²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Flächen des Teilplanes 2 (Maßnahmen für den Artenschutz) befinden sich im Eigentum des Flecken Salzhemmendorf.

Die Durchführungsverpflichtung der CEF-Maßnahmen (Zauneidechse und Feldlerche) wird in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen dem Flecken Salzhemmendorf und dem Vorhabenträger gesichert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die nachfolgenden Ausführungen zur Ver- und Entsorgung beziehen sich ausschließlich auf den Teilplan 1. Für den Teilplan 2 sind entsprechenden Maßnahmen bzw. Regelungen zur Ver- und Entsorgung nicht erforderlich.

7.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Quanthofer Straße der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage des Fleckens Salzhemmendorf zugeführt. Die vorhandenen Leitungen sind zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

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, um eine zusätzliche Beeinträchtigung der Abflussverhältnisse zu vermeiden. Hierbei handelt es sich nicht um dauerhaft eingestaute Wasserflächen (Teiche), sondern um Anlagen der Oberflächenwasserrückhaltung. Die konkret geeigneten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers sind im Rahmen der Vorhabenplanung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont abzustimmen.

Um einen Beitrag zur Versickerung des auf den SO-Gebieten anfallenden Niederschlagswassers zu leisten, sind Stellplätze einschl. Standplätzen für Wohnmobile und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze) so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

§ 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).*

7.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen Sondergebietes „Freizeit- und Erlebnispark“ (SO 1 und SO 2) erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Quantthofer Straße und wird durch die Wassergesellschaft Salzhemmendorf mbH (WGS) sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Aus der Sicht des Zivil- und Katastrophenschutzes, insbesondere des Brandschutzes, sind die nachfolgenden Anforderungen an die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu erfüllen:

Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn für die SO-Gebiete (SO 1 – SO 5)

- 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 Löschwassermengen für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen;
- c) die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zu den Zugängen der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sind;
- 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 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.

Der Nachweis der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Hameln-Pyrmont vorgelegt.

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. Die Notwendigkeit einer Feuerwehrumfahrt wird im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung überprüft.

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 gefahrlos befahr- und begehbar und jederzeit in der vorgeschriebenen Breite passierbar (frei von Hindernissen) sein.

Die Aspekte des Brandschutzes werden im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

7.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Hameln-Pyrmont sichergestellt. Eine Entsorgung ist über die Quanthofer Straße gesichert.

7.2.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt die Überlandwerk Leinetal GmbH.

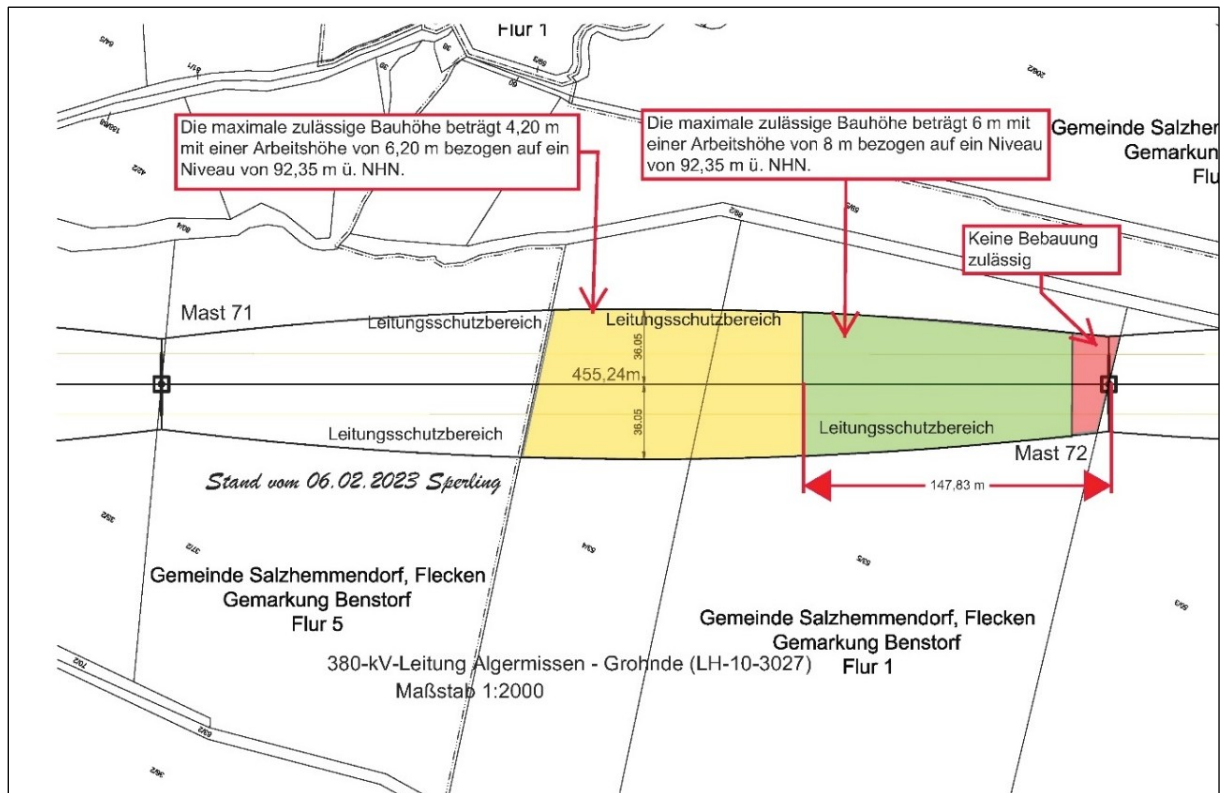
Im Nordosten quert eine oberirdische **20 kV-Leitung** der Überlandwerk Leinetal GmbH das Plangebiet. In Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber wird diese jedoch im Rahmen der Realisierung der Erweiterung des Freizeitparks unterirdisch verlegt. Der zukünftige Leitungsverlauf ist gegenwärtig nicht bekannt.

Im südlichen Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche (P2, Teilflächen (a) und (b)) mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ verläuft zudem eine 380-kV-Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH (**Leitung Algermissen – Grohnde, LH-10-3027**), **die einschließlich ihres Schutzbereiches im Bebauungsplan berücksichtigt wird.**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so ausgestaltet, dass die Funktionsfähigkeit der Freileitung sowie deren Betrieb, Unterhaltung und zukünftige Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Der Leitungsschutzbereich mit einer Breite von bis zu 36 m beidseitig der Leitungssachse wird im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches befindet sich das festgesetzte SO 1- und SO 3-Gebiet (*) einschl. der in diesem Bereich festgesetzten Anpflanzflächen mit den Kennzeichnungen (c) und (d) sowie die festgesetzten privaten Grünflächen P2 mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ und P3 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“. Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (z. B. Campingplätze, Zeltplätze) sind mit Ausnahme von Anlagen für die Kleintierhaltung und Paddock nur außerhalb des Freileitungsschutzbereiches innerhalb des festgesetzten SO 1-Gebietes zulässig. Diese Regelung trägt den erhöhten Sicherheitsanforderungen im Leitungsschutzbereich Rechnung, insbesondere im Hinblick auf Nutzungen mit erhöhtem Aufenthaltscharakter. Anlagen wie Zeltplätze sind daher innerhalb des Schutzbereiches unzulässig, während untergeordnete Nutzungen wie Anlagen für die Kleintierhaltung oder Paddocks unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen zulässig bleiben.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches gelten differenzierte Regelungen zu Bauhöhen (4,20m gelber Bereich / 6,00m grüner Bereich), Arbeitshöhen (6,20m gelber Bereich / 8m grüner Bereich) und zu den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (roter Bereich). Grundlage der Festsetzungen ist die in der Stellungnahme zugrunde gelegte Bezugshöhe von 92,35 m ü. NHN.

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)



Die differenzierte Betrachtung des Leitungsschutzbereiches und der darin einzuhaltenden Maximalhöhen wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Gliederung der betroffenen Flächen berücksichtigt. Durch die Differenzierung in einen grünen und gelb gekennzeichneten Bereich entsteht eine Gliederung der in diesem Bereich festgesetzten privaten Grünflächen P2 mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ und der privaten Grünfläche P3 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ in zwei Teilflächen unterteilt in a (grüner Bereich) und b (gelber Bereich). Durch diese Gliederung wird sichergestellt, dass die in den Bereichen jeweils zulässigen Bauhöhen entsprechend den Vorgaben der TenneT TSO GmbH verbindlich geregelt und berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der technischen Anforderungen der TenneT TSO GmbH sowie der einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-100) werden im Bebauungsplan maximal zulässige Bauhöhen festgesetzt. Diese betragen in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Schutzbereiches bis zu 6,00 m (grüner Bereich) bzw. 4,20 m (gelber Bereich) über Geländeoberkante.

Die auf dieser Grundlage im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich ebenfalls auf definierte Bezugshöhen über Normalhöhennull (NHN) und werden im Bebauungsplan durch konkrete Höhenfestsetzungen (z. B. 96,55 m bzw. 98,35 m ü. NHN) planungsrechtlich gesichert.

Diese Höhenbegrenzungen gelten sowohl für bauliche Anlagen als auch für Geländemodellierungen und Bepflanzungen:

Unter Berücksichtigung einer maximalen Höhe von 4,20 m werden für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für sonstige bauliche Anlagen gemäß § 1 Abs. 3 (u.a. Einrichtungen, bauliche Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze), Photovoltaik-Freiflächenanlagen) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO-1-Gebietes und innerhalb der

mit (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen des SO-3-Gebietes eine maximale Gesamthöhe von 96,55 m ü. NHN festgesetzt. Diese festgesetzte Höhenbegrenzung auf 4,20 m gilt auch für die festgesetzten Anpflanzflächen (c) und (d), sodass die zulässige Höhe der anzupflanzenden Bäume und Sträucher ebenfalls auf maximal 96,55 m ü. NHN begrenzt wird. Durch diese Festsetzungen wird zugleich sichergestellt, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches keine hochwüchsigen Gehölze entwickelt werden können und die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen dauerhaft eingehalten werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche P2 und P3 werden - unterteilt in die Teilfläche a und b - ebenfalls die in diesem Bereich maximal zulässigen Höhen von 4,20 m und 6,00 m berücksichtigt. Konkret wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Anlagen der Kleintierhaltung und Paddock sowie für eine Durchgrünung durch Geländeerhebungen/Aufschüttungen in Form von Wällen/Hügeln sowie für Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche P2 und der privaten Grünflächen P3 maximale Höhen von 98,35 m ü. NHN (Teilfläche a) und 96,55 m ü. NHN (Teilfläche b) einzuhalten sind.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle sowie temporäre Zwischenlagerungen von Materialien dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur bis zu dieser zulässigen Höhe erfolgen, da andernfalls die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände nicht gewährleistet werden kann. In diesem Zusammenhang sind im Bebauungsplan Geländeerhebungen und Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 94,35 m ü. NHN begrenzt. Dies entspricht einer maximalen Höhe von 2,50 m Höhe ab gewachsener Erdoberfläche.

Zur Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen wird im Bebauungsplan eine Artenliste (Hinweis Nr. 6) zugrunde gelegt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind ausschließlich standortgerechte, heimische und niedrig wachsende Gehölze, insbesondere Sträucher und Großsträucher, zu verwenden, die auch langfristig einen ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen gewährleisten.

Zur Sicherung der Betriebs- und Unterhaltungsmöglichkeiten wird darüber hinaus der Leitung der Maststandort einschließlich des erforderlichen Schutzbereiches freigehalten. Hierfür wird für den im oben dargestellten Lageplan rot markierten Bereich des Maststandortes (Mast 72) im Bebauungsplan ein Radius von 25 m um den Mast 72 als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind innerhalb der Flächen, sind bauliche Anlagen aller Art (einschl. der Anlage von Retentionsbecken), Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen). Davon betroffen sind das in diesem Bereich festgesetzte SO1-Gebiet, die festgesetzte private Grünfläche P2 (Teilfläche (a)) und die festgesetzte private Grünfläche P3 (Teilfläche (a)). Gleichzeitig wird durch entsprechende Festsetzung gewährleistet, dass die Zugänglichkeit der Maststandorte für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, auch mit schwerem Gerät, dauerhaft sichergestellt ist.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden dabei in Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH so gefasst, dass die Funktionsfähigkeit der Freileitung sowie zukünftige Netz- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die entsprechenden Regelungen zur Höhenbegrenzung sind in den textlichen Festsetzungen unter § 2 Abs. 3, § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 8 sowie unter § 10 Abs. 5 enthalten (siehe auch Hinweis Nr. 9).

Die konkrete Ausgestaltung von Bauvorhaben im Leitungsschutzbereich erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Dabei sind die jeweiligen Bauunterlagen (Detailpläne wie Schnitte, Lagepläne mit Angabe der Niveauhöhen) der TenneT TSO GmbH zur Prüfung vorzulegen, um die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände sicherzustellen.

Sonstige Anlagen innerhalb des Leitungsschutzbereiches, wie beispielsweise Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen oder Beleuchtungseinrichtungen, sind im Einzelfall mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen des Netzentwicklungsplanes der Ausbau der bestehenden Höchstspannungsleitung (Projekt A520, Maßnahme M844: „Wahle – Klein Ilsede – Mehrum/Nord – Algermissen – Grohnde“) vorgesehen ist. Die konkreten Planungen für das Projekt A520 wurden bereits aufgenommen, Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Leitung ist geplant spätestens in Q4 2035. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen diesem Umstand Rechnung, indem sie sicherstellen, dass auch zukünftige Maßnahmen zur Netzverstärkung, einschließlich möglicher Anpassungen von Maststandorten sowie der Inanspruchnahme zusätzlicher Arbeits- und Zuwegungsflächen, grundsätzlich möglich bleiben und nicht eingeschränkt werden.

Darüber hinaus ist bei der Planung und Ausführung von Straßen und Fahrwegen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sicherzustellen, dass die erforderlichen Sicherheitsabstände zur Fahrbahnoberfläche gemäß DIN EN 50341-1 eingehalten werden. Die entsprechenden Straßenbauunterlagen (insbesondere Lagepläne sowie Höhen- und Querprofile) sind im Rahmen der weiteren Planung und Genehmigung frühzeitig mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Straßen und Fahrwege des Freizeitparks sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches jedoch nicht vorgesehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Freileitung betriebsbedingte Einwirkungen, wie beispielsweise Geräuschentwicklungen bei bestimmten Witterungsverhältnissen, auftreten können. Die maßgeblichen Grenzwerte der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung für elektrische Feldstärken und magnetische Flussdichten werden eingehalten, sodass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Belange des Immissionsschutzes wurden zudem im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Der Bebauungsplan begründet keine schutzbedürftigen Nutzungen im unmittelbaren Leitungsschutzbereich, bei denen eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erwarten wäre. Die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angabe der Bauhöhen seitens der TenneT TSO GmbH eine Planungshilfe darstellen und trotz der Festsetzungen im Bebauungsplan Bauvorhaben im Leitungsschutzbereich der Höchstspannungsfreileitung im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung und Genehmigung nach den VDE-Bestimmungen der TenneT TSO GmbH vorgelegt und die einzelnen Maßnahmen rechtzeitig mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden müssen. Auf die Broschüre „Sicherheitsregeln für Arbeiten in der Nähe von Freileitungen“ wird hingewiesen. Im Rahmen nachfolgender Abstimmungen und Genehmigungsverfahren ist die jeweils zugehörige Vorgangsnummer anzugeben.

Im Rahmen der Durchführung ist zudem darauf zu achten, dass bei einer elektrisch leitenden Einzäunung des Grundstückes die Zaunanlage von einem Fachmann ausreichend geerdet werden muss.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 190 sichergestellt, dass die Anforderungen an die Mastzugänge, den Leitungsschutzbereich, die Betriebssicherheit der Freileitung sowie die künftige Unterhaltung und Entwicklung der 380 kV-Freileitung vollständig gewahrt bleiben.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

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

(3) Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

3. 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).

§ 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 und 20 BauGB)

(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.~~

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.

[...]

- 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.

[...]

- 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.

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

- (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).

7.2.6 Kommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn), schriftlich angezeigt werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese befinden sich im Norden des Plangebietes innerhalb der Straßenparzelle der Quanthofer Straße. Die innerhalb der in diesem Bereich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufenden Leitungen werden im Bebauungsplan jedoch nicht planungsrechtlich festgesetzt, da die Sicherung im öffentlichen Raum als gegeben angesehen werden kann. Bei Ausbauten der Straße wird rechtzeitig Kontakt mit der Telekom aufgenommen. Weitere

Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich im Feldweg südlich der Saale und damit außerhalb des Plangebietes.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7.3 Erdfallgefährdung und Baugrund

7.3.1 Erdfallgefährdung

Im Untergrund des Standorts sind nach Kenntnislage des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. 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.

7.3.2 Baugrund

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort über den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgerufen werden. Demnach finden sich innerhalb des Plangebietes überwiegend nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Es handelt sich um die Bodenklasse 4: mittelschwer lösliche Bodenart. Die Flächen des Plangebietes werden als Baugrundklasse: gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine eingestuft. Auf den südlichen Flächen entlang der Aue finden sich Lockergesteine mit geringer Steifigkeit und geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente). In diesem Bereich handelt es sich um die Bodenklasse 2: fließende Bodenart. Bei der Baugrundklasse handelt es sich um gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen. Für die Flächen im Plangebiet liegt eine mittlere bis hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor.

Die o.g. Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes sind im Bedarfsfall im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung durchzuführen.

7.4 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.

7.5 Kosten

Dem Flecken Salzhemmendorf entstehen zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“ keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

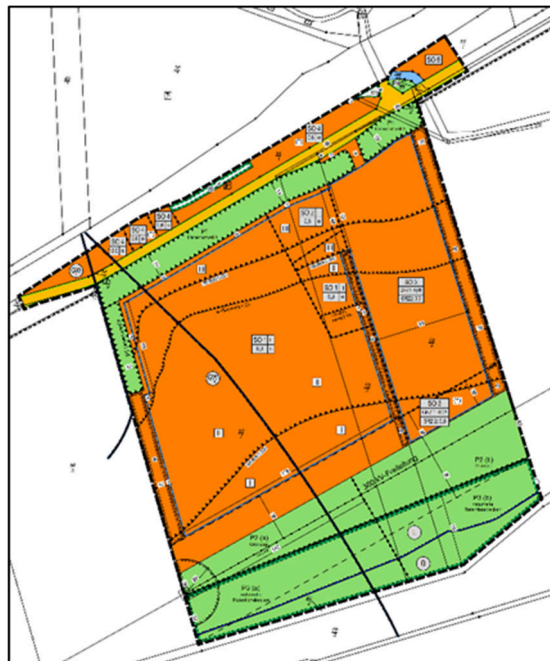
**Bauleitplanung
Flecken Salzhemmendorf
Landkreis Hameln-Pyrmont**

B-Plan Nr. 190 „Saaletal“

**Begründung und Umweltbericht
(gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB)**

Teil II

**Umweltbericht einschließlich
Eingriffsbilanzierung und
artenschutzrechtlicher Beurteilung**



Planungsgruppe Umwelt

Dipl.-Ing. Oliver Gockel

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal

Tel.: (05155) 5515

o.gockel@planungsgruppe-umwelt.de

Umweltfachliche Planung und Beratung

Bauleitplanung Flecken Salzhemmendorf

B-Plan Nr. 190 „Saaletal“

Begründung und Umweltbericht (gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB)

Teil II

Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung

Erstellt durch:

Planungsgruppe Umwelt
Gellerser Str. 21
31860 Emmerthal

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Oliver Gockel
Dipl. Ing. Margrit Logemann

Emmerthal, den 12.02.2025

Änderung 13.04.2026 fett/ kursiv

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	1
1.2	Lage und Nutzung des Plangebietes	1
2	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren.....	2
2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	3
2.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen.....	4
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont.....	4
2.1.3	Flächennutzungsplan	5
2.1.4	Landschaftsrahmenplanung	6
2.2	Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft	7
2.3	Sonstige Belange des Umweltschutzes	8
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	8
3.1.1	Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit.....	9
3.1.1.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	9
3.1.1.2	Bestand und Bewertung.....	9
3.1.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt	10
3.1.2.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	10
3.1.2.2	Bestand und Bewertung.....	10
3.1.3	Schutzgut Boden / Fläche.....	24
3.1.3.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	24
3.1.3.2	Bestand und Bewertung.....	25
3.1.4	Schutzgut Wasser	25
3.1.4.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	25
3.1.4.2	Bestand und Bewertung.....	26
3.1.5	Schutzgut Klima/ Luft	29
3.1.5.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	29
3.1.5.2	Bestand und Bewertung.....	29
3.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	29
3.1.6.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	29
3.1.6.2	Bestand und Bewertung.....	30
3.1.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	30
3.1.7.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	30
3.1.7.2	Bestand und Bewertung.....	31
3.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
3.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ...	31
3.2.1	Schutzgut Mensch insbesondere menschliche Gesundheit.....	32
3.2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	32

3.2.2.1	Betroffenheit Landschaftsschutzgebiet HM 04 „Saaletal“	37
3.2.2.2	Betroffenheit freiraumbezogener Ziele und Grundsätze des RROP Entwurfs 2021	38
3.2.3	Schutzgut Boden / Fläche	39
3.2.4	Schutzgut Wasser	40
3.2.4.1	Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	40
3.2.5	Schutzgut Klima/Luft	42
3.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	42
3.2.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	43
3.2.8	Wechselwirkungen	43
3.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	44
4	Artenschutzrechtliche Betroffenheit	44
4.1	Rechtliche Grundlagen	44
4.2	Konfliktabschätzung	45
4.2.1	Bestimmung relevanter Arten/Artengruppen.....	45
4.2.2	Avifauna	46
4.2.3	Fledermäuse	49
4.2.4	Zauneidechse.....	49
4.2.5	<i>Biber</i>	51
4.2.6	Fazit.....	52
4.3	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung	52
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	61
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen	61
5.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	66
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet.....	66
5.4	Eingriffsbilanz/Ermittlung des Kompensationsbedarfs	71
5.4.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	71
5.4.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	75
6	Zusätzliche Angaben	76
6.1	Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung.....	76
6.2	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring ...	76
6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	77
7	FFH-Vorprüfung	79
7.1	Rechtliche Grundlagen	79
7.2	Vorgehensweise	80
7.3	Ergebnisse	82

8	Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG	86
----------	--	-----------

9	Quellenverzeichnis	87
----------	---------------------------------	-----------

Karten / Pläne

	Textkarte Biotoptypenkartierung, M 1: 2.500	12
--	---	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (Teilplan 1 und 2).....	1
Abb. 2:	Ausschnitt LROP Niedersachsen 2022	4
Abb. 3:	Ausschnitt RROP Entwurf 2021	5
Abb. 4:	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Teiländerungen 30 und 36	5
Abb. 5:	Geplante Flächennutzungsplanänderung	6
Abb. 6:	Ziele des LRP 2001 Plangebiet.....	6
Abb. 7:	LSG „Saaletal“ und FFH-Gebiet DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“	7
Abb. 8:	Ackerfläche im UG (oben 2019), Behelfsparkplatz mit Anpflanzung und Grünlandansaat auf der östlichen Teilfläche (unten 2023)	13
Abb. 9:	Bewertung der Biotopkomplexe im LRP 2001	14
Abb. 10:	Schwarzstorch-Lebensraum Saale/ Aue	14
Abb. 11:	Festgestellte Reviermittelpunkte im Untersuchungsgebiet und im näheren Umfeld (gelb: Untersuchungsgebiet).....	16
Abb. 12:	Randbereiche der Gleisanlage Bahnlinie von Elze nach Hameln.....	19
Abb. 13:	Randbereich des Parkplatzes im Übergangsbereich zum Bahndamm.....	20
Abb. 14:	Fundpunkte von Eidechsen entlang der Bahn- und Grenzlinien.....	21
Abb. 15:	Biberdamm in der Aue oberhalb der Mündung in die Saale	22
Abb. 16:	Junge Fraßspuren an der Mündung der Aue in die Saale	22
Abb. 17:	Biberdamm weiter Oberhalb an der Aue, am Plangebiet.....	23
Abb. 18:	Biberbau/ -burg an der Aue am Plangebiet.....	23
Abb. 19:	Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018).....	25
Abb. 20:	Schutzwürdige Böden (LBEG 2018)	25
Abb. 21:	Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete.....	26
Abb. 22:	Trinkwasserschutzgebiete	27
Abb. 23:	Retentionsvermögen (Karte 6 LRP 2001)	27
Abb. 24:	Grundwasserneubildungsrate nach mGROWA22 (LBEG 2020)	27
Abb. 25:	Höhe des Grundwasserstandes	28
Abb. 26:	Lokalklimatische Funktionen (Karte 7 LRP 2001)	29
Abb. 27:	Landschaftsbildtyp (Textkarte 3 LRP 2001)	30
Abb. 28:	Landschaftsbildbewertung (Karte 2 LRP 2001)	30
Abb. 29:	Vorhandener Uferabbruch an der Aue (Nordufer) am Südrand des Plangebietes	38
Abb. 30:	Maßnahmen-/ Grünflächenabgrenzung zum Biberschutz an der Aue	54
Abb. 31:	Vergrämung (Nr. 0) und CEF-Maßnahmenflächen M 1 (Nr. 1) und 2 (Nr. 2) Zauneidechse im Plangebiet	56
Abb. 32:	Totholzhaufen und Steinhaufen als Zauneidechsenhabitatelement (Albert Koechlin Stiftung 2018)	57

Abb. 33: Übersicht CEF-Maßnahmenfläche Feldlerche	60
Abb. 34: CEF-Maßnahmenfläche M 3, Feldlerche	61
Abb. 35: Lage des FFH-Gebietes und LSG HM 004 im Umfeld des Plangebietes	84

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans	2
Tabelle 2: Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich-B-Plan/Plangebiet mit 15m Randflächen, Ist-Situation)	11
Tabelle 3: Gefährdung und Schutzstatus der beobachteten Vogelarten	15
Tabelle 4: Artenliste Fledermäuse (systematische Reihenfolge) mit Gefährdungs- und Schutzstatus.	18
Tabelle 5: Artenliste Reptilien mit Gefährdungs- und Schutzstatus.....	20
Tabelle 6: Versiegelungsbilanz	39
Tabelle 7: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen	70
Tabelle 8: Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	73

1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. B-Plan Nr. 190 „Saaletal“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Erholung – Freizeit“. Geplant ist die Festlegung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erlebnispark" (gem. § 11 BauNVO). Hierzu ist eine Umweltprüfung inkl. Eingriffsregelung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen, um die Belange des Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ (SO 1 bis SO 4) dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen samt den dazugehörigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zur Ordnung des damit verbundenen ruhenden Verkehrs.

Eine ausführliche Erläuterung der Planungsziele ist der städtebaulichen Begründung (Teil I, dort Kap. 3.3) zu entnehmen.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

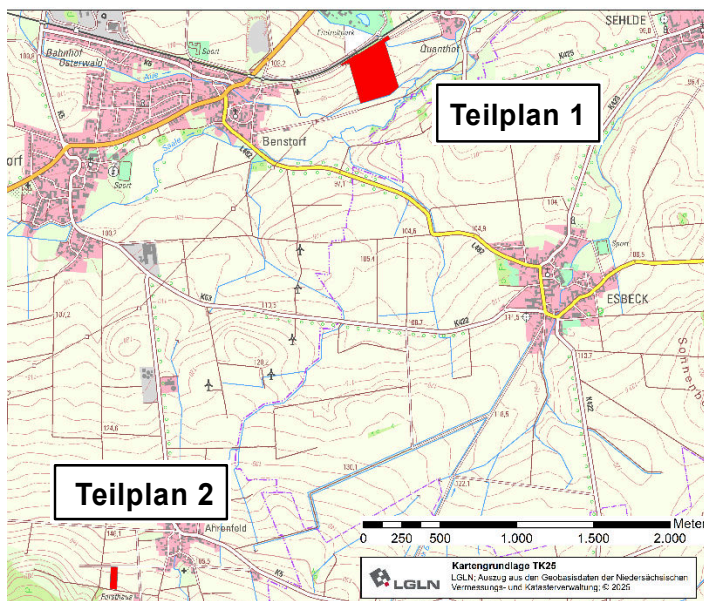


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Teilplan 1 und 2)

Das Plangebiet besteht aus den Teilplänen 1 und 2. Teilplan 1 liegt östlich von Benstorf im Flecken Salzhemmendorf/Landkreis Hameln-Pyrmont und ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung/ Acker, auf dem die Errichtung eines Ferienhausgeländes vorgesehen ist. Nördlich verläuft die Bahnlinie Hameln-Elze und schließt das Freizeitgelände „Rastiland“ mit der B 1 an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (=Plangebiet) in Bezug auf den Teilplan 1 hat eine Größe von ca. 8,9 ha. Teilplan 2 liegt südlich Ahrenfeld nördlich des Thüster Berges und umfasst eine externe Kompensationsmaßnahme mit ca. 0,6 ha.

2 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

Die Planung sieht folgende Festsetzungen für den Teilplan 1 vor:

Tabelle 1: Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans

B-Plan Festsetzung	Für den Umweltbericht besonders bedeutsame Festsetzungen	Fläche [m ²]	Versiegelbare Fläche [m ²]
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" (gem. § 11 BauNVO)			
SO 1	GRZ 0,3 (45% Versiegelung = 15.743), dabei	34.984	15.743
	Darin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a), (b) und (d) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	1.872	-
SO 2	GRZ 0,3 (45% Versiegelung = 806 m ²)	1.790	806
SO 3	16.403 m ² Stellplätze, mit Parkplatz-PV mit GRZ 1 0,05 und GRZ 2 0,5, d. h. 5 % versiegelt und 50% überstellt, Die Stellplätze werden mit 80 % Nutzung durch Zufahrten und Stellplätze berücksichtigt = 13.122 m ² (ca. 1/3 Zuwegungen, Fußwege, 100 % Versiegelung, 2/3 Parkplätze als Schotterrasen/ Trittrassen 50% Versiegelungsgrad= 8.748 m ²), zudem zusätzlich 5% Vollversiegelung für PV im SO2 = 820 m ² ,	16.403	9.560
	Darin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a) und (c) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	2.038	-
SO 4	Busparkplatz , GRZ 0,6 (80% Versiegelung = 2.988 m ²), Erhalt von Gehölz = 291 m ² , bereits teilversiegelt	3.734	2.987
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahme M 1 Zauneidechse	Erhalt/ Optimierung Habitatstrukturen	101	-
Maßnahme M 2 Zauneidechse	Entwicklung/ Optimierung Habitatstrukturen	341	-
SO 5	Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung , für die Bilanz als Versiegelung angesetzt	644	644
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Maststandort der 380-kV-Leitung“)	Innerhalb SO1, P 2 und P 3	-	-
Private Grünfläche P 1	privaten Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall A“ und „Lärmschutzwall B“	5.711	-
Private Grünfläche P 2	privaten Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung „Grünzug“, tlw. Versiegelung	9.167	200
Private Grünfläche P 3	privaten Grünfläche (P3) mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“	12.185	-
Private Grünfläche P 4	private Grünfläche (P4) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	125	-

Öffentl. Verkehrsfläche, Straße	Straße, 100% Versiegelung, 3.181 m ² abzüglich 2.732 m ² vorhandener Straße	3.181	3.181
Wasserfläche	Graben	152	-
Summe		88.518	33.121

Bei einer Gesamtgröße von ca. 8,9 ha ergibt sich dadurch eine Neuversiegelung von ca. 3,3 ha, wobei rund 0,5 ha bereits versiegelt sind. Außerdem wird derzeit eine Fläche von ca. 1,2 ha als Behelfsparkplatz genutzt (teilversiegelte Schotterwege und Scher-/ Trittrassen).

Teilplan 2 sieht mit ca. 6.567 m² lediglich die Festsetzung einer externen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme vor (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Die (nachteiligen) umweltrelevanten Wirkungen der durch den B-Plan Nr. 190 „Saaletal“ vorbereiteten Nutzungen gehen vom Teilplan 1 aus, sie lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem B-Plan Nr. 190 „Saaletal“ verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

Von den Festsetzungen des Teilplans 2 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nachstehende Ausführungen beziehen sich daher grundsätzlich ausschließlich auf Teilplan 1.

Baubedingte Wirkungen treten nur temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastrungen zu berücksichtigen. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden stark verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/ Materialien ausgetauscht.

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Diese umfassen insbesondere die geplante Bebauung und (teil-) versiegelte Flächen (Wege, Parkplätze, Straßen). Es werden insbesondere Klima-, Boden- und Lebensraumfunktionen sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen Wirkungen, die mit dem Betrieb der zulässigen Anlagen einhergehen. Durch den Betrieb als Freizeitgelände ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und entsprechende Zunahme der Lärmemissionen zu erwarten.

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Von wesentlicher Bedeutung ist dabei die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Bewältigung dieser Aufgabenstellung wird ein entsprechender Fachbeitrag in die Umweltprüfung (vgl. Kap. 5) integriert.

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 190 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt

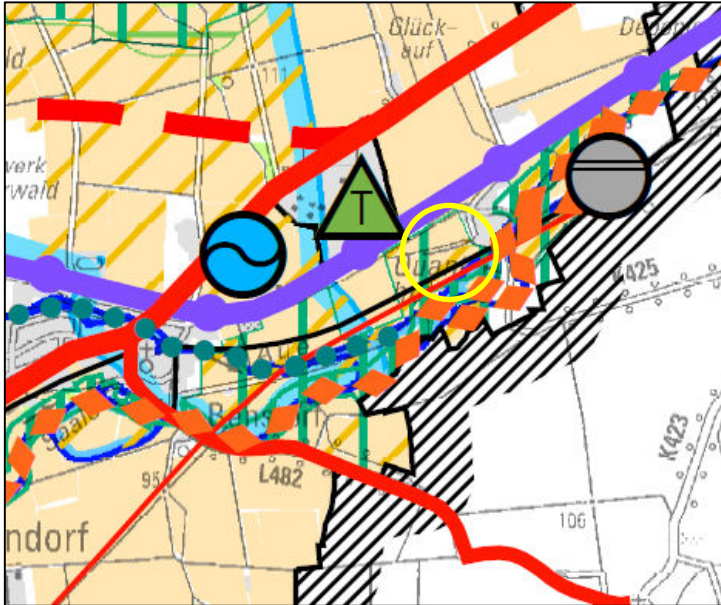



Abb. 3: Ausschnitt RROP Entwurf 2021

Plangebiet = 

2.1.3 Flächennutzungsplan

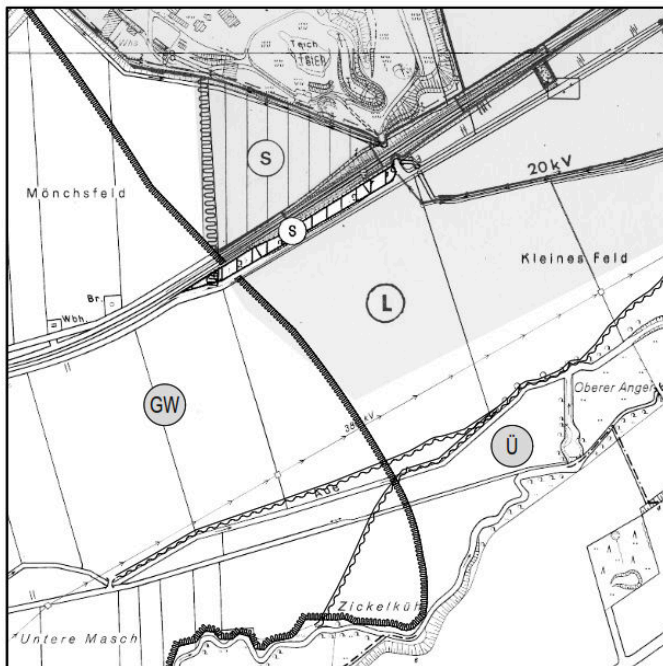







Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Teiländerungen 30 und 36

Das Plangebiet liegt überwiegend im derzeitigen Außenbereich. Nördlich befinden sich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Busparkplatz, nördlich der Bahnstrecke grenzen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitpark an.

Der Flächennutzungsplan wird im parallel laufenden Änderungsverfahren so geändert, dass der B-Plan Nr. 190 aus diesem entwickelt werden kann.

Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 - Ortsteil Benstorf Nr. 8

Planzeichenerklärung

-  Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitpark" (gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 4 BauNVO)
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB)
-  Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" (gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB)
-  380 kV-Freileitung, oberirdisch (gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Nachrichtliche Übernahmen


-  Überschwemmungsgebiet (vorläufig gesic (§ 5 (4a) BauGB)
-  Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Trinkwassergewinnungsgebiet Benstorf Schutzzone III A) (gem. § 5 (4) BauGB)
-  Landschaftsschutzgebiet LSG HM 00004 Saaletal (gem. § 5 (4) BauGB)



Abb. 5: Geplante Flächennutzungsplanänderung

Geplant ist nunmehr die Festlegung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitpark" (gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 4 BauNVO), weiterhin Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB); sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" (gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB).

2.1.4 Landschaftsrahmenplanung

Für das Gebiet des Flecken Salzhemmendorf besteht der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (Stand 2001), aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des B-Plans Nr. 190 berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit der Lößmulde (LM 14) „Lößmulde bei Benstorf“. Dieser Landschaftsbildtyp ist wenig strukturiert, in der Ebene sind Laubbaumreihen alleinige Strukturelemente, während die Hänge etwas reicher durch Hecken gegliedert sind. Bäche sind meist begradigt und weisen keinen typischen Uferbewuchs auf. Das Tal kann aufgrund der Strukturarmut weit eingesehen werden, die bewaldeten Höhenlagen bilden die Sichtgrenze.



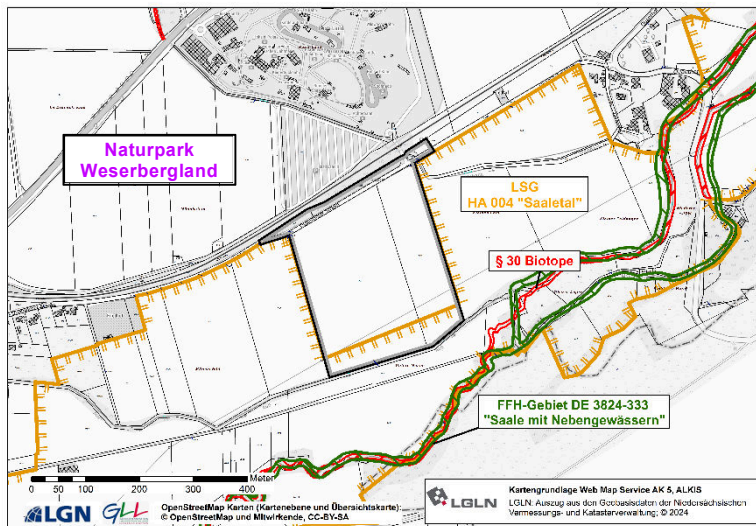
Abb. 6: Ziele des LRP 2001 Plangebiet



Die Zielkarte des LRP formuliert für die Landschaftseinheit LM 14 als Zieltyp eine Sicherung sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche, sowie Sicherung der Saale für den Biotopverbund.

2.2 Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Weserbergland“ (NP NDS 010). Die Aufgabe des Naturparks besteht vor allem darin, die wertvollen Natur- und Landschaftsräume im Gebiet des Naturparks Weserbergland für die Menschen zu bewahren und zu entwickeln sowie die schönen und erlebbaren Natur- und Kulturlandschaften mit ihren besonderen Werten zu schützen und zu entfalten. Konkrete Schutzziele/ -zwecke im Plangebiet sind hiermit nicht verbunden und somit auch nicht betroffen.



Das Landschaftsschutzgebiet LSG HM 04 „Saaletal“ (VO Nds. Ministerialblatt Nr. 34 v. 24.10.2018 S. 952) verläuft umlaufend das Plangebiet, ein Teil im Süden liegt innerhalb. Es setzt seit 2018 auch den Grundschutz des FFH-Gebiets DE 382-4333 „Saale mit Nebengewässern“, welches sich ca. in ca. 50 m südlich befindet, als Verordnung fest.

Abb. 7: LSG „Saaletal“ und FFH-Gebiet DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“

Das FFH-Gebiet DE 382-4333 „Saale mit Nebengewässern“ wird charakterisiert durch einen teils naturnahen, teils stärker begradigten Bach mit mehreren kleineren Zuläufen, überwiegend durch eine weite, hauptsächlich als Ackerland genutzte Talniederung verlaufend, der vorrangig zur Verbesserung der Repräsentanz der Groppe in den Naturräumen „Niedersächsische Börden“ sowie „Weser- und Weser-Leine-Bergland“ ausgewählt wurde. Die Aue als Zufluss der Saale grenzt südlich an das Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG vorhanden, das gilt auch für die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Entlang der Saale ist der Biototyp FBH als nach §30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG geschütztes Biotop durch den Landkreis erfasst. Es bestehen aber keine Betroffenheiten.

Für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf liegt eine Baumschutzsatzung vor (Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf v. 15.02.1990 i. d. F. der Änderungssatzung v. 25.03.2005, 2. Änderung v. 06.07.2018). Geschützt sind danach Laub- und Nadelbäume außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Hecken und Gehölzgruppen.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, Hecken und Gehölzgruppen, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind. Verboten sind neben der Entfernung auch Störungen des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich), insbesondere durch Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton), Abgrabungen, Ausschach-

tungen oder Aufschüttungen etc. oder Eingriffe die das charakteristische Aussehen wesentlich verändern oder das weitere Wachstum beeinträchtigen. Für die im Zusammenhang bebauten Ortslagen werden einzelne, zu schützende Bäume konkret benannt.

Das Plangebiet liegt südlich der Quanthofer Straße im Außenbereich, so dass hier außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Satzung greifen würde, aktuell aber keine entsprechenden Bäume/ Hecken vorhanden sind (nur Neupflanzungen im Zuge des Behelfsparkplatzes).

Nördlich an der Quanthofer Straße besteht eine Darstellung als Sonderbaufläche für Busparkplätze im FNP, so dass hier strenggenommen zwar keine im Zusammenhang bebaute Ortslage, allerdings eine bauplanungsrechtlich überplante Fläche vorliegt, die sich an andere Sonderbauflächen bzw. den bestehenden Freizeitpark anschließt. Vorsorgend wird davon ausgegangen, dass die Satzung hier greift, allerdings erreichen die vorhandenen Bäume derzeit nicht die Mindestgröße. Unter den Schutz würde aber ein Gehölzriegel quer auf der Fläche fallen (HPS), die einzelnen Sträucher am Steinbach fallen nicht unter die Satzung. Unabhängig davon greift die Satzung aber zukünftig auch über den B-Plan Nr. 190.

Weitere geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG bzw. § 22 NNatSchG) sind nicht vorhanden.

2.3 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt. Zudem werden die Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind (z.B. die Abfallentsorgung), in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Darüber hinaus

- wird die Vermeidung von Emissionen hinsichtlich der Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch behandelt,
- werden Abwässer unter dem Schutzgut Wasser behandelt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, einschließlich der in § 7 Absatz 2 Nummer 10 und in § 7 Absatz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Arten von gemeinschaftlichem Interesse und natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie der in § 7 Absatz 2 Nummer 12 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Das im aktuellen UVPG neu aufgeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher dadurch der Land-/ Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk hierauf allerdings stärker fokussiert.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplans des LK Hameln-Pyrmont, vorhandene Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Geländebegehung in 2017). Ergänzend wurde in 2019 eine faunistische Untersuchung für Avifauna und Fledermäuse durchgeführt.

Diese wird durch eine Erfassung der Zauneidechse am Bahndamm in 2023 und eine Aktualisierung der Biotypenkartierung mit Plausibilitätskontrolle der faunistischen Untersuchungsergebnisse in 2023 ergänzt. Dadurch liegen aussagefähige, aktuelle Daten vor.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“¹. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

3.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

3.1.1.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung zu beachten.

3.1.1.2 Bestand und Bewertung

Die geplanten Darstellungen des B-Planes befinden sich im derzeitigen Außenbereich, es handelt sich um Flächen für die Landwirtschaft. In der näheren Umgebung befinden sich keine immissionssensible Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiete. Im Norden verläuft als Vorbelastung die Bahnstrecke von Elze nach Löhne. Als Vorbelastung ist auch das derzeitige Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Es liegt hierzu ein Verkehrsgutachten durch das Verkehrsplanungsbüro Zacharias aus Januar 2022 vor. Im Jahresmittel besuchen derzeit 990 Menschen pro Tag die Freizeiteinrichtungen im Rastiland. Im Jahresmittel ergeben sich zusätzliche Fahrten durch Lieferverkehre oder Fahrten durch Ver- und Entsorgung, Handwerker etc. an Normalwerktagen. Entsprechend dieser Annahmen ergeben sich derzeit im Jahresmittel pro Tag 330 Kfz-Zufahrten und 330 Kfz-Abfahrten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil dieser Verkehre auch direkt von der B 1 an der dortigen Anbindung erfolgt.

Für die Erholung relevante Strukturen sind mit Ausnahme des Busparkplatzes und der Zufahrt zum Rastiland im Norden innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich allerdings im Naturpark Weserbergland.

1 Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013

3.1.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt

3.1.2.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG),
- „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Biotope/Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

3.1.2.2 Bestand und Bewertung

a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Textkarte: Biotoptypenkartierung) erfolgte 2019 mit Aktualisierung/Prüfung 2023 durch Luftbildauswertung und anschließender Geländeüberprüfung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, O. v. 2016, überprüft und angepasst an die Fassung 2021).

Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen und ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

0	weitgehend ohne Bedeutung	3	mittlere Bedeutung
1	sehr geringe Bedeutung	4	hohe Bedeutung
2	geringe Bedeutung	5	sehr hohe Bedeutung

Durch Multiplikation der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps mit dem Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert als Grundlage für die quantitative Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs (vgl. Kap. 5.4.1).

Bei Mischtypen wurde ein gemittelter Wert bzw. der überwiegende Biotoptyp berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt südlich eines bestehenden Parkplatzes und wird größtenteils als Ackerland genutzt, mit ruderalen Säumen am Steinbach im Nordosten und Gehölzen am Südrand entlang der Aue, einem Zufluss der Saale.

Insgesamt weisen die vorhandenen Biotopstrukturen eine geringe bis teilweise hohe Bedeutung auf (s. Tabelle 2, Wertfaktor 1 – 4 gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, 2013). Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung eines großen Teils der Flächen sind diese als Lebensraum Arten mit besonderen Habitatanforderungen oder Störempfindlichkeit nur teilweise geeignet.

Die vorhandenen Biotoptypen des Teilplanes 1 sind Tabelle 2 und der Karte: „Bestand Biotoptypen“ zu entnehmen. Der Teilplan 2 umfasst als Biotoptyp lediglich Intensivgrünland und wird nachfolgend nicht gesondert dargestellt.

Tabelle 2: Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich-B-Plan/Plangebiet mit 15m Randflächen, Ist-Situation)

Code	Biotoptyp	RL NDS	Biotop- schutz*	Wert- faktor	Fläche [m ²]
AT	Basenreicher Lehm- / Tonacker	-	-	1	74.704
BE	Einzelgebüsch	-	-	E	5 Stk.
BRR	Rubus-, Lianengestrüpp	-	-	2	196
BRR/UHF	Rubusgestrüpp / Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte		-	2	352
BZ	Zierhecke	-	-	1	77
FMB	Mäßig ausgebauter Berglandbach mit Grobsubstrat (Aue)	3d	-	4	927
FXS/UHM	Stark begradigter Bach mit Ruderalflur (Steinbach)	-	-	3	455
GAn	Grünlandansaart, artenreich	-	-	2	12.963
HBA	Allee/Baumreihe	3	-	3	34
HBE	Einzelbaum, Baumgruppe		--	2	27 Stk.
HBE (WEG)	Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe mit Erlen- und Eschen-Galeriewald	3	(§)	4	370
HFM	Baum-Strauchhecke		-	3	154
HPG	Standortgerechte Gehölzpflanzung	-	-	2	799
HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand		-		1.970
HPX	Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand	-	-	1	99
OKZ	Sonstige Anlage zur Energieversorgung	-	-	0	65
OVE	Gleisanlage		-	0	3.082
OVP/GRT	Parkplatz, Tritt-/Schotterrasen	-	-	0	16.171
OVS	Straße	-	-	0	3.107
UHF	Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	3d	-	3	88
UHM	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	*	-	3	1.491
UHM/BRR	Halbruderales Gras- und Staudenflur/ Rubusgestrüpp	*	-	3	507
UHN/URF	Nitrophiler Staudensaum / Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	*	-	3	46
					120.426**

* Unter Biotopschutz wird der Schutz durch gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG) und als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 Abs. 3 und 4 NNatSchG) subsumiert.

** Ohne Rundung, GIS-Berechnung

Die Saale als naturnaher Bach des Berg- und Hügellandes mit Schottersubstrat, und §30/ §24-Biotop (GB-HM 3923-219.07) verläuft südlich in ca. 50 m Entfernung. Die Gehölze an der Aue werden aufgrund des sehr lückigen Charakters derzeit nicht als geschützter Biotop (Erlen-/ Eschengaleriewald) eingestuft.



Abb. 8: Ackerfläche im UG (oben 2019), Behelfsparkplatz mit Anpflanzung und Grünlandansaat auf der östlichen Teilfläche (unten 2023)

Abb. 8 zeigt links den Teils des UG mit der großen Ackerfläche, die zur Bebauung vorgesehen ist. Im Hintergrund die Gehölzgalerie an der Aue. Rechts dann die südlich des Bahndamms verlaufenden Quantthofer Straße und der Busparkplatz. Von dieser zweigt die Zufahrt zum aktuellen Parkplatz des Freizeitparks ab und unterquert die daneben verlaufende, mit Gehölzen gesäumte Bahnlinie.

Seit 2023 werden die östlichen Teile der Ackerfläche als Behelfsparkplatz genutzt (Schotterwege und Scher-/ Trittrasen). Am Ostrand wurde eine Gehölzpflanzung angelegt. Zur Aue hin wurde Grünland angesät. Im Übrigen hat sich die Biotopstruktur nicht verändert.

Angrenzende Nutzungen u. Biotopstrukturen

Im Norden grenzt die Bahnstrecke von Elze nach Hameln an, im Westen und Osten landwirtschaftliche Flächen. Der Biotopkomplex L9 (Typ Fließgewässer und Niederungen) stellt im Süden einen bedingt naturnahen Abschnitt der Saale mit überregionaler Bedeutung dar.

Biotopverbund

Das Plangebiet selbst hat überwiegend keine Bedeutung für den Biotopverbund. Im RROP Entwurf 2021 ist die Aue allerdings als lineares Vorranggebiet Biotopverbund (Gewässerverbund) und im Landesraumordnungsprogramm 2022 (LROP-VO 2022) die südlich verlaufende Saale als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt (s. Kap. 2.1, Abb. 3). Diese ist im RROP-Entwurf 2021 auch als Vorranggebiet Natura 2000 für den regionalen Biotopverbund bedeutsam.

b) Teilschutzgut Tiere

Der untersuchte Landschaftsausschnitt ist Teil der Region Bergland und Börden. Gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (Stand 2001) ist fast das gesamte Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (s. Abb. 9, Ausschnitt aus LRP Karte 1), allerdings überwiegend aufgrund der Lage in der Niederung von besonderer Entwicklungsfähigkeit. Südlich angrenzend und zum Teil im Plangebiet verläuft der Bereich G 9 als Bereich (kreis-)regionaler Bedeutung.

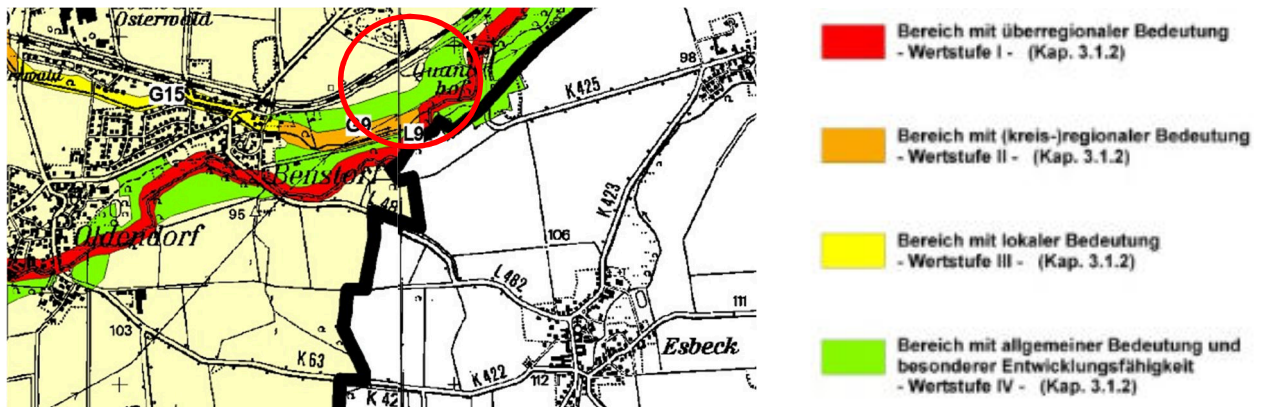


Abb. 9: Bewertung der Biotopkomplexe im LRP 2001

Relevant ist allerdings der vom NLWKN (2021) aktuell ausgewiesene Schwarzstorchlebensraum (Nahrungshabitat) an der Saale, der sich auch innerhalb des LSG in den Bereich der Aue und damit den Südrand des Plangebietes hineinzieht (s. Abb. 10).

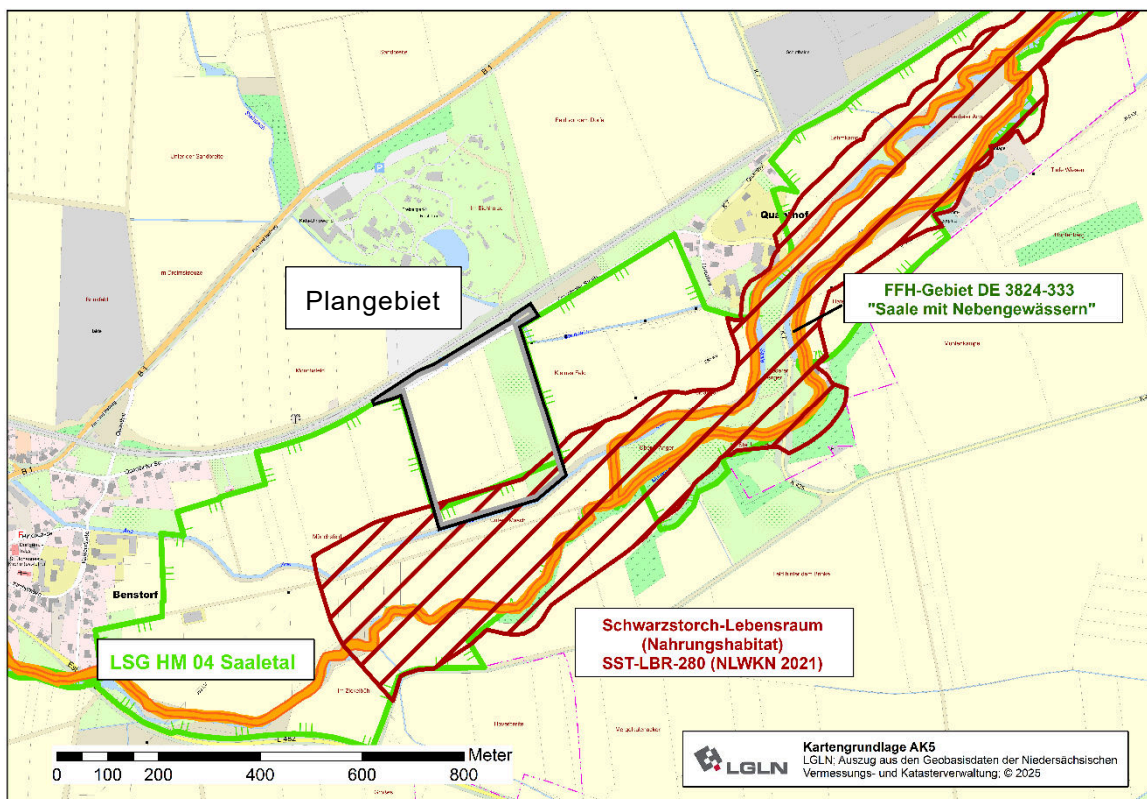


Abb. 10: Schwarzstorch-Lebensraum Saale/ Aue

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet vorhanden sind. Im Änderungsbereich werden landwirtschaftliche Flächen sowie

zum Teil Gehölze in Anspruch genommen. Hierzu erfolgte Frühjahr bis Herbst 2019 eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten, d. h. zu Brutvögeln und Fledermäusen im Planbereich und dem angrenzenden Umfeld. Darauf aufbauend folgte eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse der Erfassungen. Mit den genannten Arbeiten wurde das Büro ABIA aus Neustadt beauftragt.

In 2023 erfolgte zudem eine Erfassung der Zauneidechse am Bahndamm und eine Plausibilitätskontrolle anhand der aktuellen Biotoptypen.

Avifauna

Hinweis: Nachfolgend wurde gegenüber dem faunistischen Untersuchungsbericht bereits auf die aktuell erschienene Rote Liste Nds. 2021 Bezug genommen. Änderungen im RL-Status ergeben sich aber nicht.

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgte mittels Revierkartierung. Neben der Erfassung der Vögel im Untersuchungsgebiet selbst wurde auch auf Beobachtungen von Wert gebenden Arten im Umfeld geachtet. Die Kartierung begann im März und erstreckte sich bis in den Juni 2019. Es wurden fünf Begehungen durchgeführt.

Tabelle 3 und Abbildung 11 zeigen die Ergebnisse der Brutvogelkartierung:

Tabelle 3: Gefährdung und Schutzstatus der beobachteten Vogelarten

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und in der Region Bergland und Börden (BB) nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2021), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach RYSLAVY et al. (2020): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet. Status: BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung, G = Gast. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. Σ Reviere: Anzahl Reviere im untersuchten Gebiet

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Status	RL D	RL NDS	RL BB	Schutz	Σ Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	*	*	*	§	2
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	*	*	*	§	2
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	BV	*	*	*	§	2
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	BV	3	3	3	§	1
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	BV	*	*	*	§	1
Goldammer	<i>Eberiza citrinella</i>	BV	*	V	V	§	2
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	BZ	*	*	*	§	1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curucca</i>	BV	*	*	*	§	1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BN/BV	*	*	*	§	1
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	BV	V	3	3	§	1
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	*	*	*	§	3
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV	*	*	*	§	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV	*	*	*	§	3
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	BV	*	*	*	§	1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	BV	*	V	V	§	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BV	*	*	*	§	1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	*	*	*	§	4

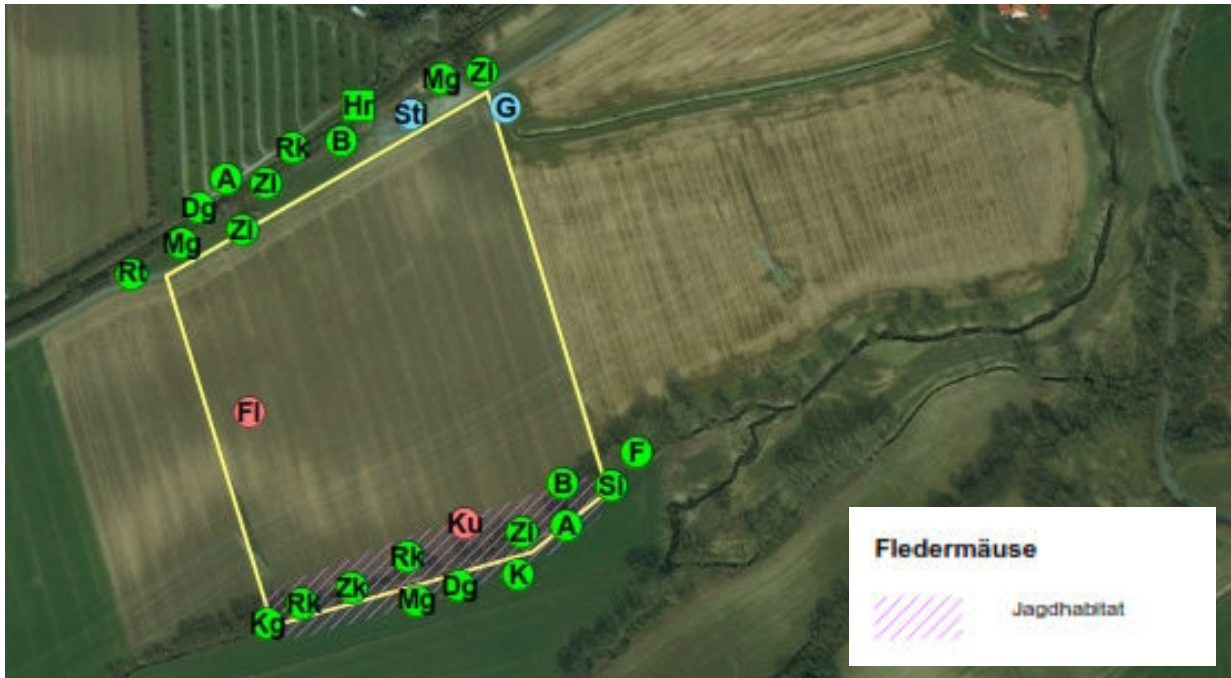


Abb. 11: Festgestellte Reviermittelpunkte im Untersuchungsgebiet und im näheren Umfeld (gelb: Untersuchungsgebiet)

Erläuterungen: Status: **Kreis** = Brutverdacht, **Quadrat** = Brutzeitfeststellung, **Rote Liste Status:** grün = ungefährdet blau = Vorwarnliste, rot = gefährdet; Artkürzel: A = Amsel, B = Buchfink, Dg = Dorngrasmücke, FI = Feldlerche, F = Fitis, G = Goldammer, Gf = Grünfink, Gü = Grünspecht, He = Heckenbraunelle, Hr = Hausrotschwanz, Kg = Klappergrasmücke, K = Kohlmeise, Ku = Kuckuck, Mg = Mönchsgrasmücke, Rt = Ringeltaube., Rk = Rotkehlchen, Si = Singdrossel, Sti = Stieglitz, Zk = Zaunkönig, Zi = Zilpzalp. (Quelle: Arc GIS online).

Innerhalb der beplanten Flächen und den angrenzenden Bereichen wurden 17 Vogelarten nachgewiesen (s. Tabelle 3 und Abb. 11), von denen eine, der Hausrotschwanz, lediglich als Brutzeitfeststellung zu werten war und als solcher nicht zum Brutbestand zählt. Der Brutbestand wird also von den 16 Arten gebildet.

Insgesamt zeichnet sich das UG damit über weite Bereiche durch eine Brutvogelgemeinschaft aus, die vor dem Hintergrund der gegebenen strukturellen Ausstattung des UG im Hinblick auf die Artenzusammensetzung und auch die Revierdichte den Erwartungen entspricht.

Von den als 16 Brutvogel registrierten Arten gelten 14 als allgemein häufig und sind daher nicht auf der Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens und Bremens (Krüger & Sandkühler 2021) verzeichnet, zwei von diesen (Goldammer und Stieglitz) sind jedoch auf der Vorwarnliste geführt. Mit der Feldlerche ist eine am Boden brütende, nach der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (Krüger & Sandkühler 2021) in ihrem Bestand gefährdete Art der offenen Ackerlandschaft vorhanden. Sie ist mit einem Revier auf der Ackerfläche im Plangebiet vertreten. Auch der Kuckuck ist als gefährdet eingestuft und kommt im UG vor. Aufgrund seiner Art der Fortpflanzung ist er aber nur eingeschränkt bestimmten Biotoptypen zuzuordnen, auszuschließen ist jedoch ein Nestplatz innerhalb der beplanten (aktuell als Acker/ Parkplatz genutzten) Flächen.

Der ebenfalls auf der Vorwarnliste geführte Hausrotschwanz ist die einzige beobachtete Art, die aufgrund ihrer Nistplatzwahl in anthropogenen Bauwerken vorhandenen Höhlen oder Halbhöhlen eine an Gebäude gebundene Lebensweise zeigt. Da die Beobachtung allerdings lediglich als Brutzeitfeststellung zu werten war, zählt diese Art nicht zum Brutbestand zu UG. Wahrscheinlich hat sie ihr Nest in der Nachbarschaft und ist als Nahrungsgast im UG vorhanden gewesen.

Erwähnenswert ist auch das Vorkommen des Grünspechts, dessen Gesang mehrfach sowohl vom Gelände des Freizeitparks als auch von den Gehölzen am Seitenarm der Saale kommend, zu vernehmen war. Diese Art besiedelt Randzonen von mittelalten Laub- und Mischwäldern, ausgedehnte Waldbereiche, wenn Lichtungen, Wiesen oder größere Windwurfflächen vorhanden sind, aber auch verschiedenste Bereiche der übrigen Landschaft, wenn entsprechende Laubholzbestände vorhanden sind. Dabei werden auch dörfliche Siedlungen und auch Städte einbezogen. Aufgrund der Ausdehnung seiner recht großen Reviere bleibt aber unklar, ob die Art hier im UG oder in benachbart liegenden Bereichen ihren Brutplatz hat.

Gesondert aufzuführen ist der **Schwarzstorch** (RL D ungefährdet, RL NI 1, vom Aussterben bedroht), für den keine Artnachweise, aber die Angrenzung eines Lebensraumes an der Aue und Saale vorliegt (Nahrungshabitat, NLWKN 2021).

Im Rahmen der 2023 erfolgten Biotoptypenkontrolle ergaben sich Änderungen im östlichen Teil des Plangebietes. Hier wurde ein Behelfsparkplatz angelegt, außerdem erfolgten eine Grünlandansaat und eine Gehölzpflanzung.

Die dadurch entstandenen Strukturen lassen aufgrund der Nutzung und ihres Alters aber nicht erwarten, dass sich dadurch das Artenspektrum verändert, indem zusätzliche, v. a. gefährdete Arten im Plangebiet auftreten. Im Gegenteil könnten Arten wie die Feldlerche eher weiter nach Westen ausweichen. Es wird dennoch unterstellt, dass das bisherige Vorkommen einschließlich der Feldlerche und des Nahrungshabitates des Schwarzstorches weiterhin existent und relevant ist.

Fledermäuse

Hinweis: Nachfolgend wurde gegenüber dem faunistischen Untersuchungsbericht bereits auf die aktuell erschienene Rote Liste Nds. 2020 Bezug genommen.

Die Erfassung der Flug- und Jagdaktivität der Fledermäuse erfolgte durch Verhören mittels Ultraschall-Detektor (Pettersson D240, Elekon BatLogger, Software Batexplorer 2.0.4.0). Das Untersuchungsgebiet wurde auf Transekten entlang der Straßen und Wege abgesprochen und an ausgewählten Punkten sowie bei festgestellter Aktivität stationär beobachtet. Es wurden drei Begehungen im Zeitraum von Juni bis August 2019 durchgeführt. Alle Fledermausbeobachtungen wurden mit Verhalten und ggf. Flugrichtung dokumentiert, um Flugbewegungen möglichst genau zu bestimmen und eventuell vorhandene Transfer Routen aufzudecken.

Eine gezielte Quartiersuche in den dortigen Gehölzen war nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Das Vorgehen mit der erwähnten Begehungszahl war im Vorfeld mit der UNB des LK Hameln-Pyrmont abgestimmt, da es von allen Seiten als für die Erfassung der Situation, in der bislang keine als potentielle Quartierplätze anzusehenden Strukturen betroffen sind, als voraussichtlich ausreichend empfunden wurde.

Im Untersuchungsgebiet wurden fünf Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen, in einigen Fällen wurden Rufe wahrgenommen, die zwar der Gattung Myotis, aber nicht ohne weiteres der entsprechenden Art zuzuordnen waren (s. Tabelle 4).

Tabelle 4: Artenliste Fledermäuse (systematische Reihenfolge) mit Gefährdungs- und Schutzstatus.

Angegeben sind die Gefährdung in Niedersachsen (HECKENROTH et al. 1993, Stand 1991) und Deutschland (Meinig et al. 2020), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V = Vorwarnliste, * = ungefährdet, D = Daten unzureichend.

FFH-RL: Art der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie. EHZ = Erhaltungszustand in der atlantischen Region Nds. gemäß Vollzugshinweisen des NLWKN: g = günstig, u = unzureichend, s = schlecht, x = unbekannt.

Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß BNatSchG.

Art	RL Nds.	RL D	FFH - RL	EHZ	Schutz	Vorkommen
<i>Myotis daubentonii</i> Wasserfledermaus	3	*	IV	u	§§	wenige Kontakte im Sommer, zur Zugzeit etwas erhöhte Jagdaktivität über Saaleseitenarm
<i>Myotis nattereri</i> Fransenfledermaus	2	*	IV	g	§§	einzelne Feststellung im August am Saaleseitenarm
<i>Nyctalus noctula</i> . Großer Abendsegler	2	V	IV	u	§§	einzelne registrierte Überflüge im Juni und Juli
<i>Eptesicus serotinus</i> Breitflügel-Fledermaus	2	3	IV	u	§§	regelmäßige & häufige Jagdaktivität über Saaleseitenarm
<i>Pipistrellus pipistrellus</i> Zwergfledermaus	3	*	IV	g	§§	im Juni vereinzelt, im Juli und August etwas häufigere Beobachtungen von jagenden Tieren
<i>Plecotus auritus / austriacus</i> Langohr unbestimmt	2	3/1	IV	u/s	§§	lediglich einmalige Feststellung eines Tieres über Saaleseitenarm im August
<i>Myotis mystacinus / brandtii</i> Bartfledermaus unbestimmt	2	*/*	IV	u	§§	über Saaleseitenarm erst im August etwas erhöhte Beobachtungshäufigkeit

Die vorliegenden Beobachtungen weisen auf eine Bedeutung von Teilen des UG (Aue mit Ufergehölzgalerie) als Nahrungshabitat für Fledermäuse hin. In diesen Bereichen sind mehr oder weniger kontinuierlich jagende Tiere mehrerer Arten anzutreffen. Deutlich von diesen unterscheiden sich die benachbart liegenden Flächen der offenen Äcker, dort waren nur sehr vereinzelt Nachweise von überfliegenden oder auch kurz jagenden Tieren zu verzeichnen. Dabei waren keine Beobachtungen zu verzeichnen, aus denen sich Transfer Routen ableiten lassen.

Insgesamt lässt sich das Untersuchungsgebiet als Fledermauslebensraum von allgemeiner Bedeutung einschätzen.

Im Rahmen der 2023 erfolgten Biototypenkontrolle ergaben sich Änderungen im östlichen Teil des Plangebietes. Hier wurde ein Behelfsparkplatz angelegt, außerdem erfolgten eine Grünlandansaat und eine Gehölzpflanzung.

Wie für die Avifauna ist dadurch aber nicht zu erwarten, dass sich das Artenspektrum verändert, indem zusätzliche, v. a. gefährdete Arten im Plangebiet auftreten.

Reptilien

Die Erweiterungsplanungen sehen die Einrichtung weiterer Parkplatzflächen und eine neue Zufahrt zu diesen vor. Der Parkplatz soll auf einem Teil des östlich anschließenden Ackers liegen, die Zufahrt

dorthin soll von Osten her, nördlich angrenzend und parallel der Bahnlinie erfolgen. Ferner sollen die bisher schon als Parkplatz genutzten Flächen parallel zur Bahntrasse weiterhin als Busparkplatz genutzt werden. Ein Entwurfskonzept sieht hier im Gegensatz zur bisherigen senkrechten Aufstellung eine straßenparallele Aufstellung im bisher schon intensiv als Parkplatzfläche genutzten östlichen Teil an der Zufahrt zum Rastiland vor. Der Freizeitpark Rastiland liegt an der Bahnlinie von Elze nach Hameln, die entlang des Gleisbetts im Übergangsbereich von Gleisschotter und zum Bahndamm einen idealen Reptilienlebensraum bietet. Daher wurde 2023 eine ergänzende Bestandsaufnahme der Reptilien in diesem Bereich durch das Büro ABIA aus Neustadt durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet entlang der Bahnlinie wurden die Randbereiche der Gleisanlage hin zum Gelände des Freizeitparks auf der Nordseite und hin zur Straße und dem Parkplatz auf der Südseite, wo gleisnah und in den Randbereichen von Parkplatz und Straße entsprechende Strukturen oder Vegetation vorhanden sind, im Zeitraum vom letzten Aprildrittel bis Mitte September 2023 sieben Mal bei jeweils günstiger Witterung begangen. Dabei wurden alle potentiell für Reptilien besiedelbaren Stellen abgesehen.

Entlang der gesamten Strecke der Bahnanlage gibt es ideal strukturierte Reptilienlebensräume, die sich durch ein kleinräumig verfügbares Mosaik aus offenen, besonnten Sonnenplätzen und in der lückigen Vegetation liegenden Versteckplätzen auszeichnen und zusätzlich besonders in den Übergangsbereichen besonnte, sich daher schnell erwärmende Stellen mit leicht grabbarem Boden als Eiablageplätze bieten.



Abb. 12: Randbereiche der Gleisanlage Bahnlinie von Elze nach Hameln

Diese finden sich sowohl auf dem Bahndamm im Übergangsbereich vom Schotterbett hin zur Bahndammvegetation als auch längs des Bahndammfußes im Bereich des Busparkplatzes wie auch parkseitig an einem Baustofflagerplatz und dem östlichen Rand des Parkgeländes.

Auch im Randbereich des Parkplatzes gibt es im Übergangsbereich zum Bahndamm sehr gut strukturierte Reptilienlebensräume, ca. in der Mitte des Bildes unten rechts wurde eine Zauneidechse beobachtet (s. Abbildung 13).



Abb. 13: Randbereich des Parkplatzes im Übergangsbereich zum Bahndamm

Auch nördlich des Bahndamms gibt es östlich des Tunneldurchgangs unter der Bahn hindurch im Randbereich ideal strukturierte Lebensräume für Reptilien, das gilt auch für den östlichen Rand des vorhandenen Freizeitparks Parkgeländes zum Acker hin.

Im UG konnten zwei Arten, die Wald- und die Zauneidechse nachgewiesen werden (s. Tabelle 5 und Abbildung 15). Dabei wird eine prinzipiell gegebene räumliche Trennung der beiden Arten deutlich, die Waldeidechse hat ihre Nachweispunkte längs der Bahnlinie im Bereich östlich der Einfahrt zum Freizeitpark. Die Nachweise der Zauneidechse hingegen ergaben sich im Wesentlichen im Bereich der Einfahrt und westlich davon.

Tabelle 5: Artenliste Reptilien mit Gefährdungs- und Schutzstatus.

Erläuterungen: Angabe der Gefährdung in Niedersachsen nach PODLOUCKY & FISCHER (2013) sowie in Deutschland nach ROTE-LISTE-GERMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020). Gefährdungskategorien: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt.

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	RL Nds.	RL D	Schutz	FFH- Anhang
Waldeidechse	<i>Zootoca [Lacerta] vivipara</i>	*	V	§	-
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3	V	§§	IV

Die Funde der Waldeidechse ergaben den Nachweis, dass die Population im Jahr 2022 sehr wahrscheinlich erfolgreich reproduzierte. Schlüpflinge aus dem Untersuchungsjahr ergaben sich jedoch nicht.

Die Nachweise der Zauneidechse ergaben auch bei dieser Art das Bild, dass die Population im Jahr 2022 reproduziert haben muss, aber Anzeichen für eine aktuell erfolgreiche Fortpflanzung ausblieben.

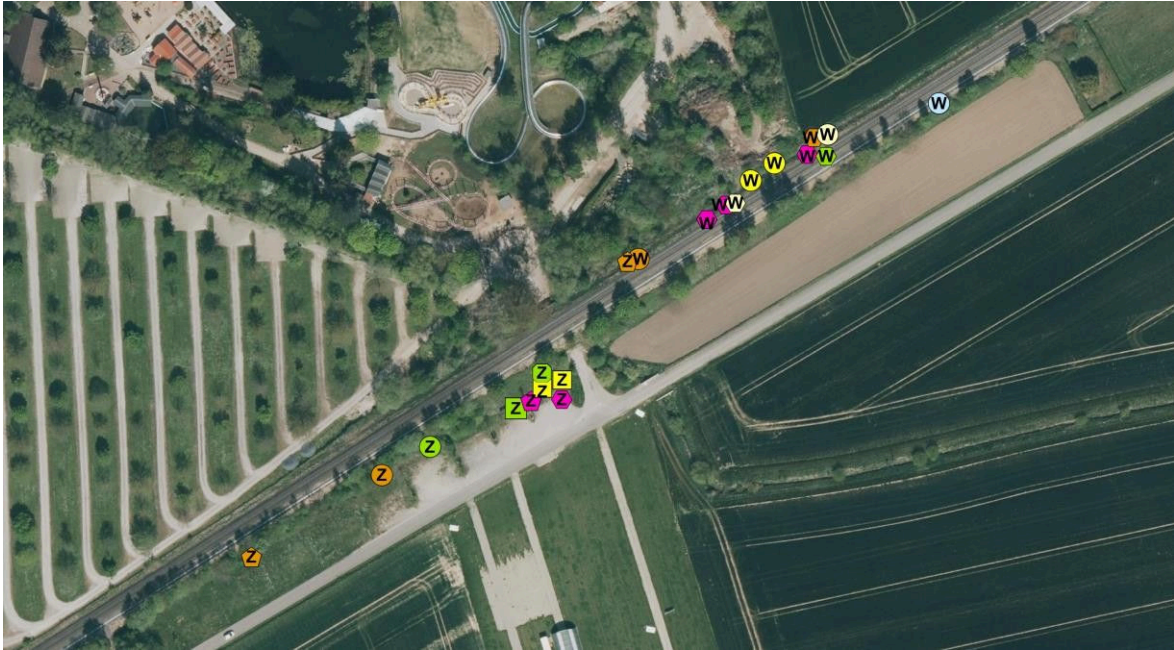


Abb. 14: Fundpunkte von Eidechsen entlang der Bahn- und Grenzlinien

Erläuterungen: Artkürzel: **W** = Waldeidechse, **Z** = Zauneidechse; Status: **Kreis** = Weibchen adult, **Quadrat** = Männchen adult, **Fünfeck** = subadult ohne Geschlechtsbestimmung, **Sechseck** = Weibchen subadult, **Achteck** = Männchen sub- adult, Termin: **hellblau** = 28. Mai; **hellgelb** = 15. Juni; **gelb** = 21. Juni; **braun** = 09. Juli; **grün** = 23. August, **pink** = 15. September

Weitere Arten

Für den Biber liegt für 2024 ein Nachweis westlich an der Saale bei Oldendorf vor (NABU 2025, mdl.). **Aktuell (2025) ist jedoch ein Vorkommen des Bibers (*Castor fiber*) in der Aue und im Mündungsbereich der Aue in die Saale nachgewiesen. Im Juli 2025 konnte an der Aue etwa auf Höhe des westlichen Freileitungsmastes (Westen des Plangebietes, Teilplan 1) eine Biberburg an der Böschung und etwas weiter östlich ein Biberdamm festgestellt werden. Es konnten auch mehrere Biberrutschen und ältere Fraßspuren an Bäumen erfasst werden. Inwiefern die Burg aktuell genutzt war ist unklar. Aktuelle Fraß- und Aktivitätsspuren sowie ein zweiter Biberdamm bestehen allerdings in der Aue und Saale an der Mündung der Aue in die Saale. Hier ist durch jungen Gehölzbestände auch entsprechende Nahrung neben landwirtschaftlichen Nutzpflanzen (Mais) vorhanden. Im Bereich der Mündung der Aue in die Saale befindet sich somit ein aktuell genutztes Biberrevier, welches sich auch entlang des Plangebietes bis etwa 500 m stromauf der Aue erstreckt.**

Beim Biber handelt es sich um eine streng geschützte Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und auch um eine Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie. Es handelt sich um eine Art der Vorwarnliste der Roten Liste der Säugetiere in Niedersachsen und Bremen (Kirberg 2024) und der Roten Liste Deutschland (Boye et al. 2020). Derzeit besteht landes- und bundesweit ein deutlich zunehmender Bestandstrend, mit einer Reihe von neuen Sichtungen und Ansiedlungen auch im Landkreis.



Abb. 15: *Biberdamm in der Aue oberhalb der Mündung in die Saale*



Abb. 16: *Junge Fraßspuren an der Mündung der Aue in die Saale*



Abb. 17: Biberdamm weiter Oberhalb an der Aue, am Plangebiet



Abb. 18: Biberbau/ -burg an der Aue am Plangebiet

3.1.3 Schutzgut Boden / Fläche

3.1.3.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoff-kreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen. Böden mit besonderer Bedeutung sind (vgl. Breuer 2015):

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften/Extremstandorte (u. a. sehr nährstoffarme Böden, sehr nasse Böden, sehr trockene Böden),
- Naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte, nicht oder wenig entwässerte Hoch- und Niedermoorböden),
- Böden mit naturhistorischer Bedeutung (z. B. Plaggenesche - sofern selten, Wölbäcker),
- Böden mit naturhistorischer und geo-wissenschaftlicher Bedeutung,
- Sonstige seltene Böden (landesweit oder in Naturraum/Bodengroßlandschaft mit einem Anteil unter 1 % als Orientierungswert).

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurden die Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie² (LBEG) sowie Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Hameln-Pyrmont (2001) verwendet.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist analog zum Schutzgut Boden und auch den übrigen Schutzgütern eine Steuerungswirkung der Bauleitplanung in Bezug auf den Flächenverbrauch relevant, d. h. ein schonender und nachhaltiger Umgang mit Fläche/Land in Bezug auf Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung.

Insofern kann dieses Schutzgut integrierendes (oder zu integrierendes) Schutzgut aufgefasst werden (Repp 2016). Bewertungsgrundlage bilden jedenfalls die für die übrigen Schutzgüter erfassten Flächennutzungen und Bestandsituationen.

² www.lbeg.niedersachsen.de

3.1.3.2 Bestand und Bewertung

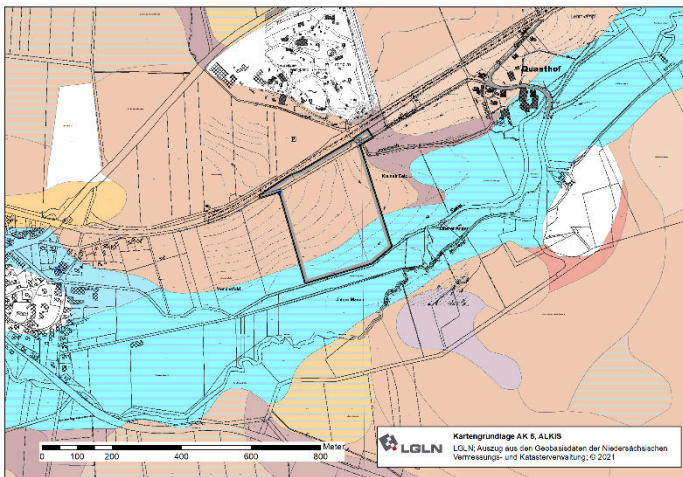


Abb. 19: Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018)

Ausgangsbasis der Bodenbildung ist im Untersuchungsgebiet Kiese und Sande des Holozäns sowie Schluff der Weichsel-Kaltzeit. Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) ist das Plangebiet durch den Bodentyp Mittlere Parabraunerde geprägt, im Südteil Mittlere Gley-Vega.

Bodentypen:

beige = Mittlere Parabraunerde

hellblau-blau schraffiert = Mittlere Gley-Vega

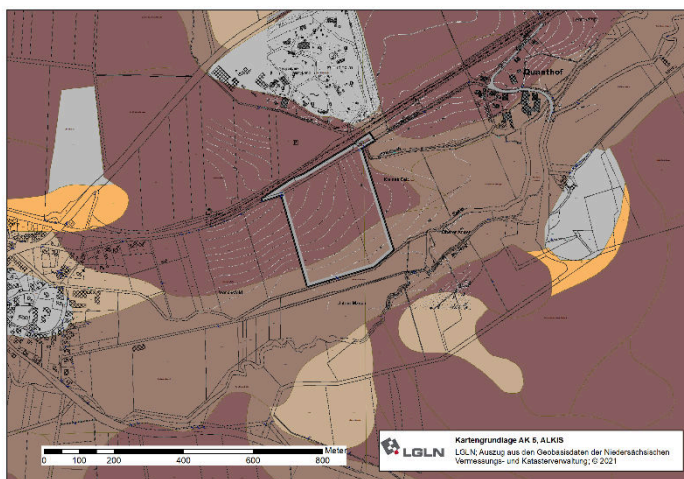


Abb. 20: Schutzwürdige Böden (LBEG 2018)

Das Plangebiet überlagert sich vollständig mit Flächen sehr hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit bzw. mit Flächen sehr hohen bis äußerst hohen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotenzials (LBEG).

Schutzwürdigkeit:

braun = sehr hohe Ertragsfähigkeit

rotbraun = äußerst hohe Ertragsfähigkeit

Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung, selten/naturhistorisch bedeutsam) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen.

Böden mit besonderer Bedeutung / erhöhter Schutzbedürftigkeit sind insgesamt nicht zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Böden weisen eine mäßig erhöhte Verdichtungsempfindlichkeit auf (LBEG 2018).

Altablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.1.4 Schutzgut Wasser

3.1.4.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl.

§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind.

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie³ (LBEG), die Umweltdaten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz⁴ sowie Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Hameln-Pyrmont (2001) verwendet.

3.1.4.2 Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer

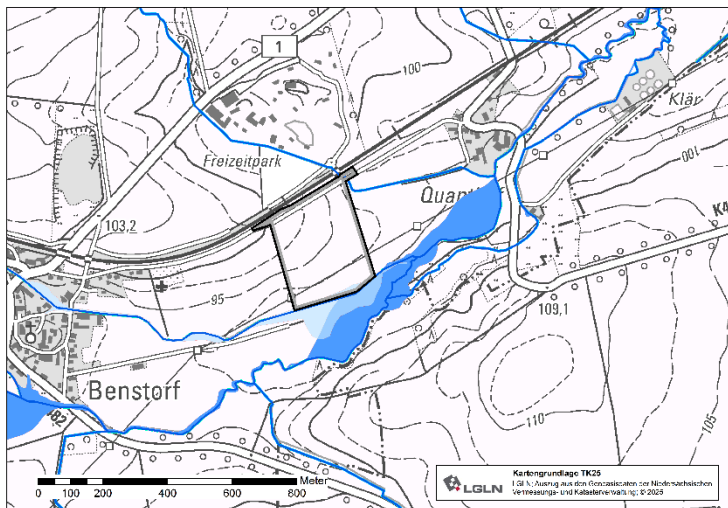


Abb. 21: Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Südlich angrenzend verläuft die Aue als Zufluss der Saale, die als Fließgewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Ein weiteres kleines Fließgewässer (Steinbach) verläuft an der Nordostgrenze des Plangebiets.

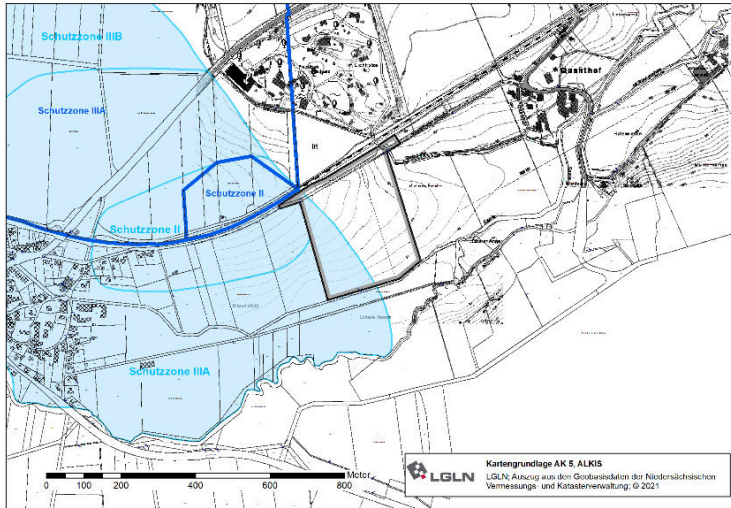
Die Saale liegt innerhalb von Retentionsflächen (**blau**), die als Überschwemmungsgebiet nach NWG §92a (UESG ID 257 Saale, VO vom 25.09.2006) gesichert sind.

Eine Betroffenheit durch die B-Planung besteht hierfür aber **nur geringfügig am Südostrand, überlagert mit dem Überschwemmungsgebiet der Aue (s. u, ca. 120 m² Grünfläche).**

Entlang der Aue an der Südgrenze des Plangebiets (**hellblau**) befindet sich ein vorläufig zu sicherndes ÜSG nach NWG §115 (1). Durch den B-Plan werden Randflächen **im Zusammenhang mit einer Grünfläche berührt.**

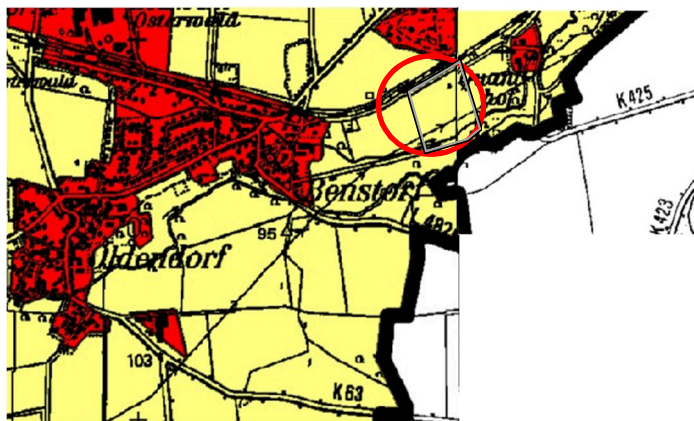
³ www.lbeg.niedersachsen.de

⁴ www.umweltkarten-niedersachsen.de



Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Schutzzone III A und in Nordwesten am Rand der Zone II des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) Benstorf (flächig hellblau in der Abbildung, aktive WGA, hydrogeologische Abgrenzung eines zugelassenen Wasserrechts, ID 03252008101). Es handelt sich aber noch um kein verordnetes Trinkwasserschutzgebiet, dieses liegt nord-westlich der Bahnstrecke (dunkelblaue Linie in der Abbildung, WSG Benstorf Zone I, II und IIIA).

Abb. 22: Trinkwasserschutzgebiete

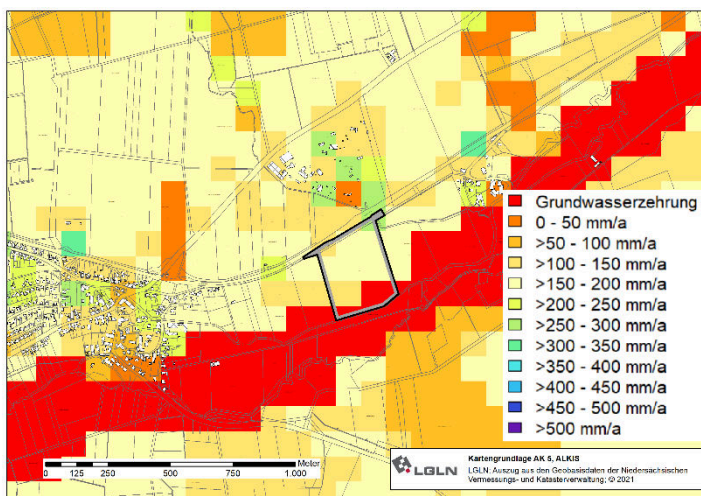


Gemäß LRP (2001) besteht im Plangebiet überwiegend ein mäßig eingeschränktes Retentionsvermögen aufgrund der Lage in einer Niederung sowie Acker- und Grünlandnutzung; angrenzend durch versiegelte Flächen zum Teil ein sehr stark eingeschränktes Retentionsvermögen aufgrund (LRP Karte 6).

Abb. 23: Retentionsvermögen (Karte 6 LRP 2001)

Retentionsvermögen:
rot = sehr stark eingeschränkt
gelb = mäßig eingeschränkt

Grundwasser



Das Gebiet weist entlang der Aue eine geringe bis sehr geringe Grundwasserneubildungsrate bis max. zu 150 mm/a mit teilweise Grundwasserzehrung auf, nach Norden hin ansteigend (Modell mGROWA22, LBEG 2020).

Grundwasserneubildungsrate:
gelb = 101 - 150 mm/a
orange = 51 - 100 mm/a
Rot = Grundwasserzehrung
grün = >200 - 250 mm/a

Abb. 24: Grundwasserneubildungsrate nach mGROWA22 (LBEG 2020)

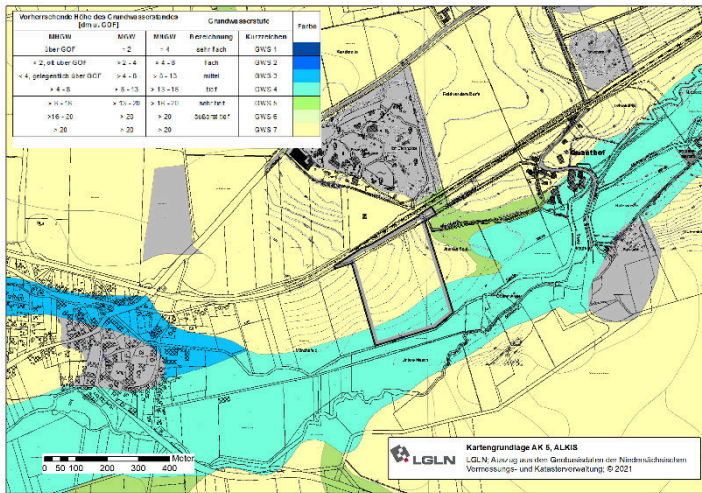


Abb. 25: Höhe des Grundwasserstandes

Die Höhe des Grundwasserstandes im Nordteil liegt äußerst tief (>20m), im Saaletal bei >4 – 8dm, (LBEG 2015).

Im Plangebiet liegt eine hohe (im Nordteil) bis stark variable Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine vor; das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel angegeben (LBEG 2016). Die Entnahmebedingungen sind gut.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine mesozoisches Festgestein links 2“. Dieser ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

Prioritäre WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht unmittelbar durch das Plangebiet betroffen. Die als Typ 15: „Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse“ eingestufte Saale (EU-Code Wasserkörper DE_RW_DENI_21055, Priorität 3 für Maßnahmen) liegt südlich in ca. 70 m Entfernung. Sie gehört unterhalb der Auemündung zu den natürlichen Fließgewässern in mäßigem ökologischen Zustand und nicht gutem chemischen Zustand (DERW_DENI_21056, Wasserkörpersteckbrief, Wasser Blick, Datensatz der elektronischen Berichterstattung 2022 zum 3. Bewirtschaftungsplan WRRL, Abfrage 22.01.2025, Wasserkörperdatenblatt NLWKN 2016).

Direkt südlich angrenzend verläuft allerdings die Aue (Typ 18: Löss-lehmgeprägte Tieflandbäche, EU-Code Wasserkörper DE_RW_DENI_21057) als nicht-prioritäres WRRL Gewässer mit unbefriedigendem ökologischem Zustand/ Potenzial und nicht gutem chemischen Zustand (DERW_DENI_21057, Wasserkörpersteckbrief, Wasser Blick, Datensatz der elektronischen Berichterstattung 2022 zum 3. Bewirtschaftungsplan WRRL, Abfrage 22.01.2025, NLWKN 2015). Prioritäre Stoffe mit Überschreitung der Umweltqualitätsnormen (UQN) sind:

- Bromierte Diphenylether (BDE),
- Quecksilber und Quecksilberverbindungen.

Hinsichtlich der Ökologie wird die benthische wirbellose Fauna als ungünstig beurteilt.

Als Maßnahme zur Entwicklung wird u. a. genannt:

- Sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge aus der Landwirtschaft (LAWA-Code: 29)
- Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (LAWA-Code: 30) Initiieren/ Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen (LAWA-Code: 70),
- Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung) (LAWA-Code: 73).
- Verbesserung von Habitaten im Gewässerentwicklungskorridor einschließlich der Auenentwicklung (LAWA-Code: 74).

3.1.5 Schutzgut Klima/ Luft

3.1.5.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

Als Grundlage wurden die Daten des LRP des Landkreis Hameln-Pyrmont (2001) verwendet.

3.1.5.2 Bestand und Bewertung

Das Gebiet wird der klimaökologischen Region „Berg- und Bergvorland“ zugeordnet (Mosimann et al. 1999). Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 9,8°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 730 mm/Jahr (LBEG, NIBIS® Kartenserver 2021, wms-Datendienst „Klimabeobachtung 1991 - 2020“).

Das Plangebiet stellt einen Wirkungsraum ohne Relevanz für den lokalklimatischen Ausgleich dar (LRP 2001). Es handelt sich um Kaltluftentstehungsgebiete sowie sonstige Wirkungsräume der Siedlungen (LRP Karte 7). Südlich grenzt ein Kaltluftsammlgebiet in der Niederung der Aue/ Saale an. Somit kann in der Gesamtheit davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet lediglich eine allgemeine Funktion für die Schutzgüter Klima und Luft aufweist. Besondere lokalklimatische Funktionen lassen sich nicht erkennen (vergleiche MOSIMANN et al. 1999).

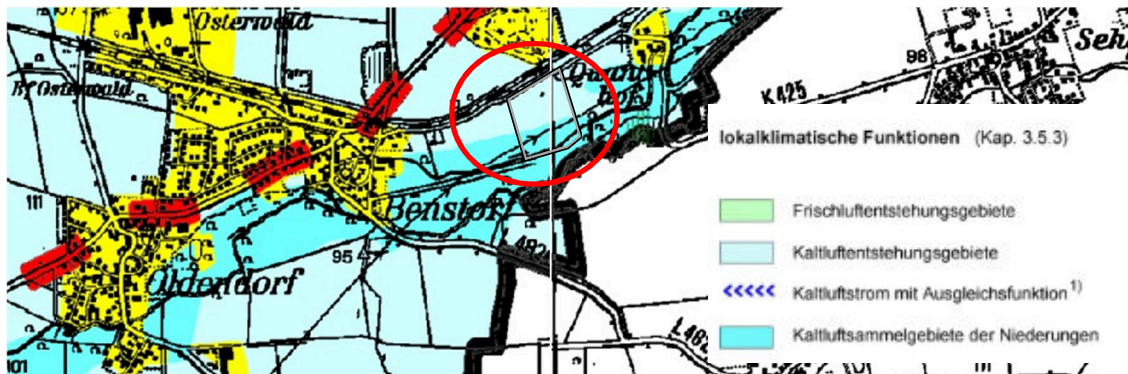


Abb. 26: Lokalklimatische Funktionen (Karte 7 LRP 2001)

3.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

3.1.6.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt anhand der Landschaftsbildbewertung zum Landschaftsrahmenplan des LK Hameln-Pyrmont (2001).

3.1.6.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum D 3.6 „Zentraleuropäisches Mittelgebirgs- / Stufenland“ im Landschaftsraum 52.100 „Calenberger Lößbörde“. Als Landschaftstyp wird sie der Ackergeprägte, offene Kulturlandschaft und als Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung zugeordnet (BfN 2011). Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt eine Bewertung des Landschaftsrahmenplans vor: Demnach liegt das Plangebiet im Bereich des Landschaftsbildtypen „Lößmulde bei Benstorf (LM 14)“.

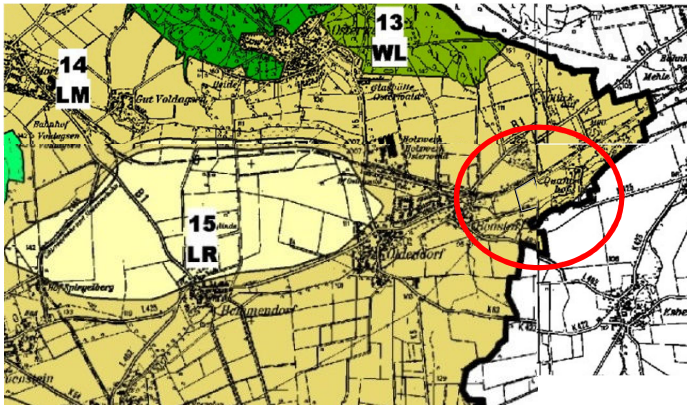


Abb. 27: Landschaftsbildtyp (Textkarte 3 LRP 2001)

Dieser Landschaftsbildtyp ist wenig strukturiert, in der Ebene sind Laubbaumreihen alleinige Strukturelemente, während die Hänge etwas reicher durch Hecken gegliedert sind. Bäche sind meist begradigt und weisen keinen typischen Uferbewuchs auf. Das Tal kann aufgrund der Strukturarmut weit eingesehen werden, die bewaldeten Höhenlagen bilden die Sichtgrenze.

Dieser Typ weist im Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Den Landschaftsraum besonders prägende Einzelemente sind als Gehölze an der Aue und Saale vorhanden.



Abb. 28: Landschaftsbildbewertung (Karte 2 LRP 2001)

Landschaftsbild:

gelb = Bedeutung mittel

rot = Beeinträchtigungen durch visuell störende Objekte



Plangebiet

3.1.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.1.7.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Unter dem Begriff Kulturelles Erbe werden vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- in der Erhaltung und Entwicklung von historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaft in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 2 BNatSchG),
- im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

Als relevantes Sachgut ist hier zudem die landwirtschaftliche Nutzung zu nennen, deren Produktion von Nahrungsmitteln und Rohstoffen über die reine wirtschaftliche Relevanz für die einzelnen Betriebe hinaus bedeutsam ist.

3.1.7.2 Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen (kulturbeschichtlichen) Böden.

Weder innerhalb des Plangebietes noch seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem bauliche Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen. Aus dem Plangebiet sind gegenwärtig auch keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aus dem näheren Umfeld sind jedoch archäologische Bodenfunde überliefert, darunter die Fundstellen Benstorf 2 und 5. Bei diesen Fundstellen handelt es sich um Hinterlassenschaften einer bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch das Plangebiet liegt. Zudem liegt das auf einem Südhang gelegene Plangebiet im Bereich der Zusammenflüsse von Steinbach und Aue in die Saale und damit in einer siedlungsgünstigen Topographie, in der erfahrungsgemäß archäologische Bodenfunde erwartet werden. Im Verlauf der Erschließung des Plangebietes ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Hierzu gehören Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung liegt ein Standort mit hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vor (s. Kap. 3.3.1).

3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigten Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose geht von dem in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans rechtlich maximal möglichen Eingriffsumfang aus. Die als Folge der Planung zu prognostizierenden Umweltauswirkungen sind nachfolgend schutzgutspezifisch dokumentiert. In Hinblick auf die Umsetzung der Eingriffsregelung sowie die Anforderungen des UVPG sind dabei insbesondere unvermeidbare Auswirkungen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bzw. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Da für das Plangebiet noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist demnach für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der real vorhandene Umweltzustand anzunehmen. Für die Vermeidung, die Umweltprüfung und den Artenschutz wird ebenfalls der aktuelle Gebietszustand betrachtet.

Da nachteilige Umweltauswirkung nur im Zusammenhang mit dem Teilplan 1 zu erwarten sind, wird nachfolgend auf diesen eingegangen. Teilplan 2 sieht lediglich eine artenschutzrechtlich veranlasste externe Kompensation vor, der grundsätzlich positive Auswirkungen zugesprochen werden können.

3.2.1 Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit

In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes wird auf Kap. 4.5 der Begründung verwiesen. Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (**BMH 2025**).

Hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen durch Zusatzbelastungen im vorhandenen Straßennetz (durch das Sonderbaugebiet) werden nach dem Gutachten die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV allen betrachteten Aufpunkten (Benstorf und Quanthof) um mindestens 2 dB tags und 4 dB in der Nachtzeit unterschritten. Eine Unterschreitung der in verschiedenen verwaltungsjuristischen Entscheidungen für die „Möglichkeit einer gesundheitlichen Beeinträchtigung“ genannten Schwellenwerte für Wohngebiete, von 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nachtzeit kann danach in allen Aufpunkten vorausgesetzt werden.

Für das Plangebiet selber wurden die Ergebnisse der schalltechnische Untersuchung für auf das Plangebiets einwirkende Lärmbelastungen (Verkehrslärm Straße und Schiene) berücksichtigt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sowie die im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen zur Freizeitparkentwicklung (SO-Gebiete) berücksichtigen die, von den in der Umgebung bestehenden bzw. geplanten Nutzungen ausgehenden Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken können. In diesem Zusammenhang ist zum Schutz vor Verkehrslärm im Norden des Plangebietes ein Lärmschutzwall A) mit einer Mindesthöhe (Schirmkante) von 5,0 m sowie im Nordwesten ein Lärmschutzwall (Lärmschutzwall B) mit einer Mindesthöhe (Schirmkante) von 3,70 m festgesetzt. Ferner erfolgen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Schutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume). Dadurch werden insgesamt erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Lärm vermieden.

Während der Baumaßnahmen kann es temporär zu Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen.

Erhöhte Geruchs-/ Staubbelastungen sind von den Nutzungen des Plangebietes nicht zu erwarten und wirken aber auch nicht auf das Plangebiet ein. Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist als dahingehend als ortsüblich und hinnehmbar zu betrachten.

Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Festsetzung zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Entsprechend den Festsetzungen des B-Plans Nr. 190 „Saaletal“ ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in Tab. 2 aufgelistete und in der Textkarte Biotop- und Nutzungsstruktur“ dargestellte Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Die im Plangebiet festgesetzten Arten der Bodennutzungen weisen wenig differenzierte Flächenanteile auf, die sich v. a. aus den versiegelbaren Flächenanteilen der Bebauung (jeweils 0 Werteinheiten pro

qm), sowie der Ackerflächen (1 Werteinheit pro qm) ergeben. Hieraus leiten sich als erheblich Beeinträchtigungen (Eingriffe) der Verlust von Acker ab.

Als Grundlage für die Ermittlung der Betroffenheit wird der ursprüngliche Zustand der Ackerfläche 2019 und nicht der temporäre, provisorische Stellplatz mit Pflanzung berücksichtigt, da dadurch im Prinzip Festsetzungen des B-Planes vorweggenommen worden sind.

Insgesamt ist derzeit von einer überbaubaren Sondergebiets-/ Straßenfläche von ca. 3,7 ha auszugehen (davon ca. 3,3 ha als versiegelt anzurechnen), wovon aber ca. 0,7 ha bereits überbaut sind (ca. 0,5 ha als versiegelt anzurechnen). Hierin ist der derzeitige Behelfsparkplatz noch nicht enthalten. Dem stehen ca. 5,1 ha Grün-/ Gehölz-/ Gartenflächen gegenüber, davon allein ca. 2,7 ha Grün-/ Maßnahmenfläche. Hieraus leiten sich als erheblich Beeinträchtigungen (Eingriffe) dennoch v. a. der Verlust von Acker ab.

Die detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist in Tabelle 8 aufgelistet.

Betroffenheit angrenzender Nutzungen u. Biotopstrukturen

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Grünflächen wird ein ausreichender Abstand zur Aue eingehalten, außerdem ist durch die Gestaltung der Fläche mit naturnahen Gewässer/ Feuchtbereichen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser, Gehölzen und Gras-/ Staudenfluren sowie der Ermöglichung einer naturnahen Uferentwicklung der Aue eine ökologische Aufwertung des Gewässerumfeldes verbunden. Dies führt zu positiven Auswirkungen auf die Strukturvielfalt und einer Erhöhung des Habitatpotenzials für Tier- und Pflanzenarten.

Gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Plangebietes sind auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG vorhanden, das gilt auch für die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Entsprechendes gilt auch für geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG bzw. § 22 NNatSchG). Unter die Baumschutzsatzung des Fleckens Salzhemmendorf fällt allenfalls ein Gehölzriegel im Bereich des Busparkplatzes, der erhalten bleibt (Landschaftsschutzgebiet s. Kap. 3.2.2.1).

b) Teilschutzgut Tiere

Avifauna

Insgesamt zeichnet sich das UG aufgrund der durchgeführten Erfassung über weite Bereiche durch eine Brutvogelgemeinschaft aus, die vor dem Hintergrund der gegebenen strukturellen Ausstattung des UG im Hinblick auf die Artenzusammensetzung und auch die Revierdichte den Erwartungen entspricht.

Die allermeisten der nachgewiesenen Arten bzw. Reviere sind den Gehölzbereichen in den an das Plangebiet angrenzenden Flächen zuzuordnen und als solche von den betrachteten Planungen nicht direkt betroffen. Das gilt auch für das Vorkommen des gefährdeten Kuckucks, der als Brutschmarotzer keine eigenen Nester hat, sondern seine Eier in diejenigen anderer Arten legt, um die Brut und auch die Aufzucht seiner daraus hervorgehenden Nachkommen anderen zu überlassen. Dabei nutzt er Nester vieler verschiedener Arten, in den meisten Fällen handelt es sich dabei um Gehölzfreibrüter oder solche, die ihre Nester in krautigen Fluren oder auch Röhrichtbeständen anlegen. Daher ist diese Art keiner bestimmten Struktur – oder Biotoptypen zuzuordnen und ihr Schutz kaum spezifisch zu fördern.

Als mit ihren Reviermittelpunkten bzw. auch Brutplätzen einzige, klar innerhalb des beplanten Bereichs zu verortende Art, ist die im Offenland am Boden brütende Feldlerche zu nennen, die ein Revierzentrum innerhalb des Plangebietes hat.

Der weit überwiegende Teil der Arten, der den Brutbestand des UG bildenden Avifauna ist also bezogen auf sein Brutbiotop den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen zuzuordnen. Zu nennen sind der Bahndamm und auch die Gehölzgalerie am Ufer der Aue.

Drei Arten, von denen zwei (Goldammer und Stieglitz) inzwischen auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführt werden müssen, sind grundsätzlich dem reich strukturierten Halboffenland mit locker stehenden Gehölzen, einzelnen, besonnten Büschen oder freistehenden, etwas lückigen Hecken zuzuordnen. Dieses sind die Dorngrasmücke, die Goldammer und grundsätzlich auch der Stieglitz, wobei letzterer neben den Gehölzen, in denen er in außenliegenden Zweigen der Kronen seine Nester anlegt, auf blühen- und damit samenreiche Kraut- und Staudenfluren, die einer unregelmäßigen und nur selten erfolgenden Mahd unterzogen sind, als Nahrungsquelle angewiesen ist.

Die meisten anderen, meistens zu den allgemein häufigen Arten zählenden Vögel sind mehr oder weniger unspezifisch Gehölzbereichen zuzuordnen, in denen sie in größerer oder geringerer Höhe im Kronenbereich offene Nester bauen oder dazu - wie die Kohlmeise - vorhandene Hohlräume nutzen. Einige Arten, der Fitis, Zilpzalp und auch der Zaunkönig legen ihre Nester im Schutz des Gezweigs dichter Gebüsche am Boden oder wenig darüber an.

Gegenüber anthropogener Störung sind die nachgewiesenen Arten überwiegend als eher tolerant einzuschätzen und in den meisten Fällen in der Normallandschaft vergleichsweise häufig.

Naturschutzfachlich betrachtet leitet sich aus dem vorhandenen Brutvogelbestand ein Brutvogelvorkommen ab, das für den Artenschutz als von überwiegend allgemeiner Bedeutung einzuschätzen ist.

Eine Ausnahme bildet der bereits erwähnte Lebensraum des Schwarzstorches (NLWKN 2021), der sich als Nahrungshabitat auch bis auf den Unterlauf der Aue und das Plangebiet erstreckt und von landesweiter Bedeutung ist.

Insofern ist mit Ausnahme der Feldlerche und des Nahrungshabitates des Schwarzstorches an der Aue nur eine eingeschränkte Betroffenheit (siehe Artenschutzrechtliche Betrachtung Kap. 4) gegeben, der mit geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen entgegengewirkt wird. Zum Schutz der Brutvögel allgemein sind im Falle notwendiger Rodungen von Gebüsch und auch bei Arbeiten zur Baufeldvorbereitung artenschutzrechtliche Aspekte in Form der Einhaltung einer Bauzeitenregelung zu berücksichtigen. Außerdem ist durch naturnah gestaltete Grünflächen an der Aue ein Abstand zum Gewässer einzuhalten und das Umfeld naturnah zu entwickeln.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden sechs Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen, in einigen Fällen wurden Rufe wahrgenommen, die zwar der Gattung *Myotis*, aber nicht ohne weiteres der entsprechenden Art zuzuordnen waren. Gesichert ist das Vorkommen von vier Arten (s. Tabelle 3), von denen mit bundesweitem Bezug zwei als ungefährdet eingestuft sind.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um ein für mehrere Arten wahrscheinlich quartiernahes Nahrungshabitat, das jeweils von einzelnen oder mehreren Individuen genutzt wird. Dabei werden die mit Gehölzen bestandenen Teilabschnitte offenbar häufiger frequentiert als die anderen Bereiche. Ins-

gesamt kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem in der Nähe von als attraktiv eingeschätzten Nahrungshabitaten befindlichen Grundstück in Ortsrandlage um ein in Teilen intensiv genutztes Nahrungshabitat handelt, dessen äußere Umfriedungen mit Gehölzen als Leitstruktur dienen.

Reptilien

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Kartierung (s. Kap. 3.1.2) ist zu folgern, dass der untersuchte Bereich zum aktuell genutzten Lebensraum der nach § 7 (2) Nr. 14b BNatSchG streng geschützten Zauneidechse wie auch der besonders geschützten Waldeidechse zu zählen ist.

Entsprechend der hier ermittelten Individuenzahlen handelt es sich im UG bei kleinflächiger Betrachtung um offenbar kleinere reproduzierende Bestände, deren Größe jedoch vor dem Hintergrund einer nicht auszuschließenden linearen Ausdehnung der Populationen entlang der Bahnlinie erst nach weiterer Datenaufnahme konkreter benannt und eingeordnet werden könnte. Die subadulten Individuen lassen auf eine nicht ungesunde Altersstruktur der Populationen schließen, wobei die ausgebliebene Feststellung von aktueller Reproduktion auf möglicherweise vorhandene Defizite hinweist.

Naturschutzfachlich ist festzustellen, dass die Vorkommen beider Arten die einzigen bekannten in der weiteren Umgebung sind. Allein deshalb kommt ihnen eine besondere Bedeutung zu, wobei die Tatsache, dass weder Ausdehnung noch ihre wirkliche Größe bis lang bekannt sind, ebenfalls in diese Richtung weisen. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass es sich um Kernlebensräume bzw. Schlüsselhabitate handelt, die von höchster Bedeutung für den Erhalt dieser Arten in diesem Raum sein können (BLANKE, 2019).

Biber

Im Bereich der Mündung der Aue in die Saale befindet sich ein aktuell genutztes Biberrevier, welches sich auch entlang des Plangebietes bis etwa 500 m stromauf der Aue erstreckt und unmittelbar vom Plangebiet und seinen Festsetzungen berührt wird.

Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird der Verlust von Biotopstrukturen (Acker, ruderale Säume) sowie der Verlust von Habitaten allgemeiner Bedeutung für Vögel und (randlich) Feldermäuse festgestellt. Für die Zauneidechse ist möglicherweise ein Kernhabitat am Bahndamm betroffen, bzw. wird zumindest randlich berührt.

Mit Bezug auf die als gefährdet eingestufte **Feldlerche** würde die Umsetzung der angestrebten Planung einen Eingriff darstellen, aus dem ein Lebensraumverlust bzw. Revierverlust (Fortpflanzungs-/ Ruhestätte) folgen würde. Dieser ist durch Ergreifung einer vorgezogenen CEF-Maßnahmen auszugleichen (s. Kap. 4). Da im Fall des gefährdeten Kuckucks nicht mit einem solchen Revierverlust zu rechnen ist, sind keine speziellen Maßnahmen mit Bezug auf diese Art notwendig.

Auf für die allgemein häufigen (nicht gefährdeten) Arten erscheint eine Ergreifung spezieller Maßnahmen nicht notwendig, da bei diesen einerseits kein Brutplatzverlust absehbar ist und andererseits davon ausgegangen werden kann, dass der Erhaltungszustand so gut ist, dass sie Verluste ohne die Einrichtung von besonderen Maßnahmen ausgleichen können und die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang trotzdem erhalten bleibt.

Weitere Arten der von Gehölzen geprägten, geschlossener bewachsenen, aber auch halboffenen Bereiche sind möglicherweise in Bezug auf ihre Nahrungshabitate randlich, aber kaum an ihren Nisthabitaten direkt betroffen. Eine gewisse Aufmerksamkeit sollte auch dem Stieglitz und auch der Goldammer

zu Teil werden, der als auf der Vorwarnliste geführte Arten ihren Brutplatz zwar in Gehölzen bzw. einzelnen oder zumindest randlich stehenden Bäumen haben, aber im Fall des Stieglitzes auf stauden- und krautreiche Flächen als Nahrungshabitat und bezogen auf die Goldammer auf besonnte, sich gut erwärmende Plätze angewiesen ist. Die Flächen entlang des vorhandenen Bahndamms und des angrenzenden Freizeitparkgeländes bieten demnach eine überdurchschnittlich große Vielfalt in Bezug auf das Brutplatzangebot in den vorhandenen Gehölzen, aber auch auf das Angebot an Nahrung bietenden Flächen in den offeneren, ruderalen Bereichen vorweisen.

In Bezug auf den **Schwarzstorch** ist Nahrungshabitat an der Aue betroffen, wobei die Aue als Nebengewässer der Saale hieran nur einen relativ kleinen Anteil hat (s. Kap. 4.). Das Gewässer ist allerdings stark begründet und nach Norden zur Quanthofer Straße, Bahn und den Bus-/ Behelfsparkplätzen des Rastlandes nicht gehölzbestanden und abgeschirmt. Die Ackernutzung reicht bis unmittelbar an die Gewässerböschung. Insofern ist eher eine nebengeordnete Bedeutung der Aue gegenüber der südlich verlaufenden Saale anzunehmen. Nach Auskunft der UNB des Landkreises Hameln-Pyrmont liegen hier auch keine konkreten nachweise der Art vor, auch im Zuge der Erfassungen für das Plangebiet ergaben sich keine Nachweise. Durch das unmittelbar angrenzende Plangebiet ist ein Gewässerabschnitt von ca. 278 m betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Störung wird jedoch durch artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen vermieden (s. Kap. 4).

Mit Bezug auf die **Fledermäuse** gilt, dass dem Bereich der beplanten Flächen, die ausschließlich aus Teilen der überwiegend offenen Ackerflur bestehen, lediglich eine eher untergeordnete bis allgemeine Bedeutung für Fledermäuse zukommt. Aus diesem Grund scheint es nicht notwendig, bei der Ausführung der Planungen mit Ausnahme vorhandener Gehölze weder in den Bauphasen noch im späteren Betrieb auf diese Artengruppe besondere Rücksicht zu nehmen.

Für die vorhandenen Reptilienpopulationen ist das Vorkommen der **Zauneidechse** südlich des Bahndammes am Rand des bisherigen Busparkplatzes relevant. Hier gelangen mehrere Nachweise der Art. Diese liegen am nördlichen Rand des Sondergebietes SO 4 und können bei einer Umgestaltung/ Neuordnung der bisher hier vorhandenen (Bus-)Parkplatzflächen (Schotter, Schotterrasen) betroffen werden. Mögliche Konzeptideen beinhalten eine Parallelaufstellung zur Quanthofer Straße, eine Fußwegeanbindung zur Unterführung zum Rastland und eine Querungshilfe über die Quanthofer Straße. Hierdurch können die Übergangsbereiche zwischen bisherigen geschotterten Parkplatzflächen und Bahndammvegetation, die als Schotterrasen/ Saum ausgebildet sind, randlich beansprucht werden und somit auch das Habitat der Zauneidechse. Für die streng geschützte Zauneidechse ist die Beachtung der Regelungen des strengen Artenschutzes (BNatSchG) relevant, die Waldeidechse ist hier nicht betroffen. Für die streng geschützte und gefährdete **Zauneidechse** werden daher Maßnahmen festgesetzt, die einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Schädigungs- oder Störungsverbote (BNatSchG, § 44) verhindern (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen/ Vergrämung, CEF-Maßnahme, s. Kap. 4).

Hinsichtlich des Bibers ist ein Revier an der Aue, bzw. im Mündungsbereich in die Saale betroffen. Dabei ergibt sich eine Betroffenheit durch die an die Aue angrenzende Maßnahmen-/ Grünfläche, in der außerhalb des Überschwemmungsgebietes naturnahe Retentionsbecken angelegt werden und die im Übrigen naturnah entwickelt wird. Eingriffe in das Gewässer sind mit Ausnahme der erforderlichen Einleitstelle für Oberflächenwasser nicht vorgesehen. Im Endzustand ist von der Fläche für die Aue und auch für den Biber eine positive Wirkung aufgrund der Ergänzung/ Erweiterung seines Habitates zu erwarten.

Für weitere Arten/Artengruppen ist mangels geeigneter Strukturen bisher keine Betroffenheit bzw. erhebliche Beeinträchtigung gegeben (siehe auch Artenschutzrechtliche Betrachtung Kap. 4).

3.2.2.1 Betroffenheit Landschaftsschutzgebiet HM 04 „Saaletal“

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Streifen des LSG HM 04 „Saaletal“ an der Aue mit einer Breite von **ca. 32 -52 m**. Dieser Streifen liegt vollständig innerhalb der privaten Grünfläche P 3, die naturnah im Umfeld der Aue entwickelt werden soll und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Nördlich grenzt dann die private Grünfläche P 2 mit **ca. 16 - 52 m** Breite an, die als Grünzug entwickelt werden soll.

Nach § 3 der LSG Verordnung vom 26.09.2018 ist der allgemeine Schutzzweck die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, sowie der Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und die besondere Bedeutung von Teilbereichen der Landschaft für die Erholung.

Der besondere Schutzzweck ist

- die Erhaltung und Entwicklung der naturraumtypischen Fließgewässer Saale, Thüster Beeke, Ockenser Bach, Lauensteiner Bach und Aue als naturnahe durchgängige und abschnittsweise mäandrierende Fließgewässer sowie der angrenzenden naturnahen auentypischen Lebensräume einschließlich des Schutzes der Lebensstätten typischer Tierarten wie Groppe und Bachneunauge und Pflanzenarten der Wasservegetation,
- die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gehölz- und Waldkomplexe der Niederungen und Auen mit hohem Alt- und Totholzanteil einschließlich des Schutzes der Lebensstätten typischer Tierarten wie Fledermausarten sowie Pflanzenarten wie Schwarzerle und Silberweide,
- die Erhaltung und Entwicklung von extensiv genutzten oder ungenutzten Gewässerrandstreifen zur Verminderung von Sediment- und Stoffeinträgen als Lebensraum und Wanderkorridor für heimische Tier- und Pflanzenarten und somit als Teil eines Biotopverbundes sowie zur Bereicherung des Landschaftsbildes,
- die Erhaltung und Entwicklung von Grünland in der Gewässeraue als Bestandteil eines Biotopverbundes.

Die vorgesehene Maßnahmenfläche zielt darauf ab, dem allgemeinen und insbesondere dem besonderen Schutzzweck durch die Entwicklung eines breiten naturnahen Grünkorridors an der Aue zu entsprechen und das Gewässerumfeld im Sinne der Gewässerentwicklung und des Biotopverbundes entlang des Gewässers aufzuwerten.

Die Erstellung einer max. 4.000 m² großen Retentionsfläche wird hier angesetzt, aber die Flächen für die Retention und die Regenwasserrückhaltung sollen hier als Ausmuldungen mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen **1:5 bis 1:10 naturnah außerhalb des Überschwemmungsgebietes aber mind. mit 10 m Abstand zur Oberkante der Gewässerböschung entwickelt werden. Die Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes und außerhalb der Mulden werden zudem zu 20 % mit standortheimischen (gebietseigenen) Baum- und Strauchgruppen bepflanzt, ansonsten als Gras- und Staudenflur bzw. Sukzessionsfläche entwickelt. Die Flächen im Überschwemmungsgebiet bzw. an der Aue werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen (Uferstrandstreifen), so dass sich an der Aue eigendynamisch naturnahe Gewässerstrukturen weiterentwickeln können (Uferabbrüche, Auskolkungen, s. Abb. 22). Insgesamt wird dadurch auch das Biberrevier abgesichert und strukturell ergänzt. Konflikte mit der Landwirtschaft werden vermieden.**



Abb. 29: Vorhandener Uferabbruch an der Aue (Nordufer) am Südrand des Plangebietes

Es sind somit keine Handlungen vorgesehen, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, sondern Maßnahmen, die positiv auf das Gewässerumfeld der Aue als Teil des LSG wirken. Es handelt sich im weiteren Sinne um freigestellte Handlungen nach § 5 der Verordnung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Gebietes bzw. um Maßnahmen für die eine Befreiung von den Verboten nach § 4 der Verordnung erwartet werden kann.

Dies bedingt jedoch, dass im Rahmen der erforderlich wasserrechtlichen Genehmigung und der konkreten Planung der Maßnahmen hier die Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist und im konkreten Einzelfall zu klären ist, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung nach § 5 vorliegen oder ob auf Antrag eine Befreiung von den Verboten nach § 6 der Verordnung möglich ist.

Im Rahmen der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird aufgrund der erkennbaren positiven Auswirkung hiervon ausgegangen.

Erhebliche Auswirkungen auf das LSG „Saale“, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (gem. BNatSchG § 26 Abs. 2), bzw. den gebietsspezifischen Verboten (§ 2 der Verordnung) zuwiderlaufen, sind nicht erkennbar.

Insofern ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das LSG, sondern es erfolgt eine positive Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im LSG.

3.2.2.2 Betroffenheit freiraumbezogener Ziele und Grundsätze des RROP Entwurfs 2021

Wie bereits in Kap. 2.2 aufgeführt, sind entlang der Aue im LSG auch einige Festlegungen des RROP Entwurf 2021 im Plangebiet betroffen, sofern sie hier Belange von Natur und Landschaft im Kontext mit der Aue insbesondere als Ziele des RROP Entwurfs betreffen, werden sie hier ergänzend betrachtet.

Relevant sind hier:

- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft,
- lineares Vorranggebiet Biotopverbund (Ziel).

Die Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft werden unter dem Kap. 3.2.7 berücksichtigt, das Vorranggebiet Hochwasserschutz unter Kap. 3.2.4.,

Das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft entspricht dem LSG (s. o). Das Vorranggebiet Biotopverbund basiert auf der Biotopverbundplanung des Landkreises Hameln-Pyrmont und bezieht sich auf die Aue. In diesen Vorranggebieten soll eine hohe Qualität der Lebensräume erhalten oder entwickelt werden, so dass die heimischen Arten und Artengemeinschaften sowie ihre Lebensräume nachhaltig bewahrt werden können und von den Kerngebieten ausgehend Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsvorgänge ermöglicht werden.

Dem wird durch die Entwicklung eines naturnahen Uferkorridors im Plangebiet an der Aue entsprochen. Es bestehen keine der Festlegung bzw. dem Ziel entgegenstehenden Planungen.

3.2.3 Schutzgut Boden / Fläche

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben sich prinzipiell durch Versiegelung bislang größtenteils unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Böden. Natürliche Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung weitestgehend verloren.

Gemäß der Bestandsbeschreibung handelt es sich bei den betroffenen Böden zwar um Böden hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, die jedoch durch die Nutzung überprägt sind und damit lediglich nach Breuer 2015 eine allgemeine Bedeutung aufweisen. Das hier für die Bilanzierung herangezogene Punkterverfahren des Niedersächsischen Städtetags (2013) sieht hierfür keine separate Berücksichtigung vor (kein besonderer Schutzbedarf). Ergänzend erfolgt dennoch für das Schutzgut Boden eine Bilanzierung zur Darstellung der Neuversiegelung (s. Kap. 5 und Tab. 6). Tatsächlich sind derzeit auch größere Flächen bereits durch einen Behelfsparkplatz beansprucht. Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens (gem. § 8 der textlichen Festsetzungen) werden getroffen (Abschieben des Oberbodens vor Baubeginn und ordnungsgemäße Verwertung).

Tabelle 6: Versiegelungsbilanz

Planung	Fläche [m ²]	Versiegelung [m ²]
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark", SO 1 – 4, 45 – 80% Versiegelung*	56.911	29.096
SO 5 mit 100 % Versiegelung für die Bilanz angesetzt	644	644
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	3.181	3.181
Grünfläche P2, Wege und Kleintierhaltung etc.	9.167	200
Zwischensumme		33.121
<i>Bereits vorhandene Versiegelung (Straße mit 100 % Versiegelung, Stellplätze mit 50 % Versiegelung)</i>	6.683	4.714
Neuversiegelung		28.407

* Für das SO3 werden für die Stellplätze 50% Versiegelungsgrad für die Versiegelungsbilanz angesetzt (s. Tab. 1, ca. 1/3 Zufahrten mit 100%, ca. 2/3 Parkplätze als Schotterrasen/ Trittrassen mit 50 %), 5% vom SO2 (749 m²) werden zusätzlich als Vollversiegelung für PV (Fundamente) berücksichtigt.

Die versiegelte Fläche im Plangebiet erhöht sich insgesamt somit um rd. 2,8 ha Boden allgemeiner Bedeutung (ohne besonderen Schutzbedarf).

Mit der geplanten Nutzung werden bei ordnungsgemäßigem Betrieb keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Wirkungen auf das Schutzgut Fläche bilden sich in der obigen Versiegelungsbilanz ab.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Als Oberflächengewässer ist die Aue betroffen. Sie liegt direkt südlich am Rand des Plangebietes. Eine Betroffenheit ergibt sich durch Einleitung von Oberflächenwasser und durch die Lage am Rand der privaten Grünfläche P 3. Hier sollen jedoch die nördlich an die Aue angrenzenden Flächen naturnah entwickelt werden (s. Kap. 3.2.2.1). **Der Aue wird dadurch die Möglichkeit gegeben, sich eigendynamisch weiterzuentwickeln.**

Zudem ist innerhalb der Grünfläche P 3 mit ca. 3.400 m² das einstweilig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Aue betroffen (auch Vorranggebiet Hochwasserschutz, **darin enthalten zudem ca. 120 m² des ÜSG der Saale**). Im Zuge der konkreten Planung zu naturnahen Gestaltung der Grünfläche Anlage von Retentionsfläche sind hier die Belange des Hochwasserschutzes in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

Versiegelung führt neben der Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses auch zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung und somit erheblichen Beeinträchtigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der zukünftigen baulichen Maßnahmen alle Möglichkeiten der Rückhaltung von Oberflächenwasser auszuschöpfen sind, um die zukünftig vermehrt und intensiver auftretenden Regenereignisse möglichst schadlos abzuleiten.

Aufgrund der vorgesehenen Rückhaltung/ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen (vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen zum B-Plan), werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) dabei auch weiterhin gewährleistet. Bei der Bauausführung ist sicherzustellen, dass sowohl das Grundwasser als auch das Oberflächenwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird. Die Belange des Hochwasserschutzes (s. o.) sind zu beachten.

Mit der geplanten Nutzung sind ferner keine Nutzungen verbunden, die bei einem normalen Betriebsablauf zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind an die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanäle angeschlossen. Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß versickert/ zurückgehalten und abgeleitet.

Die Kompensation erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und Maßnahmen für den Verlust von Biototypen (s. Kap. 5). Nähere Angaben werden ergänzt.

3.2.4.1 Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Aue als WRRL-relevantes Fließgewässer (jedoch nicht prioritär) ist unmittelbar betroffen. Sie grenzt direkt südlich an das Plangebiet bzw. hier die private Grünfläche P 3 an. Eine Betroffenheit ergibt sich durch die Einleitung von Oberflächenwasser und das unmittelbar an die Gewässerparzelle und die Gewässerböschung angrenzende Plangebiet. Die Aue mündet zudem in die Saale als WRRL-Prioritätsgewässer.

Die Aue befindet sich in einem unbefriedigenden ökologischen Zustand und einem nicht guten chemischen Zustand. Es greift hier sowohl das Verschlechterungsverbot, der WRRL, als auch das Verbesserungsgebot. In Bezug auf letzteres darf das Vorhaben nicht dazu führen, dass die Bewirtschaftungsziele (ein guter ökologischer und chemischer Zustand) nicht fristgerecht erreicht werden können.

Wesentlich ist dabei die Wirkung auf den betroffenen Oberflächenwasserkörper in seiner Gesamtheit. Lokal begrenzte Beeinträchtigungen von Gewässereigenschaften verstoßen daher nicht gegen das Verschlechterungsverbot, solange sie sich nicht auf den gesamten Wasserkörper oder andere Wasserkörper (hier Saale) auswirken. Ort der Beurteilung sind die für den Wasserkörper repräsentativen Messstellen (für die Aue in Voldagsen DESM_DENI_48852473 oberhalb des Plangebietes, für die Saale in Elze DESM_DENI_48852522 unterhalb des Plangebietes).

Eine Verschlechterung des ökologischen Zustandes liegt dabei bereits bei einem Klassensprung mindestens einer biologischen Qualitätskomponente vor (z. B. der benthischen wirbellosen Fauna). In Bezug auf die hier bereits kritischen prioritären Stoffe mit Überschreitung der Umweltqualitätsnorm darf keine weitere Verschlechterung erfolgen.

Der betroffene Grundwasserkörper „Leine mesozoisches Festgestein links 2“ ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

Vorhabensbedingte Wirkungen

Grundwasser

Durch die zusätzliche Versiegelung reduziert sich die Grundwasserneubildung, allerdings sind im B-Plan Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers festgesetzt worden, ferner werden in großem Umfang Grünflächen entwickelt, die ebenfalls zur Rückhaltung von Wasser beitragen und einen positiven Effekt auf die Qualität des Sickerwassers haben können.

In Bezug auf bauliche Tätigkeiten und den Betrieb des Freizeitgeländes ist davon auszugehen, dass der Stand der Technik in Bezug auf die ordnungsgemäße Vermeidung von Schadstoffeinträgen allein schon aufgrund der teilweisen Betroffenheit eines Trinkwassereinzugsgebietes gewährleistet wird. Hierzu sind auch entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

In Bezug auf das Grundwasser wird daher nicht erwartet, dass zu einer Verschlechterung des Zustandes des Wasserkörpers kommt oder die Bewirtschaftungsziele bzw. das Trendumkehrgebot nicht erreicht werden können.

Oberflächenwasser

Relevant sind hier Oberflächenwassereinleitungen (Auswirkungen ggf. auf den Wasserhaushalt, physikalisch chemische Komponenten) und die direkte Angrenzung der Gewässerparzelle an das Plangebiet und dadurch strukturelle Auswirkung auf die Gewässermorphologie und ggf. stoffliche Einträge im Zuge baulicher Maßnahmen.

Wie bereits ausgeführt wird der gesamte der Aue zugewandte Bereich des Plangebietes (privaten Grünfläche P 3) auf eine Breite von ca. 35 – 55 m naturnah entwickelt. Hier sollen naturnahe Retentionsflächen als feuchte Senken, Gras-/ Staudenfluren, Sukzessionsflächen und Gehölze entwickelt werden. Entlang der Aue soll das Gelände/ die Böschungsoberkante im Plangebiet zum Gewässer hin abgesenkt, aufgeweitet werden und der Aue die Möglichkeit gegeben werden sich eigendynamisch zu entwickeln, bzw. die schon erkennbaren Entwicklungen (Uferabbrüche) sollen zugelassen und gefördert werden.

Dies entspricht den im 3. Bewirtschaftungsplan formulierten Maßnahmen und stützt die Bewirtschaftungsziele, wird sich also positiv auf den Zustand des Gewässers auswirken.

Ausgehend ferner von einer ordnungsgemäßen Versickerung/ Rückhaltung anfallender Oberflächenwässer (entsprechend den Festsetzungen des B-Planes) sowie der Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf die ordnungsgemäße Vermeidung von Stoff-/ Schadstoffeinträgen während baulicher Tätigkeiten und Betrieb des Freizeitgeländes sind auch keine negativen Auswirkungen auf den Oberflächengewässerkörper im Sinne der WRRL zu erwarten.

Eine genaue Beurteilung kann im Rahmen eines WRRL-Fachbeitrages erfolgen. Inwiefern dieser im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu erstellen ist, obliegt der zuständigen Fachbehörde (Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont).

3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Da das Plangebiet keine besondere lokalklimatische Funktion aufweist (LRP LK Hameln-Pyrmont 2001), ist im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen nicht zu erwarten. Der südlich angrenzende Kaltluftsammlerraum wird nicht in Anspruch genommen, da hier lediglich die Kompensation des Eingriffs erfolgt.

Durch die vorliegende Planung wird eine zusätzliche Überbauung ermöglicht. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden hierbei Festsetzungen zum mittelbaren Klimaschutz getroffen (v. a. festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Grünflächen, Begrenzung des Versiegelungsgrades); diese tragen zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Sauerstoffproduktion und zur Reduzierung von Staubpartikeln bei.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima (Treibhausgasemissionen) und eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Klimaanpassung) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss. Entsprechend Kap. 3.2.4 wird aber kein wesentlicher Beitrag zu einer Vergrößerung von abflussrelevanten Flächen geleistet, die Auswirkungen der Klimaanpassung werden nicht unmittelbar berührt. Es werden Strukturen planerisch vorbereitet, die z. B. zur Rückhaltung von Oberflächenwasser beitragen und zur Bindung von CO₂.

3.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Im Bestand weist das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes eine mittlere Bedeutung auf. Durch die Darstellung einer Sonderfläche „Freizeitpark“ wird gegenüber dem bisherigen Zustand eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vorbereitet. Es sind Festsetzungen zum Erhalt/Entwicklung von einbindenden Gehölzbeständen vorgesehen. Hierdurch und durch die Gestaltung unversiegelter Bereich als Grünfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft als Neugestaltung des Landschaftsbildes vollständig kompensiert werden. Es wird von einer als Ausgleich anzusehenden landschaftsgerechten Neugestaltung ausgegangen.

Erhebliche Auswirkungen auf das LSG „Saale“, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (gem. BNatSchG § 26 Abs. 2), bzw. den gebietsspezifischen Verboten (§ 2

der Verordnung) zuwiderlaufen, sind aufgrund der Freihaltung des Landschaftsschutzgebiets vor baulichen Veränderungen auszuschließen (s. Kap. 3.2.2.1).

Erheblichen nachteilige Umweltauswirkungen treten daher nicht auf, bzw. es ist von einer als Ausgleich anzusehenden landschaftsgerechten Neugestaltung auszugehen.

3.2.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind in öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Weder innerhalb des Plangebietes noch seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich bauliche Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen. Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes auch nicht bekannt. Da aus dem näheren Umfeld aber archäologische Bodenfunde belegt sind, ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde auch im Plangebiet zu rechnen. Hierzu gehören Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden diese archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 3 Abs. 4 NDSchG) in Teilen unwiederbringlich zerstört. Ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht bei Auftreten archäologischer Bodenfunden wird in den B-Plan aufgenommen.

Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen (kulturhistorischen) Böden.

Entsprechend den Festsetzungen des B-Plans Nr. 190 geht allerdings landwirtschaftliche Nutzfläche mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Produktion von Nahrungsmitteln oder Rohstoffen verloren. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP Entwurf 2021, LK Hameln-Pyrmont) besteht im Plangebiet eine zeichnerische Festlegung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft bzw. Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft mit bes. Funktion (s. Kap. 2.1). Letzteres ist im Kontext mit den Schutzgebieten (LSG, Trinkwassergewinnungsgebiet) relevant und großflächig von Grünflächen betroffen, denen eine Schutzwirkung zugesprochen werden kann. Dem Grundsatz eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. landwirtschaftlichen Flächen wird im Übrigen gefolgt. Eine Nutzung erfolgt nur im notwendigen Umfang, externe Kompensation ist nur im sehr begrenztem Umfang für die Feldlerche notwendig und produktionsintegral vorgesehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf das kulturelle Erbe gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

3.2.8 Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigten Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

3.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes grundsätzlich bestehen bleiben (Acker und derzeit Behelfsparkplatz), sodass keine nennenswerten Änderungen der Bestandsituation (auch im positiven Sinne, z.B. im Hinblick auf die Ordnung des Verkehrs) zu erwarten sind. Die vorgesehene bauliche Veränderung orientiert sich hierbei eng an der Bestandssituation. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten nicht oder lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen ist.

4 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

4.1 Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umwelt-schutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der

von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bezogen auf das zu betrachtende Artenspektrum sind als besondere Gruppe die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten hervorzuheben. Sie sind letztlich weniger aus naturschutzfachlichen, sondern vielmehr aus Gründen der Rechtssicherheit in die artenschutzrechtliche Beurteilung mit einzubeziehen, wobei eine vereinfachte Berücksichtigung und ggf. gruppenweise Betrachtung als ausreichend angesehen werden kann (keine Art-für-Art-Betrachtung). Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabensbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung, kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer, ungefährdeter Arten ist zu klären, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Stätten (z. B. Nester) im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Da diese Arten keine besonderen Habitatanforderungen stellen, wird davon ausgegangen, dass in der Normallandschaft i. d. R. ausreichend geeignete Habitatrequisiten vorhanden sind, durch die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann (kleinräumiges Ausweichen). Ferner wirken im Regelfall die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status-quo von Natur und Landschaft unterstützend, indem geeignete Habitate entwickelt werden. Zudem besteht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Zeitpunkt der Baufeldräumung) bei Arten, die keine tradierten, jährlich immer wieder genutzten Fortpflanzungsstätten (z. B. Nester) haben, die Möglichkeit der Vermeidung der unmittelbaren Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten/ Nester. Insofern ist im Regelfall für diese Arten vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

4.2 Konfliktabschätzung

4.2.1 Bestimmung relevanter Arten/Artengruppen

Aufgrund der vorkommenden und insbesondere der von der zeichnerischen Festsetzung des B-Planes betroffenen Biotopstrukturen lässt sich nur eine sehr begrenzte Betroffenheit artenschutzrechtliche relevanter Arten bzw. Artengruppen ableiten. Relevant sind hierbei nur die Bereiche, durch die über die Festsetzungen des B-Planes eine Änderung der Bestandssituation möglich ist.

Ausgeschlossen werden können Vorkommen von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)

- Pflanzen,
- Amphibien, Fische/Rundmäuler
- Schmetterlinge, Libellen, Käfer und
- Säugetiere außer Fledermäusen **und Biber**.

Es liegen keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen vor, bzw. es fehlen für entsprechende Arten, die entsprechenden Habitatstrukturen bzw. diese sind nicht betroffen oder die Strukturen sind so klein und durch die bestehende oder angrenzende Nutzung überprägt, dass ein Vorkommen auszuschließen ist.

Hinweise auf ein Vorkommen des Feldhamsters sind ebenfalls nicht gegeben. Nach der Verbreitungskarte Niedersachsen, Stand 2019 (AG Feldhamsterschutz 2023) bzw. des BfN (Nationaler FFH-Bericht 2019) ist hier von keinem Vorkommen auszugehen.

Nachweise eines Bibervorkommens liegen aus 2025 von der Aue auf Höhe des Plangebietes und dem Einmündungsbereich in die Saale vor.

Um möglicherweise auftretende Konflikte mit dem Artenschutz abschätzbar machen zu können, wurde in vorheriger Abstimmung mit der zuständigen UNB des LK Hameln-Pyrmont die Erfassung der vorhandenen Bestände von Brutvögeln, und Fledermäusen beauftragt und vom Büro ABIA aus Neustadt im Frühjahr bis Herbst 2019 durchgeführt. Die Erfassungen aus 2019 wurden zudem anhand einer aktualisierten Biooptypenerfassung auf ihre Plausibilität geprüft. 2023 erfolgte im Abstimmung mit der UNB zudem eine Erfassung der Zauneidechse am Bahndamm.

Die vorhandenen Erfassungen bilden die Grundlage für die artenschutzrechtliche Beurteilung.

Als artenschutzrechtlich relevant und weiter zu betrachten verbleiben die Artengruppen

- **Vögel,**
- **Fledermäuse,**
- **Biber** und
- **Reptilien (Zauneidechse).**

4.2.2 Avifauna

Von den als 16 Brutvogel registrierten Arten gelten 14 als allgemein häufig und sind daher nicht auf der Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens und Bremens (KRÜGER et al. 2022) verzeichnet, zwei von diesen (Goldammer und Stieglitz) sind jedoch auf der Vorwarnliste geführt. Mit der Feldlerche ist eine am Boden brütende, nach der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER et al. 2022) in ihrem Bestand gefährdete Art der offenen Ackerlandschaft vorhanden. Sie ist mit einem Revier auf der Ackerfläche im Plangebiet vertreten. Auch der Kuckuck ist als gefährdet eingestuft und kommt im UG vor. Aufgrund seiner Art der Fortpflanzung ist er aber nur eingeschränkt bestimmten Biooptypen zuzuordnen, auszuschließen ist jedoch ein Nestplatz innerhalb der beplanten (aktuell als Acker oder Parkplatz genutzten) Flächen. Vorhandene, für die Art geeignete Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Um Konflikte mit dem Artenschutz in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden, ist für die eventuell notwendige Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung im Offenland eine entsprechende Bauzeitenregelung vorzusehen.

Als artenschutzrechtliche (Offenland-)Arten besonderer Relevanz wurde ein Brutpaar der landesweit und regional (Bergland und Börden) gefährdeten Feldlerche nachgewiesen. Um negative Auswirkungen auf den Bestand der Feldlerche auszuschließen, ist die Ergreifung von CEF – Maßnahmen notwendig.

Von besonderer Relevanz ist weiterhin der Schwarzstorch (in Nds. vom Aussterben bedroht), der gemäß NLWKN die Aue als Nebengewässer der Saale auch als Nahrungshabitat nutzen kann. Hier sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Prinzipiell ist bei unbeschränkter Bautätigkeit und Baufeldfreiräumung eine Tötung einzelner Individuen die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht (signifikant erhöhtes Tötungsrisiko) nicht auszuschließen.

Durch die vorgesehenen Vorgaben und Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung (s. Kap. 5.1) wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen. Es kann in keinem Fall unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Sondergebiets ausgegangen werden. Dies gilt insbesondere auch für den Schwarzstorch, der nur als Nahrungsgast an der Aue relevant ist.

Eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen.

Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung, Verlust Nahrungshabitate) können für die ungefährdeten Arten ausgeschlossen werden. Wie bereits erläutert ist für diese Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Es verbleiben durch die vergleichbaren Biotopstrukturen im Umfeld auch ausreichend als Nahrungshabitate geeignete Strukturen bzw. entsprechende Strukturen werden im Zuge des Baugebietes neu entwickelt.

Dies gilt entsprechend auch für Nahrungsgäste mit Ausnahme des störsensiblen **Schwarzstorches**. Der hier vom NLWKN ausgewiesenen Schwarzstorchlebensraum umfasst insgesamt eine Fläche von 119 ha entlang der Saale vom Plangebiet bis zum Heinser Bach bei Sehlide (ca. 7 km Gewässerlauf) und ist eines von drei Nahrungshabitaten entlang der Saale und der Thüster Beeke innerhalb der Fleckens Salzhemmendorf bzw. anteilig in diesem (insgesamt ca. 248 ha). Die Aue als Nebengewässer der Saale hat hieran nur einen relativ kleinen Anteil mit ca. 700 m Gewässerstrecke und ca. 6 ha Fläche. Das Gewässer ist stark begradigt und nach Norden zur Quanthofer Straße, Bahn und den Bus-/ Behefsparkplätzen des Rastlandes nicht gehölzbestanden und abgeschirmt. Die Ackernutzung reicht bis an die Gewässerböschung. Insofern ist eher eine nebengeordnete Bedeutung der Aue gegenüber der südlich verlaufenden Saale anzunehmen. Nachweise der Art hier an der Aue liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Durch das Plangebiet ist ein Gewässerabschnitt von ca. 278 m betroffen. Das vorgesehene Sondergebiet innerhalb des Plangebietes hält zur Aue einen Abstand zwischen ca. 53 und 97 m ein. Innerhalb dieses Abstandes sind die privaten Grünflächen P 2 und P 3 vorgesehen. Während P 2 noch eine Nutzung für Tierhaltungen, Weiden etc. möglich sind, wird P 3 auf einer Breite von ca. 38 - 55 m naturnah und autentypisch mit naturnahen Rückhalteflächen und Schaffung von Möglichkeiten zur eigendynamischen Entwicklung der Aue entwickelt. Hierdurch ergibt sich eine Abschirmung zum Freizeitgelände und eine bessere Einbindung in die Landschaft, eine naturnahe Entwicklung wird gefördert und damit auch

die Qualität als Nahrungshabitat für den Schwarzstorch. Der Abstand des Sondergebietes zur Saale beträgt ca. 125 – 275 m, wobei der Gehölzstreifen am Südufer der Aue hier noch eine Abschirmung bewirkt.

Als Fluchtdistanz wird während der Brutzeit und in Horstnähe vom LANUV (2019) ein Abstand von 300 m angegeben, KifL (2010) geben für den Straßenverkehr bezogen auf den Brutplatz 500 m an. Relevant sind optische Störungen. Betroffen ist hier allerdings lediglich Nahrungshabitat am Rand des Lebensraumes und ohne bekannte Nachweise. Durch die vorgesehenen Grünflächen (v. a. P 3) erfolgt eine naturnahe Gestaltung am Rand der Aue, die gleichzeitig der optischen Abschirmung dient (Abstands-/ Optimierungsflächen als Vermeidungsmaßnahme). Aufgrund der zudem anteilig geringen Betroffenheit von Nahrungshabitat wird von keiner erheblichen, populationsrelevanten Störung ausgegangen. Es verbleiben im Umfeld großflächig Nahrungshabitate und auch die Aue ist nach Realisierung des Vorhabens als Nahrungshabitat weiterhin nutzbar. Allerdings muss die Umsetzung der Grünfläche P 3 frühzeitig vor Beginn der übrigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen, so dass hier während der Bauphase in den übrigen Bereichen des Plangebietes eine störungsarme Zone besteht. Die Bautätigkeit soll hier (P 3) innerhalb max. eines Jahres abgeschlossen sein, um eine Störung auf diesen kurzen Zeitraum zu begrenzen.

Verbleibt zudem die Betroffenheit der gefährdeten Art **Feldlerche**. Für diese Art ist aber primär der Verlust von Brutplätzen relevant, welche im Kontext mit dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten berücksichtigt wird. Innerhalb dieses Verlustes ist gerade in Bezug auf die Feldlerche auch eine visuelle Störung und damit Verdrängung inkludiert, da eine entsprechende Störung zu einer Entwertung der Bruthabitate führt. Diese überlagert zusätzliche (z. B. bauzeitliche) Störwirkungen bzw. die als CEF-Maßnahme vorgesehenen Maßnahme für die Feldlerche wirkt auch vermeidend auf eine erhebliche Störung im Sinne des Artenschutzes, da die Population der Art gestützt wird. Essentielle Nahrungshabitate sind für die Art nicht betroffen.

Insgesamt gehen somit keine erheblichen Störungen von dem vorgesehenen Sondergebiet aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Insgesamt gehen somit keine erheblichen Störungen von der vorgesehenen Festlegung als Wohngebiet aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Eine Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für alle Arten einerseits durch die fehlenden Nachweise im Geltungsbereich des B-Planes, andererseits durch die angepasste Baufeldräumung ausgeschlossen werden.

Für ungefährdete Arten kann auch davon ausgegangen werden, dass diese i. d. R. zur Brut im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG in die angrenzenden Biotopstrukturen (Gehölze, Säume, Ackerflächen) ausweichen können.

Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes). Auch dies ist hier nicht gegeben bzw. wird auch für den Schwarzstorch aufgrund der Größe der Nahrungshabitate nicht so beurteilt.

Verbleibt als maßgeblich die **Feldlerche** als gefährdete Arten.

Im Plangebiet ist hier ein Brutpaar der Feldlerche betroffen. Hierfür sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme Feldlerche, 1 Brutpaar) in Form einer Grünlandextensivierung erforderlich und vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Feldlerche ausgeschlossen werden. Essentielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.

Damit kann insgesamt das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für europäische Vogelarten ausgeschlossen werden.

4.2.3 Fledermäuse

Bei der Artengruppe der Fledermäuse wurden sechs verschiedene Arten(gruppen) überwiegend fliegend bzw. jagend registriert. Daher können bei umfangreichem Verlust von Gehölzen und Grünflächen Nahrungshabitate verloren gehen. Hinweise auf vorhandene längerfristig genutzte Quartierplätze ergaben sich nicht. Es ist daher mit Blick auf diese Artengruppe keine Ergreifung von CEF-Maßnahmen notwendig. Baumfällungen möglicher Quartierbäume sind nicht vorgesehen. Allenfalls ein Verlust von jüngeren Bäumen auf dem derzeitigen Busparkplatz ist möglich. Die haben jedoch keine Relevanz für die Artengruppe, ältere, flächige Gehölzbestände werden hier zum Erhalt festgesetzt.

Die Funktion als Jagdhabitat entlang der Aue bleibt durch die vorgesehenen Grünflächen erhalten bzw. wird gestärkt.

Damit wird insgesamt die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der

- Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG,
- Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und
- Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

vermieden.

4.2.4 Zauneidechse

Als artenschutzrechtliche Art besonderer Relevanz wurde die landesweit und regional (Bergland und Börden) gefährdete Zauneidechse entlang der Bahnstrecke im Norden des Plangebietes nachgewiesen (s. Kap. 3.1.2.2). Hier sind bestehende Busparkplätze vorhanden, die beibehalten und erneuert/ verändert werden sollen (Sondergebiet SO 4). Diese Erneuerung ermöglicht auch eine Umgestaltung bzw. Versiegelung von Teilbereichen des bisher nur geschotterten und tlw. begrüneten Parkplatzes zu (Neugestaltung Busparkplatz). Insofern ist eine (randliche) Betroffenheit von Vorkommen und Habitat der Art gegeben.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Prinzipiell ist bei unbeschränkter Bautätigkeit und Baufeldfreiräumung eine Tötung einzelner Individuen die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht (signifikant erhöhtes Tötungsrisiko) wie bei der Avifauna nicht auszuschließen.

Durch die vorgesehene Vergrämung und Begrenzung der Inanspruchnahme von Habitat (s. Kap. 4.3 und 5.1) wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG jedoch ausgeschlossen. Es kann in keinem Fall unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Sondergebietes ausgegangen werden. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der derzeit ohnehin zulässigen Nutzung als Parkplatz innerhalb des Plangebietes.

Eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen.

Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung, Verlust Nahrungshabitate) können durch die Begrenzung der Inanspruchnahme von Habitat in Verbindung mit der Vergrämung und den für den Verlust von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorgesehenen CEF-Maßnahmen ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Zerschneidung von Habitaten tritt entlang des Bahndammes als zentraler Ausbreitungsachse und Habitatstruktur für die Art nicht auf, zumal vorhandene (jedoch tlw. wenig genutzte und nur geschotterte) Parkplatzflächen beansprucht werden. bau- und betriebsbedingte Störungen treten sicherlich auf, letztere sind aber derzeit durch die Parkplatznutzung bereits gegeben. Baubedingte Störungen (z. B. Erschütterung) sind nur zeitlich begrenzt zu erwarten und im Wesentlichen auf das Plangebiet außerhalb der CEF-Maßnahmenflächen beschränkt. Die als CEF-Maßnahme vorgesehenen Maßnahmen für die Zauneidechse wirken wiederum auch vermeidend auf eine erhebliche Störung im Sinne des Artenschutzes, da die Population der Art gestützt wird. Essentielle Nahrungshabitate sind für die Art nicht betroffen bzw. im Umfeld weiterhin vorhanden.

Insgesamt gehen somit keine erheblichen Störungen von dem vorgesehenen Sondergebiet aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Eine Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann durch die Vergrämung und Schonung von Habitaten ausgeschlossen werden.

Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte. Dies ist hier aufgrund der verbleibenden Strukturen nicht gegeben.

Es verbleibt jedoch der unvermeidbare Verlust von randlichen Habitatstrukturen im Übergang von den geschotterten Parkplatzflächen zum Bahndamm. Damit sind Fortpflanzungs-/ Ruhestätten der Zauneidechse betroffen (ca. 250 – 300 m² Habitatfläche).

Um negative Auswirkungen auf den Bestand auszuschließen, ist die Ergreifung von CEF – Maßnahmen notwendig. Hierzu soll eine Umgestaltung von Teilen der vorhandenen Übergangszonen von Park- und Straßenverkehrsflächen hin zur Bahnanlage erfolgen, um vorhandenen Habitate zu optimieren und zu ergänzen, und diese in ihrer Funktion als Lebensraum mit entsprechenden Strukturelementen, die den Bedarf der Arten abbilden, anzureichern und aufzuwerten. Da aufgrund der Parkplatznutzung konkret nicht vom Vorhandensein und der Betroffenheit von Winterhabitaten/ -verstecken ausgegangen wird, ist der Fokus auf Sommerhabitatstrukturen gelegt.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Zauneidechse ausgeschlossen werden. Essentielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.

4.2.5 Biber

Als artenschutzrechtliche Art besonderer Relevanz wurde der Biber 2025 auch am und im Umfeld des Plangebietes an der Aue/ Saale nachgewiesen (Biberrevier).

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Prinzipiell ist bei unbeschränkter Bautätigkeit und Baufeldfreiräumung eine Tötung einzelner Individuen die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht (signifikant erhöhtes Tötungsrisiko) nicht auszuschließen.

Durch die vorgesehene Vermeidung der Inanspruchnahme von Habitat an der Aue, die Entwicklung einer naturnahen Grünfläche an der Aue und die Bauzeitenregelung (s. Kap. 4.3 und 5.1) wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG jedoch ausgeschlossen. Es kann in keinem Fall unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Sondergebiets ausgegangen werden.

Eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen.

Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung, Verlust Nahrungshabitate) können durch die Vermeidung der Inanspruchnahme von Habitat an der Aue, die Entwicklung einer naturnahen Grünfläche an der Aue als Pufferzone/ Habiterweiterung und die Bauzeitenregelung in Verbindung mit Schutzabständen (s. Kap. 4.3 und 5.1) ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Zerschneidung von Habitaten tritt entlang der Aue nicht ein, im Gegenteil werden neue pot Habitatstrukturen durch die vorgesehene Grünfläche P 3 entwickelt. Betriebsbedingte Störungen durch das eigentliche Sondergebiet werden durch die Grünfläche P 2 mit Heckenpflanzung abgeschirmt, hierdurch wird auch ein Abstand von ca. 35 - 60 m zur Aue eingehalten. Gemäß BfN-FFH-VP Info können Freizeitsport (intensiver Nutzung von Gewässern) und Erholungswesen bei großflächiger Beunruhigung der Gewässer (lärmende Aktivitäten im Uferbereich besonders zur Dämmerungs- und Nachtzeit, Rundwanderwege um Gewässer) und dadurch fehlender Rückzugsgebiete eine permanente Störung der dort lebenden Tiere zur Folge haben. Dies kann auf Dauer zu einer sinkenden Fortpflanzungsrate führen. Hiervon kann vorliegend aber nicht ausgegangen werden, da die Bereiche am Gewässer nicht zugänglich sind und das Gewässer auch nicht genutzt wird. Eine intensive Freizeitnutzung in oder am Gewässer ist ausgeschlossen. Ferner können sich Biber auch in der Nähe von menschlichen Siedlungen aufhalten und selbst Vergrämungsversuche teilweise ignorieren (BfN- FFH-VP Info 2025). Baubedingte Störungen werden durch die festgesetzten Bauzeitenbeschränkungen und räumliche Begrenzungen, hier: Schutz des Gewässers und des Uferbereichs (s. Kap. 4.3 und 5.1) vermieden.

Essentielle Nahrungshabitats sind für die Art nicht betroffen bzw. Nahrungshabitats sind im Umfeld weiterhin vorhanden und werden durch das Vorhaben entwickelt (naturnahe Grünfläche P 3).

Insgesamt gehen somit keine erheblichen Störungen von dem vorgesehenen Sondergebiet aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Eine Zerstörung oder Beschädigung von besetzten und unbesetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann durch die Baufeldbegrenzung und Bau-, Befahrensverbote beim Baubetrieb ausgeschlossen werden (s. Kap. 4.3 und 5.1). Zudem erstreckt sich das Revier auch unterhalb des Plangebietes bis zu Saalemündung. Es ist aufgrund des Biberdammes und frischer Fraßspuren in diesem Bereich auch nicht auszuschließen, dass hier in größerem Abstand zum Sondergebiet ein Biberbau/ eine Biberburg vorhanden sein oder angelegt werden kann. Kurz- bis mittelfristig bewirkt die naturnah gestaltete Grünfläche P 3 als breiter Uferrandstreifen (29 – 54 m einschl. Hecke in der Grünfläche P 3) einen Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bibers, da hier auch keine landwirtschaftliche Nutzung in Ufernähe erfolgt, also Konflikte vermieden werden. Gemäß BFN (2025) sind bei landwirtschaftlicher Nutzung 20 – 30 m breite Uferrandstreifen empfohlen, gemäß NLWKN (2025) als Mindestbreite 10 – 20 m, bzw. 25 m breite Entwicklungskorridore.

Nahrungshabitats sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitats handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte. Dies ist hier nicht gegeben, da nur Acker/ Ansaatgrünland betroffen ist..

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für den Biber ausgeschlossen werden. Essentielle Nahrungshabitats sind nicht betroffen.

4.2.6 Fazit

Insgesamt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen (s. Kap. 4.3 und 5.1) die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der

- Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG,
- Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und
- Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

vermieden werden.

4.3 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Biber kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten/ Artengruppen durch Bauzeitenregelungen und Vergrämungsmaßnahmen entsprechend Kap. 5.1 vermieden.

Eine erhebliche Störung oder der Verlust von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden ebenfalls durch die Bauzeitenregelungen, Vergrämungsmaßnahmen und durch den Erhalt von Gehölzstrukturen bzw. die Entwicklung von naturnahen Grünflächen (P 3) vermieden (s. Kap. 5.1 und 5.3).

Bauzeitenregelung

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). Die Regelung schließt Gärten bzw. Ziergebüsche/-hecken ein, wobei deren Formschnitt im Rahmen der üblichen Pflege zulässig ist. Aufgrund des Vorkommens von Offenlandvogelarten im Bereich des Plangebiets umfasst diese Regelung vorliegend auch die Baufeldräumung im Offenland (Acker, Grünlandansaat im Bereich Behelfsparkplatz), eine Baufeldräumung ist hier allerdings nach der Hauptbrutphase der Feldlerche ab 01. August bis Ende Februar möglich. Soweit das Vorkommen von Brutten 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 Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

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. Diese Festsetzung dient der Vermeidung artenschutzrechtliche Konflikte.

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.

Höhlenbäume, bzw. Habitatbäume von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht betroffen. Ältere Gehölzbestände (Sondergebiet SO 4) werden zum Erhalt festgesetzt, ein Verlust ist daher allenfalls für jüngere Einzelbäume ohne besondere Habitatfunktion möglich.

Zum Schutz des Bibers (Artenschutz) sind innerhalb der privaten Grünfläche P3 (a)/(b) folgenden Regelungen vorgesehen:

- **Bautätigkeiten sollen nur außerhalb der Zeit der Jungenaufzucht und Hauptaktivitätszeit erfolgen (außerhalb der Zeit vom 01. Mai bis 30. September).**
- **Auch in der übrigen Zeit sind zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang keine Bautätigkeiten auszuüben (dämmerungs-/ nachtaktive Art). Zu allen anderen Zeiten ist innerhalb des Baufeldes (private Grünfläche P3) Schrittgeschwindigkeit zu fahren. Das eingesetzte Personal zur Maschinenführung ist bezüglich des Bibervorkommens zu sensibilisieren und entsprechend einzuweisen.**
- **An der Aue ist im Ufernahbereich in einem Abstand von mind. 10 m zur Böschungsoberkante keine Befahrung zulässig (vgl. NLWKN 2025, Vermeidung von Konflikten mit Biberbauen, einbrechen von Fahrzeugen). Zudem ist an der Aue ein Abstand von mind. 20 m zu vorhandenen Biberbauen/ -burgen einzuhalten. Es sind ferner auch keine baulichen Tätigkeiten in und an der Aue sowie im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet bzw. den o. g. Abständen zulässig. Da das Überschwemmungsgebiet bis zu 25 m breit ist, ergeben sich somit Abstände von mind. 10 m bis ca. 25 m. Damit sind die Schwerpunkte der Biberaktivitäten abseits des Gewässers/ der Baue abgedeckt (NLWKN**

2025) Ausgenommen hiervon ist die Oberflächenwassereinleitung in die Aue. Eine Errichtung der Oberflächenwassereinleitung ist aber nur unter besonderer Schonung/ Berücksichtigung von Biberdämmen bzw. Biberbauen/ -burgen zulässig. Eine Anlage im Bereich von Biberbauen/ -burgen und Biberdämmen ist nicht zulässig. Die Grünfläche P 3 mit der Hecke in P 2 dient hier zudem als breiter Uferrandstreifen/ Entwicklungskorridor zur Abschirmung und Ergänzung des Biberreviers.

- Vor Beginn der Umsetzung der privaten Grünfläche P 3 bzw. der Umsetzung baulicher Maßnahmen (Oberflächenwassereinleitung) ist von einer fachlich qualifizierten Person (bzw. der ökologischen Baubegleitung) das Vorkommen des Bibers im Bereich des geplanten Eingriffs zu überprüfen.
- Sofern eine Einfriedung des Geländes vorgesehen ist, sollte diese auf der Innenseite der Pflanzung (zur Baugrenze hin) erfolgen. Bei einer Einfriedung der festgesetzten privaten Grünfläche P2 zur festgesetzten privaten Grünfläche P3 soll diese auf der der privaten Grünfläche P2 zugewandten Innenseite der dort festgesetzten Heckenpflanzung erfolgen. Eine Einfriedungen der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) ist nicht zulässig. Dadurch sollen Zerschneidungen entlang der Aue vermieden werden (durchgängigen Korridor für den Biotopverbund erhalten) und P 3 als Habitat auch für den Biber nutzbar sein.
- Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) sind unzulässig.

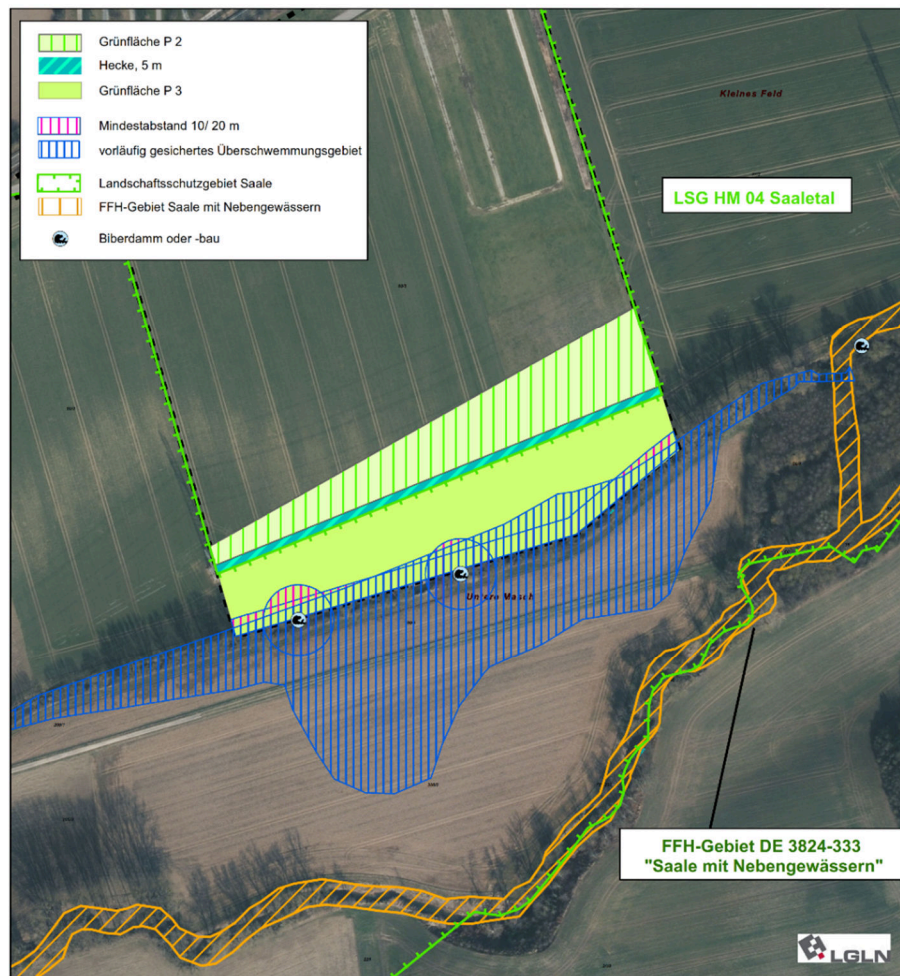


Abb. 30: Maßnahmen-/ Grünflächenabgrenzung zum Biberschutz an der Aue (beispielhafte Darstellung bezogen auf Bibernachweise)

Maßnahmen Zauneidechse, Strukturelle Vergrämung (Teilplan 1)

Zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden diese aus dem Baufeld durch eine Verringerung des Struktureichtums vergrämt, um eine Abwanderung in bestehende benachbarte/ aufgewertete Lebensräume bzw. die CEF-Maßnahmenflächen zu erreichen (vgl. Schneeweiss 2014, LfU 2020, NLWKN 2019, IDUR 2016). Die Vergrämung innerhalb der im B-Plan gekennzeichneten Maßnahmenfläche (s. Abb. 26, Teilplan 1) bezieht sich hierbei nur auf Flächen, die baubedingt auch beansprucht werden sollen und nur auf Flächen die auch Habitat-/ Vegetationsstrukturen enthalten. Das betrifft aktuell v.a. Randflächen des geplanten Busparkplatzes im Osten an der Zufahrt zum Rastiland. Für bereits derzeit als Parkplatz genutzte reine Schotterflächen oder sehr kurzrasige, strukturarme Bereiche ist keine Vergrämung erforderlich.

Zur Vergrämung erfolgt die Entfernung aller Habitatstrukturen bzw. Versteckmöglichkeiten (z. B. größere Steinem Steinhaufen, Säume, Streuaufgaben, Totholz, Auf-den-Stock-setzen einzelner Sträucher/ Gehölze, Fällung von Bäumen). Da nur kleine und schmale Flächen betroffen sind, die tatsächlich als Habitat dienen können (zu großen Teilen geschotterte Parkplatzflächen) und diese unmittelbar an verbleibenden Habitaten und CEF-Maßnahmen liegen, ist ein gestaffeltes Vorgehen nicht erforderlich.

Flächen, die entsprechend von Habitatstrukturen geräumt wurden, werden durch eine regelmäßige und häufigere Mahd kurzrasig (Mahd mit Freischneider, vgl. NLWKN 2019) und offengehalten. Die Mahd findet in Zeiten statt, in denen die Tiere inaktiv sind, also in den frühen Morgenstunden (vor 8:00 Uhr). Das Mähgut ist abzuräumen.

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. Da verbleibende und neu zu entwickelnde Habitate unmittelbar angrenzen, sind für die Tiere nur kurze Distanzen zu überwinden (unter 20 – 50 m) und die Flächen sind auch barrierefrei erreichbar (Schneeweiss 2014). Da nur kleine und schmale Flächen (max. 15 m breit) betroffen sind, die tatsächlich als Habitat dienen können (zu großen Teilen geschotterte Parkplatzflächen) und diese unmittelbar an verbleibenden Habitaten und CEF-Maßnahmen liegen, ist ein gestaffeltes, streifenförmiges Vorgehen nicht erforderlich.

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, um eine Rückwanderung zu verhindern. Sofern bei den Kontrollen noch Individuen der Zauneidechse im Baufeld angetroffen werden, sind diese abzufangen und in die benachbarten Habitate zu verbringen.

Bedingung für eine Vergrämung ist die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen M 1 und M 2 (s. u.).

Artenschutzrelevante Festsetzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - CEF-Maßnahmen (§ 6 der Festsetzungen)

Maßnahmen Zauneidechse, Erhalt/ Optimierung von Habitatstrukturen (Teilplan 1, Maßnahme M 1)

Flächen am Plangebietsrand zum Bahndamm hin mit Nachweisen der Zauneidechse bleiben erhalten (ca. 100 m²). Es handelt sich um tlw. geschotterte Flächen mit schütterer Vegetation. Diese werden zukünftig dauerhaft von einer Nutzung als Parkplatz ausgenommen. Es wird eine trockene Gras-/ Staudenflur durch Sukzession entwickelt. 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; LfU 2020,

Albert Koechlin Stiftung, o. J., s. Abb. 27) anzulegen. Die offenen Flächen sind alle drei Jahre zu einem Drittel im Winterhalbjahr zu mähen (Freischneider), das Mähgut ist zu entfernen, vergangenes Totholz ist zu ersetzen, neu aufzuschichten (LfU 2020).

Anrechenbarkeit:

Es kann aufgrund der randlichen Betroffenheit ein Verlust von ca. 250 - 300 m² Zauneidechsenhabitat ermittelt werden. Die Fläche zum Erhalt und zur Optimierung umfasst ca. 100 m² und ist mit konkreten Nachweisen belegt. Sie wird nicht als Ausgleich für den Verlust angerechnet, sondern als Ausweichhabitat im Zuge der Vergrämung optimiert.

Umsetzung:

Die Maßnahme ist unmittelbar nach Aufgabe der bisherigen Nutzung und Einbringung der Habitats-elemente wirksam. Sie muss spätestens zum Beginn der Vergrämung wirksam sein. Umsetzung daher im Jahr vor der Vergrämung aber außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse bis 15. März oder ab 15. Oktober.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont ist frühzeitig über den Zeitpunkt der Umsetzung zu informieren.

Sicherung der Maßnahme:

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Maßnahme wird zeichnerisch und textlich im B-Plan festgesetzt.

Lage der Maßnahme M 1:

Innerhalb des SO4-Gebietes am Nordostrand (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. Abb. 26).



Abb. 31: Vergrämung (Nr. 0) und CEF-Maßnahmenflächen M 1 (Nr. 1) und 2 (Nr. 2) Zauneidechse im Plangebiet

Maßnahmen Zauneidechse, Entwicklung/ Optimierung von Habitat (Teilplan 2, Maßnahme M 2)

Dem Bahndamm vorgelagert ist als Ergänzung zu vorhandenen Habitaten mit Nachweis am Bahndamm ein mind. 5 m breiter Saumstreifen (durch Sukzession) auf bisherigem Schotterrasen/ Parkplatz als trockene Gras-/ Staudenflur zu entwickeln (auf ca. 341 m²). Es sind als Habitatelemente (Sommerhabitate) mind. zwei Totholzhaufen (ca. 100 cm Höhe, ca. 5 m lang, ca. 2 m breit, unterschiedlich dicke Äste und Stammstücke; LfU 2020, Albert Koechlin Stiftung, 2018) anzulegen, sowie mittig (zentral) ein Steinhaufen (ca. 100 cm Höhe, ca. 5 m lang, ca. 2 m breit, Steine Körnung ca. 10 – 40 cm, im Inneren und unten größere Steine, oben kleinere Steine, Lücken belassen, am Rand sollen zusätzlich lose Äste aufgelegt und auf der Südseite ca. 1 m breit und bis 0,5 m hoch Sand angeschüttet werden; in Anlehnung an LfU 2020). Die offenen Flächen sind alle drei Jahre zu einem Drittel im Winterhalbjahr zu mähen (Freischneider), das Mähgut ist zu entfernen, vergangenes Totholz alle drei Jahre ggf. zu ersetzen, neu aufzuschichten, ein vollständiges Überwachsen durch Gehölze (Brombeere) ist durch Rückschnitt zu verhindern (LfU 2020).

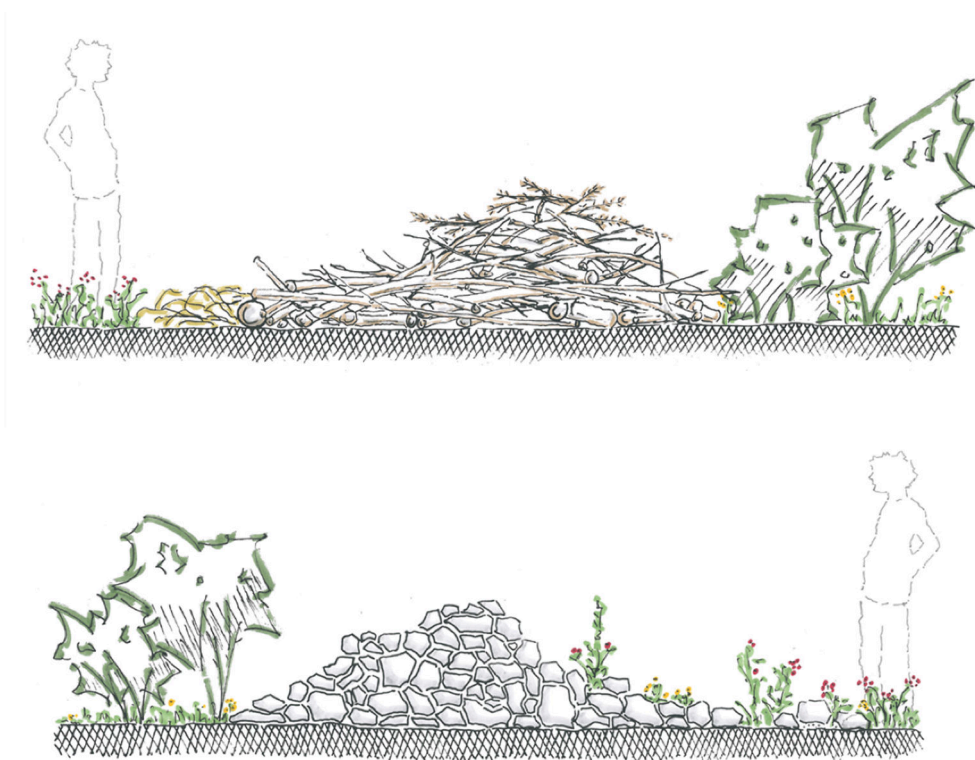


Abb. 32: Totholzhaufen und Steinhaufen als Zauneidechsenhabitatelement (Albert Koechlin Stiftung 2018)

Anrechenbarkeit:

Es kann aufgrund der randlichen Betroffenheit ein Verlust von ca. 250 - 300 m² Zauneidechsenhabitat ermittelt werden. Die Fläche zur Entwicklung umfasst ca. 340 m² und ist mit konkreten Nachweisen im Umfeld belegt. Gemäß LfU (2020) ist ein Ausgleich mind. im Verhältnis 1: 1 erforderlich. Dies wird erreicht.

Umsetzung:

Die Maßnahme ist unmittelbar nach Aufgabe der bisherigen Nutzung und Einbringung der Habitatelemente wirksam. Sie muss spätestens zum Beginn der Vergrämung wirksam sein. Umsetzung daher im Jahr vor der Vergrämung aber außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse bis 15. März oder ab 15. Oktober.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont ist frühzeitig über den Zeitpunkt der Umsetzung zu informieren.

Sicherung der Maßnahme:

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Maßnahme wird zeichnerisch und textlich im B-Plan festgesetzt.

Lage der Maßnahme M 2:

Innerhalb des SO4-Gebietes am Nordrand (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. Abb. 26).

Maßnahmen Feldlerche, Extensivierung Grünland (Teilplan 2, Maßnahme M 3)

Für die Feldlerche wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) Bruthabitat innerhalb der lokalen Population (Vorkommen der offenen Ackerflur im Gemeindegebiet Salzhemmendorf) für ein Brutpaar neu entwickelt. Entsprechend den Empfehlungen des NLWKN (2023: Arbeitshilfe produktionsintegrierte Maßnahmen) ist die Entwicklung von Extensivgrünland in Verbindung mit Altgrasstreifen und angepasstem Mahdzyklus vorgesehen. Es handelt sich um das Flurstück 95 in der Gemarkung Ahrenfeld, Flur 1, welches aktuell als Intensivgrünland genutzt wird. Die Maßnahme ist gemäß NLWKN (2023) und LBM (2021) gut für die Feldlerche geeignet. Gemäß LANUV 2019 soll der Abstand zwischen im Regelfall nicht weiter als 2 km sein, vorliegend ist jedoch die offene Agrarlandschaft um und zwischen Oldendorf/ Benstorf, Hemmendorf, Salzhemmendorf und Ahrenfeld als eine zusammenhängender ackerbaulich geprägter Landschaftsraum mit eine zusammenhängenden (lokalen) Population der Feldlerche zu definieren. Insofern ist hier ein Abstand von ca. 4 km vertretbar, da es keine relevanten Barrieren gibt. Die Lage der Fläche wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Hameln-Pyrmont abgestimmt.

Die Maßnahmen hält folgende Vorgaben ein:

- Ortsfest, d. h. dauerhaft am selben Ort angelegt und nicht entlang von Wegen (nur die schmalen Enden stoßen im Norden an eine Grabenparzelle an, die die Fläche von einem Weg trennt und im Süden an einen wenig frequentierten Grasweg). Zu klassifizierten Straßen werden jedoch über 50 m Abstand eingehalten (NLWKN 2023).
- 100 m Abstand zu geschlossenen Siedlungen, Gebäuden und (großflächigem) Wald, WEA, Hochspannungsfreileitungen (vgl. NLWKN 2023). Zu einem kleinen Waldausläufer mit Sträuchern und Bäumen (feldgehölzartig, ca. 0,45 ha) kann an der Südwestecke allerdings nur ein Abstand von 45 m eingehalten werden. Hier ergibt sich aber eine eher heckenartige Kulisse mit begrenzter Wirkung. Ausgehend vom Gehölzrand wird hier bis zum Abstand von 50 m die Fläche nicht berücksichtigt.
- 50 m Abstand zu einzelnen Bäumen, Strauchhecken/kleineren Gehölzen (mit Ausnahme des o. g. Waldausläufer/ Gehölz, (LANUV 2016). Wenige vorkommende Gehölze werden von der Art allerdings auch toleriert (LANUV 2019).

Als Maßnahme ist vorgesehen die

- Umwandlung in Extensivgrünland (Code: GET).

Die bisher als Intensivgrünland genutzte Fläche ist entsprechend extensiv zu nutzen:

- Zu beachten sind die kritischen Zeiten für die Feldlerche, dies ist üblicherweise die Brutperiode von Anfang März bis Mitte August (NLWK 2023). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Feld-

lerche in der Regel zweimal im Jahr von April bis Mai sowie im Juni/Juli brütet (ggf. auch dreimal). Die Brutzeit der zwei bis fünf Eier dauert ca. 12 Tage. Etwa 10 Tage nach dem Schlupf verlassen die Jungvögel das Nest. Flugfähig sind sie schon nach zwei bis drei Wochen. Im Alter von 25 bis 30 Tagen sind sie unabhängig (SMUL Sachsen, 2019). Optimal für den Nestbau ist zudem ein nicht zu hoher Vegetationsbestand (15 – 25 cm). Somit ist eine sehr späte erste Mahd (ab dem 01.07. oder sogar 01.08.) aufgrund der hoch aufwachsenden Vegetation ungünstig. Insofern sollte ein erster Mahdtermin nach abgeschlossener Erstbrut und vor der Zweitbrut gewählt werden. Ferner ist ein Hochschnitt (mind. 12 cm) erforderlich. Außerdem wird ein Streifen als Altgrasstreifen/ Saum als Rückzugsraum vorgesehen.

- Daher: Zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt ab dem 20.05. bis 01.06., 2. Schnitt mind. 10 Wochen nach dem ersten (Mitte August, Schutz Zweitbrut, NLWKN 2023); jeweils Hochschnitt (mind. 12 cm). **Es sollen faunaschonende Mahdtechniken (z. B. vorzugsweise Balkenmäherwerke) zur Anwendung kommen. Bei der Verwendung von Scheiben-/ Trommelmäherwerken für die Grünlandmahd ist auf Mahdaufbereiter zu verzichten. Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und keine mineralische Stickstoffdüngung, Gülleausbringung. Eine weitere Düngung ist nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zulässig. Ein Pflegeumbruch ist zu unzulässig.** Nachsaaten nur mit zertifiziertem Regiosaatgut zur Erhöhung der Artenvielfalt. Ab dem 01.03. bis zur ersten Mahd erfolgen keine mechanischen Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln). Diese Arbeiten sind ferner nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig, um Nabenschäden und Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- Altgras-/ Saumstreifen, mind. 5 m breit, dauerhafte Lage am Graben im Westen, Mahd frühestens mit dem 2. Schnitt des übrigen Grünlandes, aber mind. ein Schnitt im Jahr. **Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und keine mineralische Stickstoffdüngung, Gülleausbringung. Eine weitere Düngung ist nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zulässig. Ein Pflegeumbruch ist zu unzulässig.** Nachsaaten nur mit zertifiziertem Regiosaatgut zur Erhöhung der Artenvielfalt. Ab dem 01.03. bis zur Mahd erfolgen keine mechanischen Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln). Diese Arbeiten sind ferner nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig, um Nabenschäden und Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Anrechenbarkeit:

Für ein betroffenes Brutpaar wird eine Reviergröße von 1 ha angesetzt. Daraus resultiert nach den Empfehlungen des NLWKN (2023) bei einem Faktor von 0,3 für eine sehr gut geeignete Maßnahme ein Flächenbedarf von 0,3 ha, für eine gut geeignete Maßnahme von 0,5 ha (Faktor 0,5). Abzüglich des Abstandes von 50 m auch zum Gehölz im Südwesten sind vorliegend ca. 6.500 m² anrechenbar (Flurstücksgröße ca. 6.567 m²). Abstände zu Wegen wurden aufgrund der Typisierung als wenig genutzter Grasweg bzw. der Lage hinter einem Graben nicht abgezogen. Für ein Brutpaar entspricht dies einem Faktor von 0,65, für zwei Brutpaare einem Faktor von 0,32. Aufgrund der Kombination mit Altgrasstreifen/ Saum-/ wird für die gut geeignete Maßnahme der niedrigere Faktor als vertretbar erachtet.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Fläche entsprechend für 2 Brutpaare der Feldlerche angerechnet werden. Ergänzend wird durch die Extensivierung der Fläche ein Beitrag zum Grünlandverbund um Ahrenfeld geleistet.

Umsetzung:

Die Maßnahme ist unmittelbar nach Etablierung der extensiven Nutzung bzw. innerhalb der darauffolgenden Brutperiode wirksam. Umsetzung daher vor der an die Baufeldräumung anschließenden Brutperiode (01. März – 31. August), spätestens zeitgleich mit der Baufeldräumung. Bei abweichendem

Baubeginn (s. Hinweis Nr. 5 der textlichen Festsetzungen), Umsetzung vor der von der Baufeldräumung betroffenen Brutperiode.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont ist frühzeitig über den Zeitpunkt der Umsetzung zu informieren.

Sicherung der Maßnahme:

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum des Fleckens Salzhemmendorf. Die Maßnahme wird zeichnerisch und textlich im B-Plan festgesetzt.

Lage der Maßnahme M 3:

Flurstück 95, Flur 1, Gemarkung Ahrenfeld, Intensivgrünland im Bestand. Maßnahmenfläche 6.567 m² (anrechenbar ca. 6.500 m²), davon ca. 1.000 m² Ufer-/ Saumsteifen am westlichen und nördlichen Graben davon (Abb. 33 und 34).

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Fleckens Salzhemmendorf.

Der räumliche Geltungsbereich für der CEF-Maßnahme M 3 ist im Teilplan 2 der zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes dargestellt (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Abb. 33 zeigt die Lage in der Übersicht. Der räumliche Geltungsbereich für die Maßnahme M 3 ist im Teilplan 2 der zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes dargestellt (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

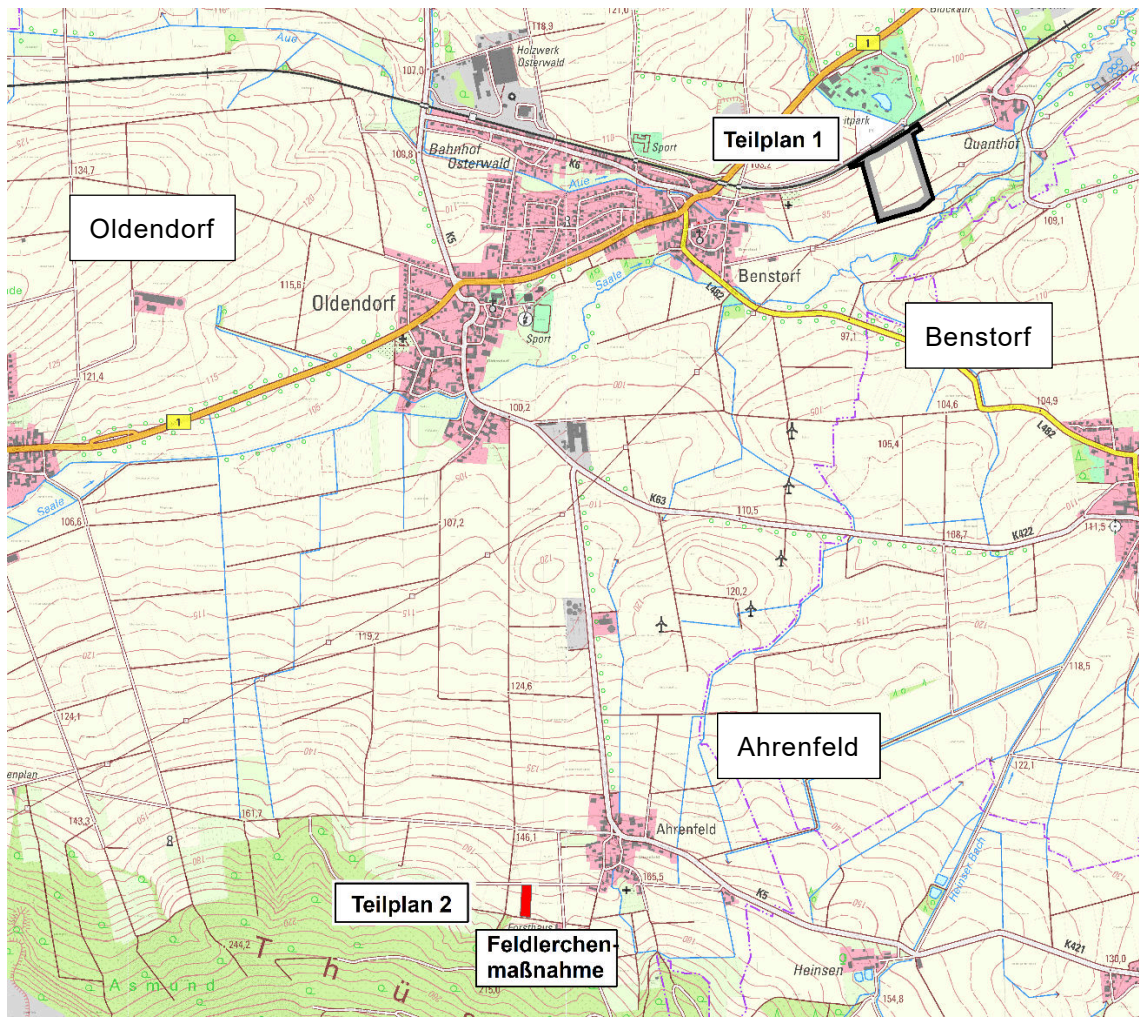


Abb. 33: Übersicht CEF-Maßnahmenfläche Felderchen

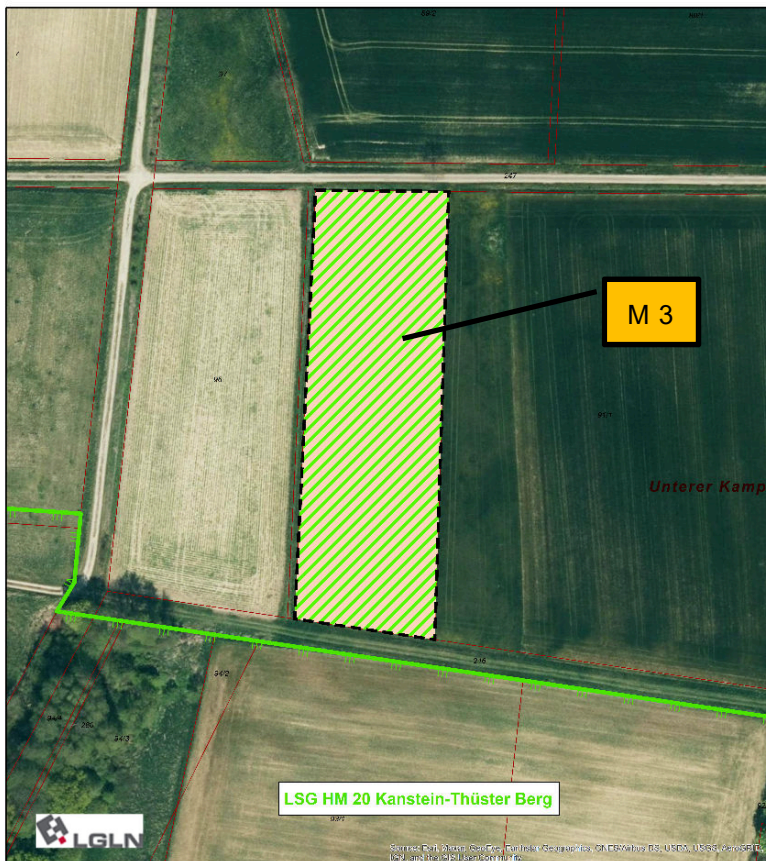


Abb. 34: CEF-Maßnahmenfläche M 3, Feldlerche

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt u. a. durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB, als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die Festsetzungen des B-Plan Nr. 190 „Saaletal“ zu Grunde gelegt.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die

Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind, was insbesondere das Schutzgut Mensch betrifft.

Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet (SO) und Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen, s. § 1 bis 3 der Festsetzungen (Schutzgut Boden, Wasser, Landschaft, Klima/Luft)

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ (SO 1 bis SO 5) dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen samt den dazugehörigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zur Erschließung erforderlichen Einrichtungen und Flächen und ist in unterschiedliche Bereiche mit zulässigen Nutzungen gegliedert sowie mit einer überwiegend niedrigen GRZ von 0,3 und damit einem geringen Versiegelungsgrad festgesetzt.

Die Sondergebiete SO 3 und SO 4 umfassen Stellplätze bzw. den Busparkplatz. Innerhalb des SO 3 Gebietes sind nur PKW-Stellplätze sowie Standplätze für Wohnmobile, die in funktionalem Zusammenhang zum Freizeit- und Erlebnispark stehen, zulässig. Einschließlich Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze) und Flächen, die der verkehrlichen Erschließung sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen. Carports und Technikgebäude/ -anlagen sind im SO 3-Gebiet zulässig in Verbindung mit der erforderlichen und vorgesehenen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaikmodule (Parkplatz-PV). Innerhalb des festgesetzten SO 4-Gebietes ist sind nur Stellplätze für das vorübergehende Abstellen von Bussen zulässig. Überdachte Wartebereiche in eingeschossiger, offener Bauweise und einer max. Grundfläche von 10 m² sind hier ausnahmsweise zulässig. Das SO 5 Gebiet umfasst Versorgungseinrichtungen (Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung).

Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers, s. § 5 der Festsetzungen (Schutzgut Wasser)

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 Rückhaltvolumen beträgt mind. 50 l/m² bebaubare Fläche. Die Abflussdrossel wird auf 10 l/s und ha begrenzt. Die konkret geeigneten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers sind im Rahmen der Vorhabenplanung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont abzustimmen. Die Befestigung von Stellplätzen/Carports, Standplätzen für Wohnmobile, Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze), ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Weise zulässig (Abflussbeiwert von max. 0,5).

Private Grünflächen/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. § 6 der Festsetzungen (Schutzgut Pflanzen und Tiere, Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft)

Die privaten Grünflächen P 2 und P 3 bilden gestaffelte Abstands und Pufferflächen zur Aue, zum dortigen Schwarzstorchnahrungshabitat (Gewässer) **und Biberlebensraum, s. Kap. 4.3 und 5.3.** Die Umsetzung der Grünfläche P 3 muss vor Beginn der übrigen Erschließungsarbeiten erfolgen und max. innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden. Die private Grünfläche P 1 umfasst den Lärmschutzwall, **P 1 im geringem Umfang Verkehrsbegleitgrün.**

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Teilplan 1 und 2, Artenschutz Vorgezogenen artenschutzrechtliche

Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Feldlerche und Zauneidechse, s. § 7 der Festsetzungen (Schutzgut Pflanzen und Tiere)

Erläuterungen hierzu Siehe Kap. 4.3. Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Maßnahmen für den Artenschutz - Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen, s. § 8 der Festsetzungen (Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Landschaft)

Innerhalb der Sondergebiete (SO 1 – SO 5) sind zur Beleuchtung der Geh-/ Fahrwege, Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Grünflächen und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 2.700 Kelvin),
- Verwendung eines Leuchtentyps mit Richtcharakteristik, 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,
- Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a – d) ist unzulässig.
- Eine Anstrahlung der Grünflächen P 1 und P 3 ist unzulässig.
- Eine Beleuchtung der Grünfläche P 2 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 Grünfläche ist unzulässig.

Maßnahmen für den Artenschutz, Einfriedungen in Form von Zäunen s. § 8 der Festsetzungen und Hinweis Nr. 11 (Schutzgut Pflanzen und Tiere)

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 Heckenpflanzung erfolgen. Einfriedungen der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) sind nicht zulässig.

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

Maßnahmen für den Artenschutz, strukturelle Vergrämung Zauneidechse, s. § 8 der Festsetzungen (Schutzgut Pflanzen und Tiere)

Erläuterungen hierzu siehe Kap. 4.3. Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Festsetzungen zum Immissionsschutz, Lärmschutzwall, s. § 9 der Festsetzungen (Schutzgut Mensch)

Innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete (SO1 und SO2) sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärm-situation (Schienen- und Straßenverkehrslärm) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte 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 B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN

4109 verwiesen. Hervorzuheben ist hier die Festsetzung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand in Verbindung mit einer Begrünung und privaten Grünfläche (P 1) im Norden des Plangebietes.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. § 11 der Festsetzungen (Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Landschaft)

Die innerhalb des festgesetzten SO 4-Gebietes vorhandenen flächigen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz ist entsprechend der Festsetzungen nach § 8 Abs. 1 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste Tab. Nr. 7. 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 ist zu beachten.

Archäologischer Denkmalschutz, s. Hinweis Nr. 5 der Festsetzungen (Schutzgut kulturelles Erbe)

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Bereich des Geltungsbereichs ist zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des Geltungsbereichs bedürfen daher 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.

Maßnahmen zum Bodenschutz, s. Hinweis Nr. 7 der Festsetzungen (Schutzgut Boden)

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).

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. 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.

Die nicht überbauten Böden im Plangebiet sind als hoch verdichtungsempfindlich einzustufen (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Be-

eintrüchtigungen des Bodens. 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 allgemein als Leitfaden zum Schutz des Bodens dienen. Auf Geofakten 31 des LBEG wird hingewiesen.

Trinkwassergewinnungsgebiet/Grundwasser, s. Hinweis Nr. 8 der Festsetzungen (Schutzgut Wasser)

Das Plangebiet teilweise in dem Trinkwassereinzugsgebiet, bzw. den Zonen II und III A des Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Benstorf des Wasserbeschaffungsverbandes „Mittleres Saaletal“. Zone II überschneidet sich nur im Nordwesten mit Teilen des bestehenden Busparkplatzes und der Quanthofer Straße. Zone III mit Bereichen im Westen des SO 1. Da die Flächen in absehbarer Zeit in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet liegen werden und schon jetzt in dem Grundwassereinzugsgebiet zur Trinkwasserversorgung liegen ist besondere Sorgfalt bezüglich des Grundwasserschutzes zu gewährleisten. Auf den betroffenen Flächen sind zumindest die Regelungen der Verordnung der Bezirksregierung Hannover zur Festsetzung des angrenzenden Wasserschutzgebiets „Benstorf“ vom 08.01.1987 nach Maßgabe des § 2 Abs 4 zu berücksichtigen. Insbesondere ist, da eine Bebauung in einem Bereich erfolgen soll, welcher zur Grundwasserneubildung in einem Trinkwassereinzugsgebiet dient § 5 (Allgemeine Sorgfaltspflichten) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) 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.

Hinweise zum Artenschutz, Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung, s. Hinweis Nr. 10 der Festsetzungen (Schutzgut Pflanzen und Tiere)

Erläuterungen hierzu Siehe Kap. 4.3. Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Hinweise zur privaten Grünfläche P 3, zur Durchgrünung der Retentionsbecken und zum Hochwasserschutz, s. Hinweis **Nr. 13 und 15** der Festsetzungen (Schutzgut Wasser)

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue. Im Süden grenzt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Saale gemäß § 76 Abs. 2 WHG (Verordnungsfläche) an (**nur minimale Überschneidung in Überlagerung mit dem Überschwemmungsgebiet der Aue**).

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 sind im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont abzustimmen. Die Belange des Hochwasserschutzes des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aue und des Überschwemmungsgebietes des Saale sind zu beachten. Das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot der WRRL bzw. nach § 27 WHG sind in Bezug auf die Aue und die Saale zu beachten.

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.

Ökologische Baubegleitung, s. Hinweis **Nr. 16** der Festsetzungen (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
Zur Sicherstellung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird hierfür eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Gründung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen, s. Hinweis **Nr. 17** der Festsetzungen (Schutzgut Wasser)

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.

5.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der angrenzenden Sonderflächen und vorhandenen Infrastruktur ist eine Erweiterung im Vergleich mit einer Standortalternative mit deutlich geringen Konflikten verbunden. Umweltbeeinträchtigungen treten in geringem Umfang auf. Durch die Lage angrenzend an die bestehenden Sonderflächen verfolgt die Planung die Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß) und ist, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und dem Erhalt der Funktionen von Natur und Landschaft.

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet

Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Möglichkeiten zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für die Entscheidung des Umfangs des Ausgleichs im Plangebiet ist zwischen den Zielen des Flächensparens und der baulichen Verdichtung auf der einen Seite und der des Ausgleichs am Ort des Eingriffs und dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf der anderen Seite abzuwägen.

Private Grünflächen/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. § 6 der Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB) (Schutzgut Pflanzen und Tiere. Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft)

- 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.

- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten **privaten Grünfläche (P2)** (Teilfläche a/ Teilfläche b) mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind nachfolgende Nutzungen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 200 m² allgemein zulässig:
 - Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln, Paddocks (Außenställe) und Erschließungswege der genannten baulichen Anlagen,
 - **Durchgrünung durch Anpflanzungen von niedrig wachsenden Sträuchern,**
 - Durchgrünung durch Geländeerhebungen/Aufschüttungen in Form von Wällen und Hügeln.

Die Durchgrünung ist durch Rasenansaat (Landschaftsrasen, Extensivrasen) und Pflanzung niedrig wachsender Bäume und/ oder Sträucher vorzunehmen. Mind. 10 % der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als mind. 2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen, Pflanzung einzeln oder in Gruppen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste Tab. 7, die Verwendung von Ziergehölzen ist außerhalb der u. g. Hecke jedoch zulässig. Die Rasenflächen und die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und (Gehölze) bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Parallel entlang der südlichen Grenze der Grünfläche 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 Tab. 7.

Die Höhe der Pflanzmaßnahmen wird im Schutzstreifen der 380 kV- Freileitung begrenzt:

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

Geländeerhebungen/Aufschüttungen 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.

Erschließungswege der genannten baulichen Anlagen sind nur als Rasenwege, Rindenmulchwege oder Schotterrasenwege bzw. vergleichbar zulässig. Andere Flächenbefestigungen sind nicht zulässig.

- 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.
 - **Außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und mit mind. 10 m Abstand zur Böschungsoberkante des Gewässerlaufs der Aue (Gewässer II. Ordnung)**

ist die Erstellung von Retentionsbecken in der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) zulässig. Es wird hier von einer Fläche von max. 4.000 m² ausgegangen.

- Außerhalb des Überschwemmungsgebietes sind die Flächen für die Regenwasserrückhaltung sind 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 Tab. 7 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 Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- Innerhalb und außerhalb des **vorläufig gesicherten** Überschwemmungsgebietes ist auf den nicht bepflanzten Flächen ist 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/ Retention 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. 2mal jährlich ab dem 15.06. bzw. bei einmaliger Mahd ab dem 01.09. faunaschonend zu mähen (z. B. Balkenmäherwerke). 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.) faunaschonend zu mähen (z. B. Balkenmäherwerke). Ausmuldungen zur Retention sind **ebenfalls** bedarfsweise im Spätwinter (**15.02. – 15.03.**) auszumähen. Art und Umfang sind im Detail mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens abzustimmen.
- **Zum Schutz des in und an der Aue vorkommenden Bibers sind Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung durch Ausmuldungen im und direkt am Gewässer in einem Abstand von mind. 10 m - ausgenommen der erforderlichen Oberwassereinleitung in die Aue - nicht zulässig. Bei Vorhandensein eines Biberbaus, einer Biberburg ist ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten.**
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) ist parallel der Aue ein 3 m breiter Unterhaltungsstreifen mit Wendemöglichkeit zulässig. Der Unterhaltungsstreifen ist entsprechen **dem Uferstreifen** zu pflegen und von Gehölzen freizuhalten. Die Lage ist im Detail mit der Unteren Wasserbehörde, dem Unterhaltungsverband und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens abzustimmen. **Auf das Vorhandensein von ggf. Biberbauten ist bei der Nutzung/ Pflege des Streifens zum Schutz der dort tätigen Personen (Einbruchgefahr) und des Bibers zu achten.**
- **Parallel entlang der nördlichen Grenze der festgesetzten privaten Grünfläche (P3 – 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 Tab 7.**

Einfriedungen der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) außer zur Grünfläche P 2 im Norden sind nicht zulässig.

Die Höhe der Pflanzmaßnahmen wird im Schutzstreifen der 380 kV- Freileitung begrenzt:

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

Die konkrete Planung sowie Art und Umfang der Pflanzgebote 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 mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens abzustimmen.

Das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot der WRRL bzw. nach § 27 WHG sind in Bezug auf die Aue und die Saale zu beachten. Die Belange des Hochwasserschutzes an der Aue **und Saale** sind ebenfalls zu beachten.

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

Die in oben genannten Kompensationsmaßnahmen P 1- P 2 und P 4 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 Kompensationsmaßnahme P 3 ist vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und max. innerhalb eines Jahres fertigzustellen (Abstands-/Entwicklungsfläche zur Aue hin).

Teile der privaten Grünflächen P 2 und P 3 (Flurstück 53/4) sind derzeit im Zuge des Behelfsparkplatzes als Grünland angesät.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. **§ 10** der Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (Schutzgut Pflanzen und Tiere, Landschaft, Klima/Luft)

- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) und (c) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste Tab. 7. 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.
- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) und (d) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste Tab. 7. 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.
- Im SO 1 - Gebiet sind Stellplätze 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 Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste Tab. 7.

- Innerhalb der mit (c) und (d) gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb des im B-Plan dargestellten Leitungsschutzbereichs sind die anzupflanzenden Bäume und Sträucher so anzulegen und zu pflegen, dass eine maximale Gesamthöhe von 4,20 m nicht überschritten wird (Schutzstreifen Freileitung, s. Hinweis Nr. 9).

Die in oben 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.

Die Pflanzfläche (a) ist hierbei im Rahmen des Behelfsparkplatzes bereits umgesetzt.

Tabelle 7: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

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 Grünfläche P4 (Verkehrsgrün) sind neben heimischen Arten auch Ziergehölze und Stauden (auch nichtheimisch) zulässig.

Für die privaten Grünfläche P 3 ist im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung eine konkrete Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/ Wasserbehörde erforderlich.

Im Schutzstreifen der Freileitung (Pflanzflächen c und d, Grünflächen P 2a und B, P 3a 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 var. sylvestre</i> *	Rote Wald-Johannisbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyrastror/ communis</i>	Wild-Birne/ Holzbirne		
<i>Malus sylvestris</i> *	Wildapfel		

* = niedriger bleibende Gehölze

Ergänzend für die privaten Grünfläche P 3 außerhalb Schutzstreifen Freileitung:

<u>Großkronige Laubbäume</u>		<u>Sträucher</u>	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Ribes rubrum</i> var. <i>Sylvestre</i>*	Rote Wald-Johannisbeere
<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). Hierzu zählt auch die Silberlinde.

Bei Gehölzpflanzungen sollen die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

Die o. g. Ausgleichsmaßnahmen zielen hierbei auf die Kompensation des Verlustes von Biotopstrukturen sowie die landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes ab.

Hierzu binden die Pflanzungen insbesondere den Freizeit- und Erlebnispark in die Landschaft ein. Insbesondere führt hier die private Grünfläche P3 an der Aue zu Aufwertungen im Gewässerumfeld.

Bilanztechnisch sind die Maßnahmen in der nachfolgenden Tabelle 8 enthalten.

Wie in Kapitel 5.4 noch erläutert wird, ist eine gesonderte Berücksichtigung in der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen und des Landschaftsbildes hinaus nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden.

5.4 Eingriffsbilanz/Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung wird auf der Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* vom Niedersächsischen Städtetag (2013) durchgeführt. Das heißt, die flächenmäßige Erfassung des Eingriffs und die rechnerische Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgen auf der Grundlage der Biotoptypen. Soweit Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden, ist eine verbal-argumentative, die rechnerische Bilanzierung ergänzende Gegenüberstellungen von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen. Das gleiche gilt für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

5.4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz werden sämtliche Vermeidungs- und planinternen Ausgleichsmaßnahmen direkt in die Bilanz eingestellt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird anschließend den externen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, bzw. dient der Bemessung des externen Ausgleichsbedarfs. Ergänzend erfolgt die Prüfung der Plausibilität sowie Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für das Landschaftsbild, sowie ggf. erheblich beeinträchtigter Funktionen mit besonderer Schutzwürdigkeit. Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Demnach ist für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der real vorhandene Umweltzustand anzunehmen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Biotoptypen

Die im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe wurden in Kapitel 3 ausführlich beschrieben. Für die Quantifizierung von Umfang und Schwere des Eingriffs wird, wie vorstehend erläutert, auf das Punkteverfahren des Niedersächsischen Städtetags (2013) zurückgegriffen. In Tabelle 8 sind zusammenfassend Umfang und Schwere des Eingriffs, der Umfang der Vermeidung sowie der im Plangebiet geleistete Ausgleich dargestellt.

Für das Sondergebiet SO 3 wurden neben der Parkplatz-PV Anlage (mit GRZ 1 0,05 und 2 0,5) auch die Stellplätze in die Bilanz eingestellt. Es wurde hierfür eine Versiegelungsgrad von insgesamt 80 % angesetzt (GRZ 0,8). Hinsichtlich des Versiegelungsgrades wurden hierfür dann 50% angesetzt, hinsichtlich des Biotoptypenwertes ein gemittelter Wertfaktor von 0,3 (ca. 35 % als Fahrweg mit Wertfaktor 0, ca. 65% als Schotter- /Trittrassen mit Wertfaktor 0,5). Die Vollversiegelung für die PV-Fundamente wurde zusätzlich berücksichtigt.

Der privaten Grünfläche P 2 (Grünzug mit zulässigen Anlagen für die Kleintierhaltung, Weideflächen/Koppeln, Paddocks (Außenställe) wurde ein gemittelter Wert von 1,5 (Grünanlage, Tiergehege, Reitsportanlage) zugewiesen, dabei wurde auch eine geringfügig mögliche Überbauung/ Versiegelung (200 m²) berücksichtigt. Separat wurde mit 3 Werteinheiten jedoch die Hecke als Abgrenzung nach Süden eingestellt, wobei der Schutzbereich um den Freileitungsmast beachtet wurde. Ein ebenfalls reduzierter Wertfaktor von 1,5 (statt 3) wurde auch für die Grünflächen P 1 als bepflanzter Lärmschutzwall eingestellt, da die Bepflanzung anteilig für die Kompensation/ landschaftsgerechte Einbindung des Waldes selber dient.

Tabelle 8: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Bestand				
	Acker (AT)	81.078	1,0	81078
	Ziergebüsch (BZ)	69	2,0	138
	Sonstiger Gehölzbestand, standortgerecht (HPS)	291	3,0	873
	sonst. Anlage zur Energieversorgung (OKZ)	26	0,0	0
	Parkplatz (OVP/GRT)	3.939	0,5	1.970
	Straße (OVS)	2.718	0,0	0
	Halbruderale Gras-/Staudenflur (UHM)	169	3,0	507
	Halbruderale Gras-/Staudenflur, Graben (UHM/ FXS)	228	3,0	684
	Einzelgebüsch, BE (2*5 qm)	10	3,0	30
	Bäume Parkplatz (27 im PG* 10qm), HBE	270	2,0	540
Summe Bestand		88.518		85.820
Planung				
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" SO 1 0,3	Versiegelung 45 %	15.743	0,0	0
SO 1 Rasen/ Garten	Grünfläche, Scherrasen, Garten, PHZ/GRA	17.369	1,0	17.369
SO 1 Anpflanzung	Gehölzpflanzungen, HPG	1.872	3,0	5.616
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" SO 2 0,3	Versiegelung 45%	806	0,0	0
SO 2 Rasen/ Garten	Grünfläche Scherrasen, Garten PHZ/GRA	985	1,0	985
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" SO 3, Stellplätze, Parkplatz-PV (GRZ 0,05/0,5)	16.403 m ² Stellplätze mit Parkplatz-PV mit GRZ 1 0,05 und GRZ 2 0,5, d. h. 5 % versiegelt und 50% überstellt. Die Stellplätze werden mit 80% Nutzung durch Zufahrten und eigentliche Stellplätze berücksichtigt = 13.122 m ² . Für die Biotoptypenbilanz wird ein gemittelter Wertfaktor von 0,3 angesetzt (Zuwegungen, Fußwege/ Versiegelung = 0, Stellplätze/ Schotterrasen = 0,5, gerundet im Mittel = 0,3). Die Vollversiegelung von 5% (= 820 m ²) wird zusätzlich mit 0 angesetzt.	819 13.122	0,0 0,3	0 3.937
SO 3 Rasen/ Rabatten	Grünfläche Scherrasen, Rabatten, GRA/ER (20%, abzüglich Fundamente PV)	422	1,0	422
SO 3 Anpflanzung	Gehölzpflanzungen, HPG	2.038	3,0	6.114
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" SO 4 0,6	Busparkplatz, Versiegelung 80%	2.987	0,0	0
SO 4 Rasen, Rabatten	Grünfläche Scherrasen, Rabatten, GRA/ER (20%)	455	1,0	455
SO 4 CEF Maßnahme Zauneidechse Erhalt	Trockene Staudenflur, UHT, Habitatstrukturen	101		
SO 4 CEF Maßnahme Zauneidechse Entwicklung	Trockene Staudenflur, UHT, Habitatstrukturen	341		
SO 4 Erhalt Gehölz	Vorh. Gehölz, HPS	291	3,0	873

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark SO 5"	Energieversorgung, OKV, OKZ, Flächenwert wird für die Bilanz mit 0 WE angesetzt.	643	0,0	0
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	Straße, OVS, Versiegelung 100%	3.181	0,0	0
Wasserfläche	vorh. Gewässer, FXS/UHM	152	3,0	456
Priv. Grünfläche P1	Lärmschutzwall, Gehölzpflanzung, HPS	5.711	1,5	8.567
Priv. Grünfläche P2	Grünzug, Grünfläche, PZA, PSR, PTG	7.942	1,5	11.913
	Hecke, HFS	1.225	3,0	3.675
Priv. Grünfläche P3	Naturnahe Retentionsbecken, naturnahe Gewässer- und Auengestaltung, SEZ, HPG, UHM, FUB	12.186	3,0	36.558
Priv. Grünfläche P4	Begleitgrün Straße, Ziergehölz, BZ	125	2,0	250
Einzelbäume neu (14)**	HEB im Bereich SO 1, rechnerisch nicht berücksichtigt			
Summe Planung		88.518		97.470
Differenz				+11.650

Kursiv: Einzelbäume, aufgeführt wurden nur Bäume im SO1, im SO3 ist nicht absehbar, ob und in welchem Umfang aufgrund der Parkplatz-PV Bäume möglich sein können. Rechnerisch wurde jeweils keine Einzelbäume in der Bilanz berücksichtigt. CEF-Maßnahmen werden ebenfalls nicht rechnerisch berücksichtigt.

Demnach besteht auch ohne weitere Kompensation kein Defizit, sondern ein Überhang von **11.650** Werteinheiten.

Hinsichtlich der Fauna (besonderer Schutzbedarf/ besondere Schutzwürdigkeit aufgrund artenschutzrechtlich relevanter Arten) und des Landschaftsbildes erfolgt eine ergänzende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich. Hinsichtlich der Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes sei auf Kap. 3.2.2.1 verwiesen, hinsichtlich der Betroffenheit von WRRL-Gewässern auf Kap. 9.

In Bezug auf Boden sind rund 2,6 ha Boden allgemeiner Bedeutung (ohne besonderen Schutzbedarf, vgl. Breuer 2015) durch Neuversiegelung aufgrund der Festsetzungen betroffen, so dass sich aus dem verwendeten Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013) kein weiterer Bilanz-/Kompensationsbedarf über den bereits in Verbindung mit Biotoptypen ermittelten hinaus ergibt (s. Tabelle 8). Der Ausgleich der Neuversiegelung wird im Zusammenhang mit den internen Maßnahmen kompensiert.

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich Fauna

Die interne Kompensationsfläche dient auch der Kompensation der Betroffenheit faunistische Lebensräume allgemeiner Bedeutung. Für diese besteht kein besonderer Schutzbedarf, so dass sich auch hier kein weiterer Bilanz-/Kompensationsbedarf über den bereits in Verbindung mit Biotoptypen ermittelten hinaus ergibt. Ausnahme bilden die Feldlerche und die Zauneidechse. Ergänzend zum über die Biotoptypen abgeleiteten Kompensationsbedarf sind ferner artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Verlust von Habitatstrukturen erforderlich.

In Bezug auf die Avifauna ist hierbei die Betroffenheit der **Feldlerche** (gefährdet Art) artenschutzrechtlich relevant (mind. 1 Brutpaar/Revierzentrum betroffen). Hierfür sind externe vorgezogen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahme **M 3** s. Kap. 4.3 und 5.4.2). Für die streng geschützte und gefährdete **Zauneidechse** werden ebenfalls Vorkehrungen getroffen (interne CEF-Maßnahme **M 1 und M 2**, s. Kap. 4.3), die einen Verstoß gegen die Schädigungs- oder Störungsverbote (BNatSchG, § 44) verhindern. **Für den Biber sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.**

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für das Landschaftsbild

Im Bestand weist das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes eine mittlere Bedeutung auf. Durch die Darstellung einer Sonderfläche „Freizeit- und Erlebnispark“ wird gegenüber dem bisherigen Zustand eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vorbereitet. Es sind Festsetzungen zum Erhalt/Entwicklung von einbindenden Gehölzbeständen vorgesehen. Insbesondere wird zur Aue hin ein breiter Grünkorridor entlang des Gewässers entwickelt.

Hierdurch und durch die Gestaltung unversiegelter Bereich als Grünfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft als Neugestaltung des Landschaftsbildes vollständig kompensiert werden. Es wird von einer als Ausgleich anzusehenden landschaftsgerechten Neugestaltung ausgegangen.

Erhebliche Nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes treten daher nicht ein.

5.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Wie bereits angesprochen soll eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme extern (außerhalb des Plangebietes des Teilplanes 1) erfolgen. Der räumliche Geltungsbereich für der Maßnahme M 1 ist im Teilplan 2 der zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes dargestellt (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Externe Maßnahme Teilplan 2 (Maßnahme M 3):

Grünlandextensivierung als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme Feldlerche

Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist dem Kap. 4.3 zu entnehmen.

Lage der Maßnahme M 3:

Flurstück 95, Flur 1, Gemarkung Ahrenfeld, Intensivgrünland im Bestand. Maßnahmenfläche 6.567 m² (anrechenbar ca. 6.500 m²), davon ca. 1.000 m² Ufer-/ Saumsteifen am westlichen und nördlichen Graben davon (Abb. 33 und 34).

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Fleckens Salzhemmendorf.

Der räumliche Geltungsbereich für der Maßnahme M 3 ist im Teilplan 2 der zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes dargestellt (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Sicherung der Maßnahme

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum des Fleckens Salzhemmendorf. Die Maßnahme wird zeichnerisch und textlich im B-Plan festgesetzt.

Als CEF-Maßnahme wird die Maßnahme nicht in der rechnerischen Bilanz berücksichtigt.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

6.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB). Dem Flecken Salzhemmendorf obliegt hierbei die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können.

Durch das Vorhaben verbleiben zunächst keine erheblichen Umweltauswirkungen. Diese werden entweder vermieden oder vollständig kompensiert (ausgeglichen). Es entsteht sogar ein Punkteüberhang.

Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes Nr. 190, d. h. zunächst der Vermeidungsmaßnahmen gemäß Kap. 5.1:

- Festsetzung eines Sondergebietes mit niedriger GRZ und Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen,
- Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers,
- Reduktion des Versiegelungsgrades von Stellplätzen (Abflussbeiwert max. 0,5),
- Private Grünflächen (P2 und P 3) / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grünfläche P 3) als Abstandfläche/ Abschirmung zur Aue (Gewässer als **Biber- und** Schwarzstorchnahrungshabitat),
- Festsetzungen zum Immissionsschutz, Lärmschutzwahl,
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (auf dem Busparkplatz)
- Festsetzungen zum Artenschutz (Beleuchtung, Baufeldfreiräumung/ Bauzeitenregelung, **Baufeldbegrenzung**, Vergrämung, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen/ CEF-Maßnahme) für Feldlerche und Zauneidechse, **Vermeidung für den Biber**,
- Maßnahmen zur archäologischen Denkmalpflege,
- Maßnahmen zum Bodenschutz,
- Maßnahmen zum Trinkwasser-/ Grundwasserschutz (Trinkwassergewinnungsgebiet),

Der Flecken Salzhemmendorf trägt, sofern er die Maßnahmen nicht ohnehin selbst durchführt, durch eine Kontrolle während und vor der Durchführung von Baumaßnahmen Rechnung dafür, dass die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden, **dies gilt insbesondere für die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Feldlerche, Biber, Zauneidechse)**. Hier sind die entsprechenden Umsetzungsfristen einzuhalten.

Die Kompensationsmaßnahmen P 1- P 2 und P 4 sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen, spätestens jedoch innerhalb von 2 Pflanz-

perioden nach Baubeginn. Die Kompensationsmaßnahme P 3 ist vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und max. innerhalb eines Jahres fertigzustellen (Abstands-/ Entwicklungsfläche zur Aue hin).

Hinsichtlich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche und die Zauneidechse hat eine spezifische Umsetzungskontrolle der Maßnahme in den ersten 5 Jahren ab Maßnahmenumsetzung und ein spezifisches Monitoring zu erfolgen:

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) hat unmittelbar nach Inkrafttreten des B-Planes zu erfolgen, sie ist aber spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode bzw. zum Beginn der entsprechenden Brut-/ Vegetationsperiode fertigzustellen.

Der Flecken Salzhemmendorf gewährleistet bzw. kontrolliert die Umsetzung der oben genannten Pflanzmaßnahmen bzw. der externen Ausgleichsmaßnahme innerhalb der gesetzten Fristen. Ferner wird spätestens 2 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen die Maßnahmenentwicklung, die Einhaltung der Nutzungsvorgaben und der Anwuchserfolg kontrolliert (Ortsbegehung, ggf. Einbeziehung externer Fachleute, UNB). Spätestens alle 5 Jahre danach erfolgt eine weitere Kontrolle in Bezug auf Zustand/ Entwicklung der Pflanzung und Nutzungsvorgaben. Fehlentwicklungen werden behoben (z. B. Nachpflanzung, Anpassung Nutzung).

Zusammenfassend werden keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die eines weiteren, besonderen Überwachungsverfahrens bedürften.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 190 Saaletal bereitet die Entwicklung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“. Der räumliche Geltungsbereich (=Plangebiet) hat eine Größe von ca. 8,9 ha und liegt östlich von Benstorf im Flecken Salzhemmendorf/Landkreis Hameln-Pyrmont. Er ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung/ Acker, auf dem die Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen samt den dazugehörigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zur Ordnung des damit verbundenen ruhenden Verkehrs vorgesehen ist. Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits eine Freizeiteinrichtung mit (Behelfs-)Parkplatz besteht und es sich um Ackerflächen handelt, ist die Darstellung mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisparks zu schaffen, wird ein Sonstiges Sondergebietes (SO 1/SO 2, SO3) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ gem. § 11 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet (SO 4) mit der Zweckbestimmung „Busparkplatz“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen, private Grünflächen sowie Wasserflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, festgesetzt. Ferner werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt, indem die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „LSG HM 004 Saaletal“ in die Planung übernommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wurde.

Dennoch werden durch den B-Plan Nr. 190 Saaletal erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch folgende Maßnahmen nachgekommen:

- Erhalt von Gehölzstrukturen am Nordrand des Plangebietes (Schutzgut Pflanzen/Tiere).

- 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. Die Regelung schließt Gärten bzw. Ziergebüsche/-hecken ein, wobei deren Formschnitt im Rahmen der üblichen Pflege zulässig ist. Aufgrund des Vorkommens von Offenlandvogelarten im Bereich des Plangebiets umfasst diese Regelung vorliegend auch die Baufeldräumung im Offenland (Acker, Grünlandansaat im Bereich Behelfsparkplatz), eine Baufeldräumung ist hier allerdings nach der Hauptbrutphase der Feldlerche ab 01. August bis Ende Februar möglich. Zur Sicherstellung der Vorgaben wird für artenschutzrechtliche Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. 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 Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Ggf. sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung weitere Schutzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzusehen. **Zum Schutz der Zauneidechse und des Bibers sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Bauzeiten, die Begrenzung des Baufeldes an der Aue (Biber) oder strukturelle Vergrämungen (Zauneidechse) vorgesehen** (Schutzgut Pflanzen/Tiere).
- Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten, sodass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Eine nachteilige Auswirkung bzw. erhebliche Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes wird entsprechend Hinweis Nr. 4 des B-Planes vermieden. Der Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen (Schutzgut Boden/Wasser).
- Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung - Freizeit“ wird eine mit den örtlich vorhandenen Nutzungen verträgliche Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Anlagen und Nutzungen, welche zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes des Plangebietes führen oder sich negativ auf die Erholungsfunktion auswirken könnten, werden nicht zugelassen (Schutzgut Landschaft und Mensch).
- Versiegelung wird durch Festsetzung einer geringen GRZ von 0,3 + 50% auf 45% begrenzt (Schutzgut Boden).

Zum internen Ausgleich werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmen festgesetzt:

Hierzu zählen u.a.:

- Private Grünflächen P 1 – P 4 bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grünfläche P 3),
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Durchgrünung und landschaftsgerechten Rahmeneingrünung In Verbindung mit den Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Stellplätze.

Der Eingriff ist im Ergebnis bereits durch interne Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen, es entsteht kein Kompensationsdefizit, **sondern ein Wertpunkteüberhang von 11.650 Werteinheiten.** Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der internen Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft nur im artenschutzrechtlichen Kontext mit der Betroffenheit der Feldlerche und der Zauneidechse zurück. Hierfür ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG als artenschutzrechtliche, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-

Maßnahme) die Entwicklung von Extensivgrünland als Lebensraum der Feldlerche sowie Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung/ Optimierung von Habitaten der Zauneidechse vorgesehen.

Der Werteinheitenüberhang steht für andere Vorhaben zur Verfügung.

Im Einzelnen ist für die Schutzgüter anzuführen:

- **Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit: inklusive Wechselwirkungen z. B. bezüglich der Erholungseignung von Landschaft oder der Einwirkungen von Schadstoffen:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt: Auswirkungen auf Artenvorkommen (insbesondere geschützter Arten) und ihrer genetischen Vielfalt sowie auf Lebensräume (Habitats):** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Fläche, Boden: Inanspruchnahme von Fläche, Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser: Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Luft, Klima: Schadstoffemissionen, Mikroklima und lokales Klima, insbesondere Auswirkungen auf Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen, und globales Klima (Treibhausgasemissionen):** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft: Landschaftsbild, Erholungseignung der Landschaft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Auswirkungen auf Denkmäler, historische Kulturlandschaften und historische Kulturlandschaftselemente und Inanspruchnahme von Ressourcen:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und deren Umweltaspekten:** Die einzelnen Schutzgüter/ Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit vom Flecken Salzhemmendorf überwacht.

7 FFH-Vorprüfung

7.1 Rechtliche Grundlagen

Die gemäß der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) bzw. der EU-Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/ 147/EG) ausgewiesenen FFH (Flora, Fauna, Habitat) - und Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Dieses verfolgt die Zielsetzung, die in den Anlagen der genannten Richtlinien bezeichneten Arten und Lebensraumtypen zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Sicherung, Erhaltung und Entwicklung der Natura 2000-Gebiete sieht Art. 6 der FFH-RL eine besondere Verträglichkeitsprüfung von Plänen und Projekten vor, die potenziell den günstigen Erhaltungszustand von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigen können (im nationalen Recht § 34 BNatSchG).

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung umfasst gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG die Aufgabe zu überprüfen, inwieweit ein Natura 2000-Gebiet durch den Plan (allein oder im Zusammenwirken mit anderen Planun-

gen oder Projekten) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann. Ausdrücklich sind dabei auch Pläne und Projekte einer Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen, die außerhalb eines Natura 2000-Gebietes geplant sind, sofern sie beeinträchtigende Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand des Gebietes haben können.

Ergibt die Prüfung, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura 2000-Gebietes nicht ausgeschlossen werden können, so ist der Plan entsprechend der Regelung des § 34 (2) BNatSchG unzulässig. Ausnahmen sind möglich,

- soweit die Planung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist
- und zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind (§ 34 (3) BNatSchG).
- Zudem sind dann auch Maßnahmen zur Kohärenzsicherung vorzusehen (§ 34 (5) BNatSchG).

Befinden sich in dem betroffenen Gebiet prioritäre Habitats oder prioritäre Arten bzw. sind diese betroffen, so ergeben sich erhöhte Anforderungen für etwaige Ausnahmeregelungen. So ist ggf. eine Stellungnahme der EU-Kommission einzuholen (§ 34 (4) BNatSchG).

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wird dabei zunächst geklärt, ob Sachverhalte gegeben sind, die eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Es wird festgestellt, ob das Vorhaben im konkreten Fall überhaupt geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (vgl. BfN 2025, BMVI 2019).

7.2 Vorgehensweise

Gegenstand der vorliegenden Prüfung ist das FFH-Gebiet DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“. Für dieses FFH-Gebiet ist zunächst eine FFH-Vorprüfung angezeigt.

Geprüft wird hierbei, ob die Schutz- und Erhaltungsziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überhaupt **erheblich** beeinträchtigt werden können bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes nicht schon im Vorfeld auch ohne weitergehende Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sicher ausgeschlossen werden kann.

Ist dies nicht möglich, so müsste eine vollumfängliche FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen. Hier wird dann geprüft, ob die getroffenen Festlegungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- bzw. von **FFH**-Schadensbegrenzungsmaßnahmen im Detail ohne erhebliche Beeinträchtigungen möglich sind oder ein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

Prüfgegenstand sind im Konkreten die Schutz- und Erhaltungsziele des betrachteten FFH-Gebietes, einschl. der hierfür maßgeblichen Gebietsbestandteile bzw. ggf. charakteristischer Arten.

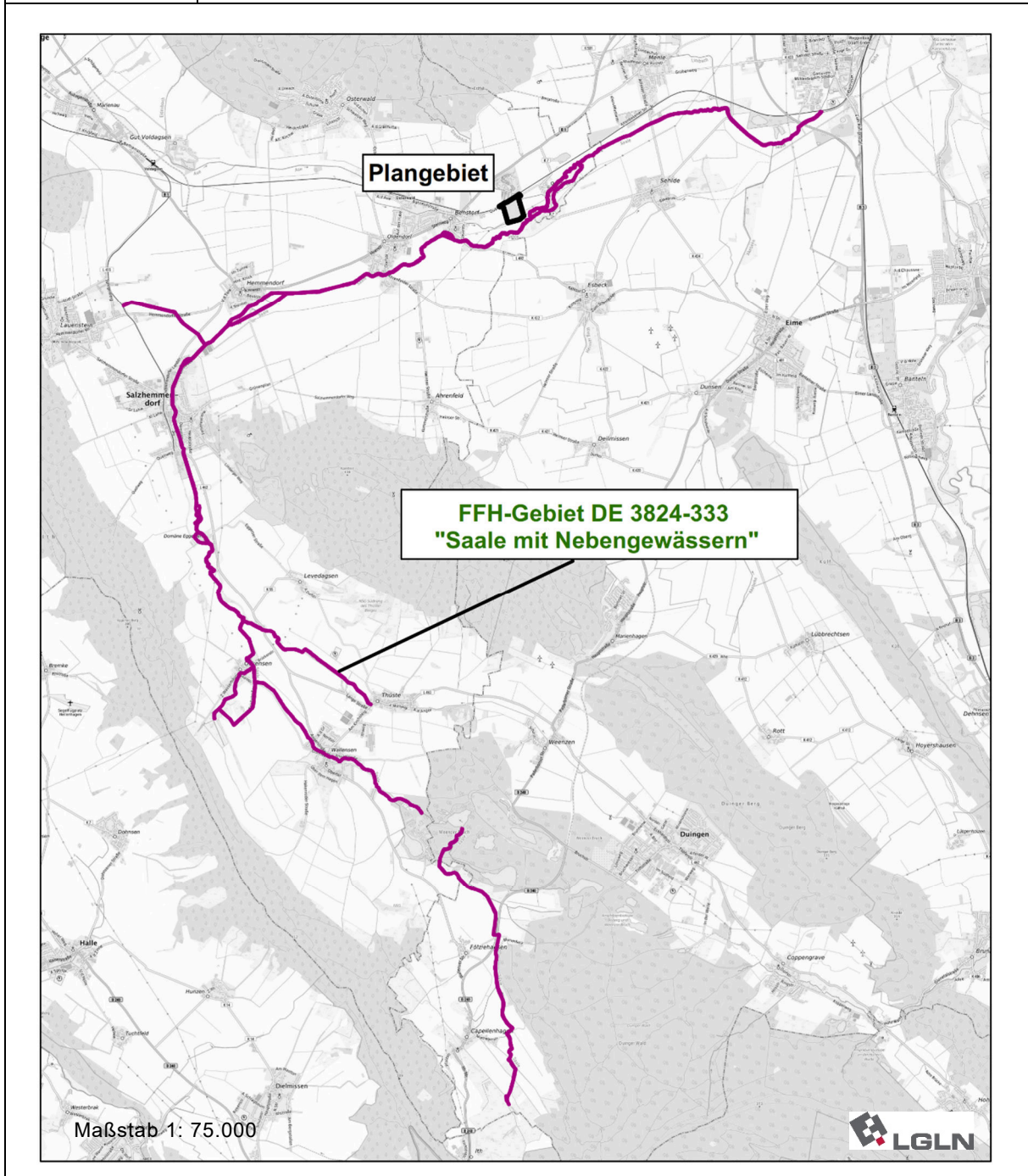
Die Schutz- und Erhaltungsziele werden dem aktuellen Standarddatenbogen (Aktualisierung 2020) entnommen, **wie er an die EU-Kommission übermittelt wurde. Ergänzend wird auch die letzte Aktualisierung vom Mai 2023 einbezogen. Außerdem werden die für den Landkreis Hameln-Pyrmont ausformulierten Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet berücksichtigt. Diese beziehen sich nur auf Gruppe und Bachneunauge als Anhang II-Arten, da FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I im FFH-Gebiet innerhalb des Landkreises nicht vorkommen.**

In beiden Standarddatenbögen und den Erhaltungszielen ist der Biber als Anhang II-Art jedoch nicht enthalten. Aufgrund des aktuellen Vorkommens wird er jedoch als faktisches Erhaltungsziel berücksichtigt.

Das Gebiet ist aufgrund Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ vom 26.09.2018 (Landkreis Hameln-Pyrmont), Nds. Ministerialblatt Nr. 34 v. 24.10.2018 S. 952, einzelstaatlich bzw. länderspezifisch geschützt.

7.3 Ergebnisse

FFH-Gebiet DE 3824-333 Saale mit Nebengewässern	
Gebietsbeschreibung nach Standarddatenbogen (Stand Juli 2020)	
Fläche	39,83 ha
Kurzcharakteristik	Teils naturnaher, teils stärker begradigter Bach mit mehreren kleineren Zuläufen, überwiegend durch eine weite, hauptsächlich als Ackerland genutzte Talniederung verlaufend.
Schutzwürdigkeit/ Begründung	Vorrangig ausgewählt zur Verbesserung der Repräsentanz der Gruppe in den Naturräumen „Niedersächsische Börden“ sowie „Weser- und Weser-Leine-Bergland“.
Gefährdung	Fließgewässer teilweise begradigt. Gewässerverschmutzung durch Einleitungen sowie Nährstoffeinträge aus Ackerflächen. Unterbrechung des Fließgewässerlaufs im Bereich des Bodenabbaugebietes im Weenzerbruch.



Erhaltungsziele	Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (* = ganz oder tlw. prioritäre Lebensraumtypen/LRT)	
	3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe
	6430 91E0*	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>
	Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie	
	Fische	Groppe, Bachneunauge
neuer Nachweis 2025	Säugetiere	Biber
Möglicherweise betroffene Arten und Lebensraumtypen (LRT) nach den Anhängen FFH-Richtlinie		
<p><i>Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des FFH-Gebietes, aber in nur ca. 70 m Entfernung. Vorkommen der FFH-Lebensraumtypen sind entsprechend der Natura 2000-Maßnahmenplanung des Landkreises Hameln-Pyrmont (2020) im Umfeld des Planungsgebietes bzw. insgesamt an der Saale im Landkreis Hameln-Pyrmont nicht vorhanden. Sie wären aber auch bei entsprechendem Vorkommen unabhängig davon nicht betroffen.</i></p> <p><i>Die beiden Anhang II Fischarten Groppe und Bachneunauge sind aufgrund fehlender Inanspruchnahmen im FFH-Gebiet bzw. in und am Gewässer (Saale) nicht direkt betroffen.</i></p> <p><i>Direkt betroffen ist der Biber als Anhang II-Art, allerdings auch nur außerhalb des FFH-Gebietes an der Aue als Zufluss zur Saale. Sein Revier erstreckt sich jedoch vom Nachweis an der Aue bis in die Mündung der Aue in die Saale und somit bis in das FFH-Gebiet.</i></p> <p><i>Charakteristische Arten von FFH-Lebensraumtypen sind vorliegend nicht relevant, da keine FFH-Lebensraumtypen vorkommen (LK Hameln-Pyrmont 2020).</i></p> <p><i>Für den LRT 3260 und *91E0 wäre dies sonst die Wasserfledermaus. Für diese wäre durch das Vorhaben allerdings allenfalls Jagdhabitat außerhalb des FFH-Gebietes betroffen, die betroffene Ackerfläche stellt jedoch kein essentielles Jagdhabitat dar. Im Umfeld sind ausreichend geeignete und vergleichbare Habitatqualitäten vorhanden.</i></p> <p><i>Das gilt ähnlich auch für den Schwarzstorch, der ebenfalls als charakteristische Art im weiteren Sinne herangezogen werden kann, auch hier gibt es eine begrenzte Betroffenheit von Nahrungshabitat außerhalb des FFH-Gebietes, welche im Übrigen auch durch die Festsetzung einer naturnahen Grünflächen innerhalb des LSG an der Aue projektintegral vermieden wird.</i></p> <p><i>Unmittelbare Betroffenheiten und Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. der hierfür maßgeblichen Gebietsbestandteile, d. h. hier von Anhang II-Arten <u>direkt im FFH-Gebiet</u> können daher ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Relevant können daher nur mittelbare Betroffenheiten sein (nichtstoffliche Beeinträchtigungen wie Lärm und Licht, stoffliche Einträge, Zerschneidung funktionaler Bezüge) bzw. Betroffenheiten außerhalb des FFH-Gebietes mit Rückwirkung auf das Gebiet</i></p>		

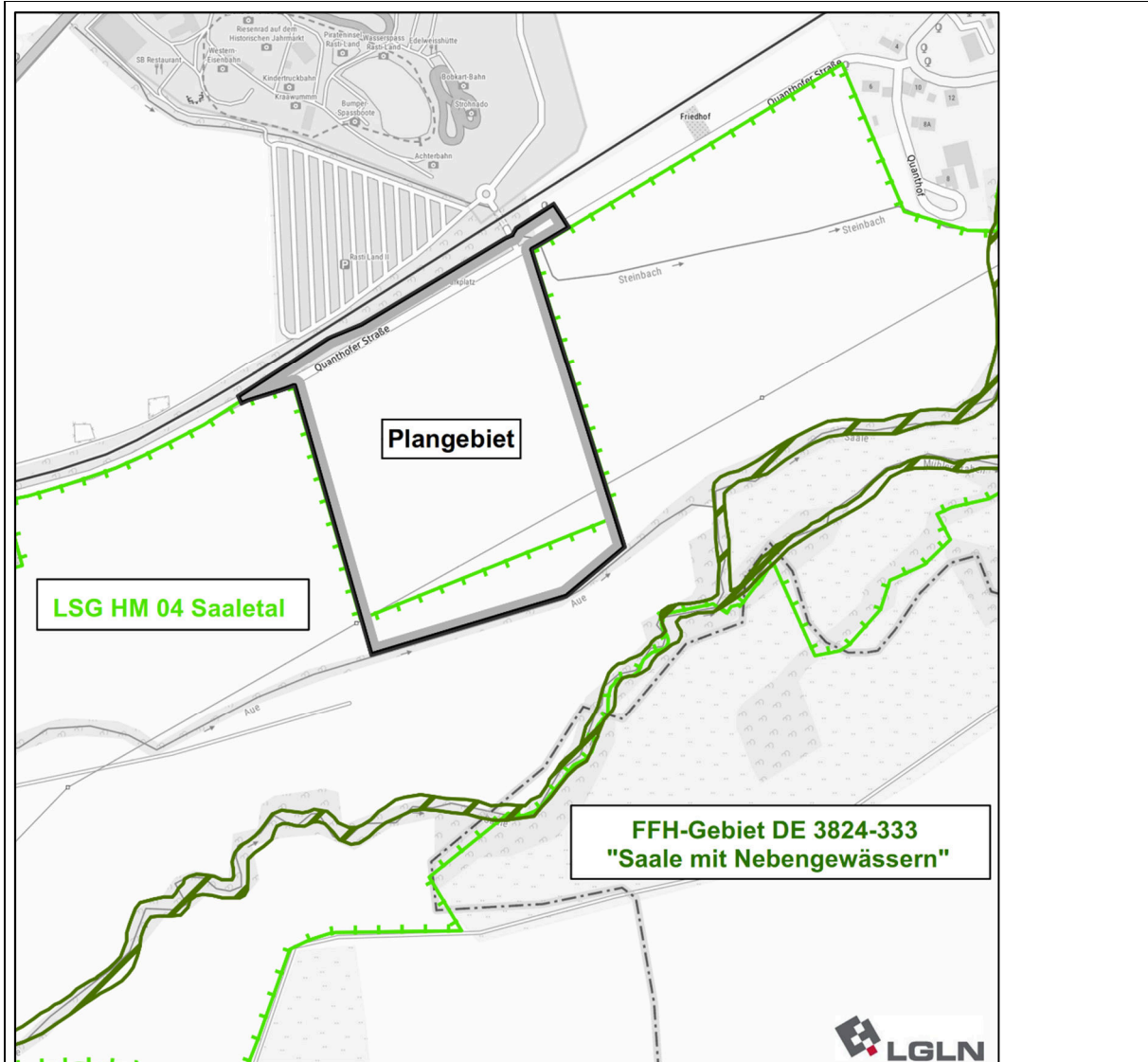


Abb. 35: Lage des FFH-Gebietes und LSG HM 004 im Umfeld des Plangebietes

Ergebnis FFH-Vorprüfung (Sind erheblich Beeinträchtigungen des Gebietes auszuschließen?)

Analyse

Eine unmittelbare Betroffenheit des FFH-Gebietes und seiner Erhaltungsziele und der dafür maßgeblichen Gebietsbestandteile kann ausgeschlossen werden und damit auch daraus resultierende erhebliche Beeinträchtigungen. Entsprechendes gilt auch für eine Zerschneidung innerhalb des FFH-Gebietes oder im Bezug zu anderen FFH-Gebieten.

Verbleiben mögliche mittelbare Wirkungen aufgrund des direkt an die Aue als Zufluss zur Saale angrenzenden Plangebietes.

Dies wären die Betroffenheit von Anhang II Arten die Gegenstand der Erhaltungsziele sind außerhalb des FFH-Gebietes an der Aue durch

- **Inanspruchnahme von Habitat,**
- **Die Zerschneidung funktionaler Bezüge für diese Arten zum FFH-Gebiet,**
- **nichtstoffliche und stoffliche Beeinträchtigungen (Licht, Lärm, Erschütterungen, Schadstoffe/ Sedimenteintrag)**

bau-, anlage-, oder betriebsbedingt durch die vorgesehene Erweiterung des Freizeit- und Erlebnispark.

- **Inanspruchnahme von Habitat**

Für Groppe, Bachneunauge (sofern sie in der Aue vorkommen) erfolgt weder bau- noch anlagebedingt eine Inanspruchnahme des pot. Gewässerlebensraumes. Lediglich für die Oberflächenwassereinleitung muss punktuell in die Gewässerböschung eingegriffen werden. Daraus kann aber keine erhebliche Beeinträchtigung abgeleitet werden. Im Gegenteil wird durch die vorgesehene naturnah gestaltete Grünfläche P 3

ein breiter Uferstrandstreifen aus der vormaligen Ackernutzung entwickelt, mit positiver Wirkung auf das Gewässer,

Für den Biber erfolgt ebenfalls keine bau- oder anlagebedingte Inanspruchnahme seines Lebensraumes. Durch die vorgesehen naturnah gestaltete Grünfläche P 3 wird im Gegenteil sein Habitat außerhalb des FFH-Gebietes ergänzt und weiterentwickelt. Es wird eine Pufferzone zum Sondergebiet geschaffen. Baubedingt wird eine Betroffenheit durch projektintegrale Maßnahmen zum Artenschutz (Bauverbotsflächen an der Aue) und die Vermeidung von Maßnahmen an und in der Aue vermieden, Lediglich für die Oberflächenwassereinleitung muss punktuell eingegriffen werden. Daraus kann aber keine erhebliche Beeinträchtigung abgeleitet werden.

- **Zerschneidung funktionaler Bezüge für diese Arten zum FFH-Gebiet**
Für Groppe, Bachneunauge erfolgt auch weder bau- noch anlagebedingt oder betriebsbedingt eine Zerschneidung von Funktionsbezügen zum FFH-Gebiet, da keine entsprechenden Maßnahmen im Gewässer vorgesehen sind. Diese ergibt sich eher aufgrund der Tätigkeiten des Bibers in der Aue.

Für den Biber erfolgt ebenfalls keine bau- oder anlagebedingte oder betriebsbedingte Zerschneidung seines Lebensraumes. Auch hier gilt, dass durch die vorgesehen naturnah gestaltete Grünfläche P 3 im Gegenteil sein Habitat ergänzt und Wanderkorridor entlang der Aue ergänzt wird. Baubedingt wird eine Betroffenheit durch projektintegrale Maßnahmen zum Artenschutz (Bauverbotsflächen an der Aue) vermieden,

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seiner Erhaltungsziele kann nicht abgeleitet werden.

- **Nichtstoffliche und stoffliche Beeinträchtigungen (Licht, Lärm, Erschütterungen, Schadstoffe, Sediment)**

Für Groppe, Bachneunauge wird projektintegral durch die Grünflächen P 2 (Hecke) und P 3 ein breiter naturnaher Uferstrandstreifen entwickelt, wodurch (diffuse) Schadstoffeinträge gegenüber der ursprünglichen Ackernutzung vermindert werden. Licht und Lärm (betriebsbedingt) haben für die Arten keine Relevanz, werden aber durch die Grünflächen auch abgeschirmt. Baubedingt werden nichtstoffliche und v. a auch stoffliche Beeinträchtigungen durch die projektintegralen Maßnahmen zum Artenschutz (keine baulichen Tätigkeiten im Überschwemmungsgebiet und einem mind. 10 m breiten Uferstreifen) vermieden. Betriebsbedingt verbleibt die (gedrosselte) Einleitung von Oberflächenwasser. Allerdings sind hier integral in der Planung flache Retentionsbecken in der Grünfläche P 3 vorgesehen, die das Wasser zurückhalten. Gegenüber dem Ausgangszustand mit landwirtschaftlicher Nutzung ist dadurch keine erhöhte Betroffenheit der Aue zu prognostizieren.

Für den Biber gelten die Aussagen zu den Grünflächen P 2 und P 3 entsprechend. Diese bewirken eine Abschirmung vor möglichen betriebsbedingten Wirkungen (Lärm und Licht), aber v. a. auch der Anwesenheit von Menschen, da das Ufer nicht zugänglich ist. Es werden Abstände von min. 35 m eingehalten, d. h. der übliche Aktionsraum vom 10 (- 20) m (NLWKN 2025) ist damit abgedeckt und abgeschirmt.

Baubedingt werden nichtstoffliche und v. a auch stoffliche Wirkungen durch die projektintegralen Maßnahmen zum Artenschutz (keine baulichen Tätigkeiten im Überschwemmungsgebiet und einem mind. 10 m breiten Uferstreifen) vermieden. Betriebsbedingt verbleibt die (gedrosselte) Einleitung von Oberflächenwasser. Allerdings sind hier integral in der Planung flache Retentionsbecken in der Grünfläche P 3 vorgesehen, die das Wasser zurückhalten. Letztere werden das Habitat des Bibers ergänzen und aufwerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seiner Erhaltungsziele kann nicht abgeleitet werden.

Fazit:

Unmittelbare Betroffenheiten und erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. wertbestimmenden Arten innerhalb des FFH-Gebietes können ausgeschlossen werden, ebenso unmittelbare funktionale, stoffliche und nichtstoffliche erhebliche Beeinträchtigungen.

Auch mittelbare Betroffenheiten und erhebliche Beeinträchtigungen von außerhalb des FFH-Gebietes auf das Gebiet, bzw. seine für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgebliche Bestandteile können ausgeschlossen werden.

Ergebnis	Erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebietes) DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“ bzw. seiner für die gebietsspezifischen Erhaltungsziele/ den Schutzzweck maßgeblichen Gebietsbestandteile können im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ausgeschlossen werden. Eine vollumfängliche und detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
----------	--

8 Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG

Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein Umweltschaden die Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen. Diese Regelung erfasst jeden Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat (§ 19 Abs. 1 BNatSchG). Die Begriffe Arten und natürliche Lebensräume werden in § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG näher konkretisiert.

Keine Umweltschäden sind hierbei auch Beeinträchtigungen, die durch genehmigte Vorhaben bewirkt werden, wenn diese Beeinträchtigungen zuvor ermittelt wurden und bei der Zulassung dieser Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt Gegenstand der behördlichen Prüfung waren.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden die entsprechenden vorkommenden Arten artenschutzrechtlich bzw. im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Zu erwartende Beeinträchtigungen wurden ermittelt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet.

Lebensräume nach Anhang I der der FFH-Richtlinie 92/43/EWG sind nicht vorhanden und betroffen.

Ein Umweltschaden im Sinne des § 19 BNatSchG liegt somit nicht vor.

9 Quellenverzeichnis

Literatur, Gutachten

- AG Feldhamsterschutz (2023) Verbreitungskarte Niedersachsen, Stand 2019 <https://ag-feldhamsterschutz-niedersachsen.de/feldhamster/der-feldhamster/verbreitung/>
- Albert Koechlin Stiftung (2018): Artenförderprojekt: Fördermaßnahmen für die Zauneidechse. www.zauneidechse.ch
- Bauer, H.-G., E. Bezzel & W. Fiedler (HRSG.) (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bd. 2 Passeriformes - Sperlingsvögel. Aula-Verlag Wiebelsheim.
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz LfU (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse. Augsburg, Juni 2020.
- Behm, K. & T. Krüger (2013): Bewertung von Vogellebensräumen in Niedersachsen. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33(2): 55 – 69.
- BfG- Bundesanstalt für Gewässerkunde (2022): Karten zum 3. WRRL-Bewirtschaftungsplan (Stand 14.04.2022), WasserBlick Wasserkörpersteckbrief Oberflächengewässerkörper 3. Bewirtschaftungsplan: Aue, Saale (Fluss), Saale (Bach)
- BfN (2019): Vierter Nationaler Bericht (Berichtsperiode 2013 - 2018) gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie. <https://www.bfn.de/ffh-bericht-2019>
- BfN (2019): Fachinformationssystem des BfN zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, Biber (*Castor fiber*), Stand: 10. Juni 2025
- Blanke, I. (2019): Pflege und Entwicklung von Reptilienhabitaten – Empfehlungen für Niedersachsen. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 38(1): 1 – 79.
- BMH (2025): Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf vom 13.04.2026. Dieses Gutachten ersetzt das Gutachten Nr. 20058R2 vom 13.02.2025**
- BMVI (2019): Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung beim Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen
- Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2015, 35 Jg. Nr. 2 (2/15): 50-116.
- Bundesamt für Naturschutz / BfN (2011): Naturschutzfachliche Bewertung der Landschaften in Deutschland. Nach Gharadjedaghi et al. 2004: Verbreitung und Gefährdung schutzwürdiger Landschaften in Deutschland. In: Natur und Landschaft 79, 2. S. 71–81.
- Drachenfels, O. v. (2010): Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens, Stand 2010.- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 4/2010, S. 250 - 252.
- Drachenfels, O. v. (2012): Liste der Biotoptypen in Niedersachsen mit Angaben zu Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Stickstoffempfindlichkeit und Gefährdung. Stand 2. korrigierte Auflage 2019
- Drachenfels, O. v. (2014): Hinweise zur Definition und Kartierung der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie in Niedersachsen. NLWKN Stand Febr. 2014
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4, 13. korrigierte Auflage 2022, 2023: digitale Version mit weiteren Korrekturen. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Natur
- Drachenfels, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. – Inform. d. Naturschutz Niedersachsen. 43 (2): 69-140, Hannover.
- Ertl, G., Bug, J., Elbracht, J., Engel, N. & Herrmann, F. (2019): Grundwasserneubildung von Niedersachsen und Bremen. Berechnungen mit dem Wasserhaushaltsmodell mGROWA18. – Geoberichte 36: 54 S., 20 Abb., 9 Tab.; Hannover (LBEG).

- FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (2015): Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate
- Garniel, A. & U. Mierwald (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna.
- Gellermann, M. (2003): Artenschutz in der Fachplanung und der kommunalen Bauleitplanung, NuR 2003, 385 – 394
- Hanusch, M & S. Sybertz (2018) Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie – Vorgehensweise bei Straßenbauvorhaben, Anliegen Natur 40(2) 2018
- Hermann, F., et al. (2013): Zeitlich und räumlich hochaufgelöste flächendifferenzierte Simulation des Landschaftswasserhaushalts in Niedersachsen mit dem Modell mGROWA. Hydrologie u. Wasserbewirtschaftung, 57 (5), 206-224, Koblenz (BfG).
- IDUR 2016 Arbeitshilfe für Stellungnahmen zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*)
- KiFL (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Ausgabe 2010 (redaktionelle Korrektur Januar 2012)
- Kirberg, S. (2025): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere in Niedersachsen und Bremen 2. Fassung – Stand 2024, INN 44. Jg. Nr. 1 2025, S. 1 – 80, Hannover
- KLimaArtenMatrix für Stadtbaumarten und -sträucher (KLAM-Stadt) – Einstufung wichtiger Gehölzarten nach ihrer Eignung für eine Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel; Stand 07-2008
- König, H. & G. Santora (2011): Die Feldlerche – Ein Allerweltsvogel auf dem Rückzug. – Natur in Nordrhein-Westfalen (1):24-28.
- Krüger, T. & K. Sandkühler (2022): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 9. Fassung, Stand 2021. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 41(2): 111 – 174.
- Krüger, T., J. Ludwig, S. Pfützke & H. Zang (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen 48: 1-552.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) (2022). Praxistipps – Hilfe für die Feldlerche. Im Internet unter: <https://praxistipps.lbv.de/praxistipps/hilfe-fuer-die-feldlerche.html>. Abgerufen am 12.09.2024.
- Laufer, H. (2013): Artenschutzrecht in der Praxis am Beispiel der Zauneidechse. – Natur und Landschaftsplanung: 59–61.
- Landkreis Hameln-Pyrmont (o. J.): Erhaltungsziele FFH-Gebiet Nr. 381, Saale mit Nebengewässern
- Landkreis Hameln-Pyrmont (2021.): Natura 2000 Maßnahmenplanung im FFH-Gebiet 381 „Saale mit Nebengewässern“
- Landesbetrieb Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz (Februar 2021): Leitfaden CEF-Maßnahmen - Hinweise zur Konzeption von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bei Straßenbauvorhaben in Rheinland-Pfalz; Bearbeiter FÖA Landschaftsplanung GmbH (Trier): J. Bettendorf, N. Böhm, U. Jahns-Lüttmann, J. Lüttmann, J. Kuch, M. Klußmann, K. Mildenberger, F. Molitor, J. Reiner. Schlussbericht.
Download Broschüre: <https://lbm.rlp.de/de/service/technische-regelwerke-sonstige-regelungen-und-veroeffentlichungen/landespflege-fachbeitraege-veroeffentlichungen/> 27.01.2025
- LANUV (2019): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen; Link: FFH-Arten und Europäische Vogelarten, <https://ffh-arten.naturschutzinformationen.nrw.de/ffh-arten/de/start>
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2021a): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Altablagerungen in Niedersachsen, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Mai 2023.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2021b): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1: 50 000, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Mai 2023.

- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2021c): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Geotope in Niedersachsen, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Mai 2023.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2021d): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 – Grundwasserstufe der Böden, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom Mai 2023.
- LBEG (2019): Bodenschutz beim Bauen. Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen. – 2. Aufl., GeoBerichte 28
- LBEG (2019a): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren, GeoBerichte 8
- LBEG (2020): Bodenfunktionsbewertung auf regionaler und kommunaler Ebene – Ein niedersächsischer Leitfaden für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der räumlichen Planung. – 2. Aufl., GeoBerichte 26
- LBEG (2021): NIBIS® Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.
- Meinig, H.; Boye, P.; Dähne, M.; Hutterer, R. & Lang, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- Meynen, E., Schmidhüsen, J., et al. (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag).
- Mosimann et al. (1999): Klima und Luft in der Landschaftsplanung, Entwurf. - Gutachten im Auftrag des Niedersächs. Landesamtes für Ökologie, Hannover.
- NABU Hameln-Pyrmont (2025): Hinweis auf Bibervorkommen an der Saale (mdl.)
- NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN/Staatliche Vogelschutzwarte (Stand 2013): Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Brutvogel-Lebensräume - Stand: 2010, ergänzt 2013 (sowie 2006: ausgewählte Bereiche).
- NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN (Hrsg.) (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. – Wertbestimmende Brutvogelarten in EU-Vogelschutzgebieten mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Feldlerche (*Alauda arvensis*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 7 S., unveröff.
- NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN (2019): Pflege und Entwicklung von Reptilienhabitaten – Empfehlungen für Niedersachsen – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 38. Jg. Nr. 1 1-80
- NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz (2023) Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensation (PIK). Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 42. Jg. Nr. 1 1-80 Hannover
- NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN (2025): Handlungskonzept Biber – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 44. Jg. Nr. 3 121-156
- NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN (2020/ 2023): Standard-Datenbogen / Vollständige Gebietsdaten des FFH-Gebiets 381. DE 3824-333 Saale mit Nebengewässern Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Niedersächsischer Städtetag.
- Podlucky, R. & C. Fischer (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen - 4. Fassung, Stand Januar 2013 - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33(4): 122 - 167.
- Repp, A. (2016): Umweltprüfverfahren und Flächenmanagement: Gegenwärtige Praxis und Optionen für das Schutzgut ‚Fläche‘ in der Strategischen Umweltprüfung, HafenCity Universität Hamburg, Dresdner Flächennutzungssymposium 2016

- Ryslavy, T. & H-G Bauer, B. Gerlach, O. Hüppop, J. Strahmer, P. Südbeck & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13 - 112.
- Schneeweiss, N., Blanke, I.; Kluge, E.; Hastedt, U. & Baier, R. (2014): Zauneidechsen im Vorhabensgebiet - was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 1, S. 4 – 22.
- Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.
- Zacharias (2022): Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf, Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutz-Gesetz) vom 18. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 3.7.2024 I Nr. 225, Nr. 340
- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) - amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- GEG (Gebäudeenergiegesetz), vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 30.07.2011. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2011 Teil I Nr. 39, ausgegeben zu Bonn am 29. Juli 2011.
- LROP-VO (Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) vom 26. September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017, sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom **25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)**.
- NBodSchG – Niedersächsisches Bodenschutzgesetz vom 19. Februar 1999 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66).
- NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) Vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) Vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13).
- NKlimaG (Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels) vom 10. Dezember 2020 (Nds. GVBl. S. 464), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz) in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. 2017, 456). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 582)
- NWaldLG, (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung Niedersachsen) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315)
- NWG, Niedersächsisches Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289) und Verordnung vom 6. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 339).
- RdErl. d. ML v. 5. 11. 2016: Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG.
- ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. - ABI. EU Nr. L 20/7 vom 26.1.2010. Zuletzt geändert durch RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom:10.06.2013 S. 193– „Vogelschutzrichtlinie“
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - ABI. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92, zuletzt geändert durch Richtlinie RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom 10.06.2013 S. 193. – „FFH-Richtlinie“
- Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten ABI. EU Nr. L 124 57. Jahrgang vom 25. April 2014
- R SBB 2023: Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023, FGSV 293/4
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- TA-LUFT – Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBl 2021 Nr. 48-54, S. 1050)
- UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- WRRL - RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RA-TES vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 327/1 vom 22.12.2000.
- ZTV-Baumpflege, Ausgabe 2017

Pläne

Landkreis Hameln-Pyrmont (2021): Regionales Raumordnungsprogramm Entwurf 2021 - Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hameln-Pyrmont (2001): Landschaftsrahmenplan.

LROP-VO (Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) vom 26. September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017, sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

Internetkartendienste/ Geofachdaten

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz (offizielle Liste unter URL: http://www.umwelt.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=2299&article_id=8887&psmand=10)

- Hydrologie = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro_wms/MapServer/WMServer?
- Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/HWRM_wms/MapServer/WMServer?
- Naturschutz = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Natur_wms/MapServer/WMServer?
- Luft und Lärm (GAV) = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GAV_wms/MapServer/WMServer?
- Großschutzgebiete (GSG) = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GSG_wms/MapServer/WMServer?
- EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WRRL_wms/MapServer/WMServer?
- http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/WRRL/WKDB_HE/21055_Saale_Fluss.pdf

WMS-Dienste im NIBIS® KARTENSERVER des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):

- Bodenkundliche Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=24&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities&>
- Hydrogeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=23>
- Grundwasserneubildung = <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodId=913&Service=WMS&Request=GetCapabilities&>
- Ingenieurgeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=25>
- Karten der Altlasten in Niedersachsen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=27>
- Geotop Karte = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=38>
- Klimaprojektionen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=53>
- Karten der Grundwasserschutzberatung in Grundwasserkörpern = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=40>

Kartengrundlagen

ArcGis Online, Grundkarten, Bilddaten, Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community, 2009, aktualisiert 2026

TopPlusOpen (TPO), © 2026 basemap.de / BKG, Datenquellen: © GeoBasis-DE © 2025, WMS DE BASEMAP.DE WEB RASTER

TopPlusOpen (TPO), © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2017, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017.pdf

Topographische Kartenwerke des LGLN, © 2026 LGLN <https://ni-lgln-opengeodata.hub.arcgis.com/pages/opengeodata>

Topographische Kartenwerke des LGLN, Liegenschaftskarte 1: 1.000 (ALKIS), ©2026 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln