

Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf
Landkreis Hameln-Pyrmont

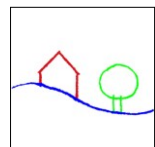
Bebauungsplan Nr. 195
„Saaletal Nord“
Ortsteil Benstorf

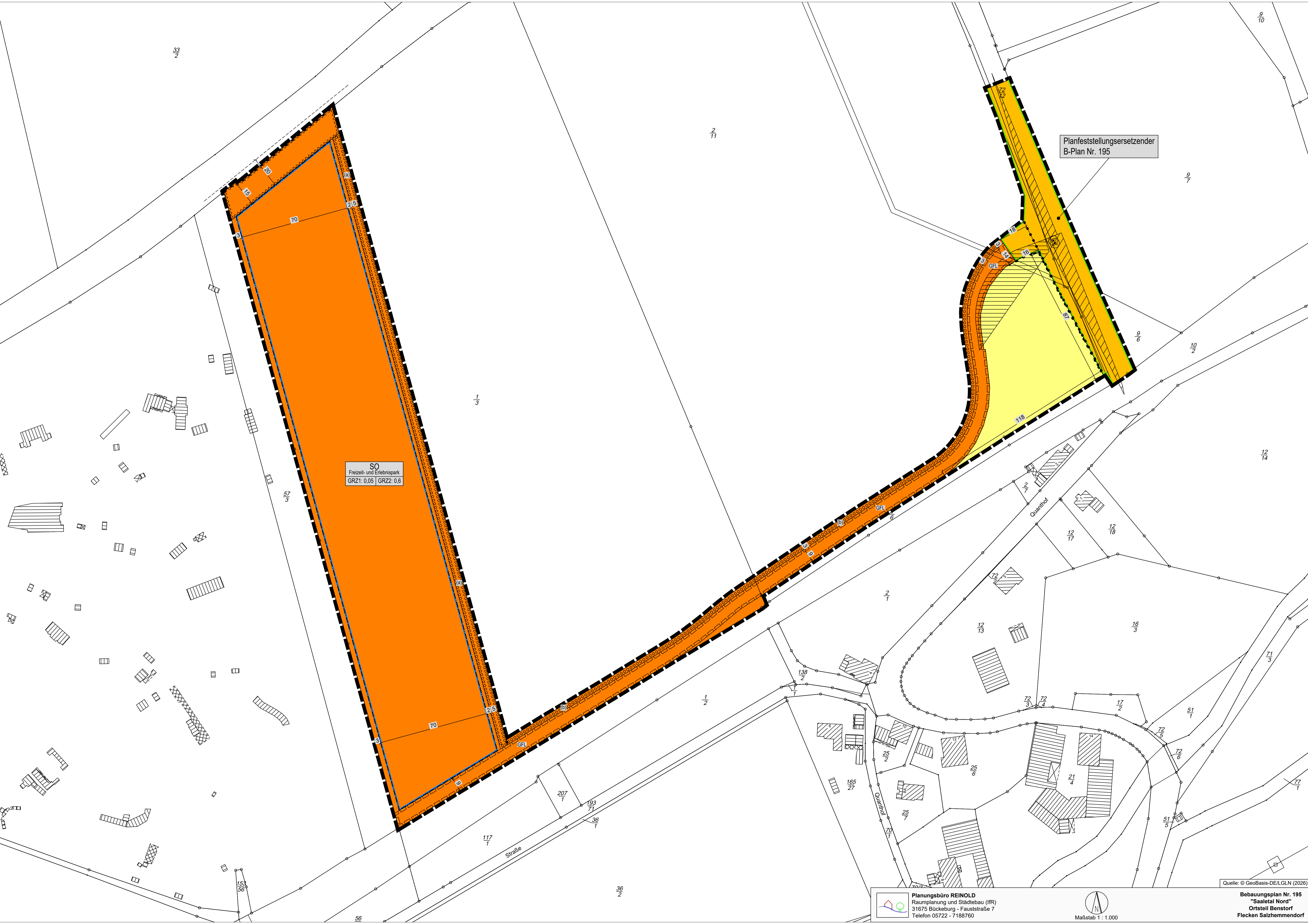
-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 04/2026

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





SO
Freizeit- und Erlebnispark
GRZ1: 0,05 | GRZ2: 0,6

Planfeststellungsersetzender
B-Plan Nr. 195

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

Maßstab 1 : 1.000

Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2026)
Bebauungsplan Nr. 195
"Saaletal Nord"
Ortsteil Benstorf
Flecken Salzhemmendorf

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

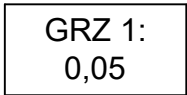


Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Freizeit- und Erlebnispark" (siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 BauNVO

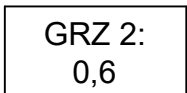
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl (GRZ 1) (siehe textl. Festsetzungen § 2 (1) Nr. 1)

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

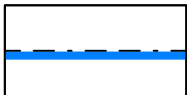


Grundflächenzahl (GRZ 2) (siehe textl. Festsetzungen § 2 (1) Nr. 2)

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 3)

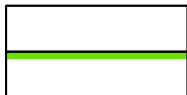
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

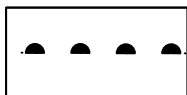
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

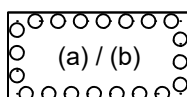
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (siehe textl. Festsetzungen § 5 und § 6)

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

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



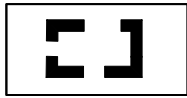
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



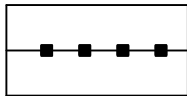
Baumverlust

SONSTIGE PLANZEICHEN

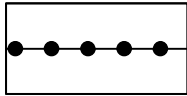


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

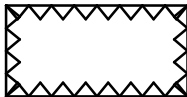


Grenze des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes Nr. 195



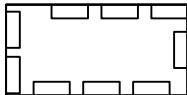
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

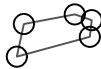
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

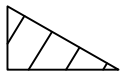
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



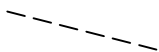
Bemaßung



Sichtdreiecksflächen (Anfahrtsicht), auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.



Sichtdreiecksflächen (Anhaltesicht), auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.



Fahrbahnrand

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Freizeitpark- und Erlebnispark“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ (SO) dient der verkehrlichen Erschließung und der Errichtung von Stellplätzen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs für den Freizeit- und Erlebnispark Rasti-Land.

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

- Kfz-Stellplätze (Pkw, Busse),
- Flächen, die der verkehrlichen Erschließung dienen (Fahrwege und Fußwege),
- Einrichtungen, bauliche Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),
- 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 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 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-Gebietes für diese Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) in GRZ 1 und GRZ 2 wie folgt gegliedert:

1. Die innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes „Freizeit- und Erlebnispark“ 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-Gebietes „Freizeit- und Erlebnispark“ festgesetzte GRZ 2 setzt die maximal zulässige Oberfläche der Photovoltaikmodule unabhängig vom Neigungswinkel fest.

(2) Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ 1 (gem. Abs. 1 Nr. 1) darf durch die Grundflächen von

- Stellplätzen,
- Einrichtungen, bauliche Anlagen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze) sowie
- Flächen, die der verkehrlichen Erschließung dienen (Fahrwege und Fußwege),

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

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

Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO-Gebietes nicht zulässig.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (gem. § 9 FStrG) unzulässig.

§ 5 Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist ein begrüntes Regenrückhaltebecken anzulegen.

1. Das innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist an das innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ anzulegende Becken zur Rückhaltung bzw. zum hydraulischen Ausgleich abzuleiten und dort derart zurückzuhalten, dass daraus nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.
2. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise ohne Abdichtung der Beckensohle mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 oder flacher zu erstellen und naturnah zu gestalten. Die Flächen des Regenrückhaltebeckens und der Gräben sind mit standortheimischen Gräsern und Kräutern anzusäen (mind. 30% Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut/ RSM-Regio, UG 6), extensiv zu pflegen (Mahd 1 - 2x jährlich ab 01.06. (siehe Hinweis Nr. 8)) und dauerhaft als halbruderale Gras- und Staudenflur zu erhalten. Zuwegungen sind als Schotterrasen anzulegen. Die nicht von dem Regenrückhaltebecken und den dafür nötigen Zuwegungen eingenommenen Flächen sind als Reptilienlebensraum gem. § 6 Abs. 1 zu gestalten.
3. Die Ansaatmaßnahme ist nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens auszuführen. Sie ist jedoch spätestens innerhalb der Pflanzperiode nach Erstellung des Regenrückhaltebeckens fertigzustellen.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes ist die Befestigung von folgenden Flächen und Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässiger Weise zulässig (Abflussbeiwert von max. 0,5):

- Stellplätze,
- Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze).

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a BauGB)

(1) Entwicklung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) erfolgt außerhalb des anzulegenden Regenrückhaltebeckens (siehe § 5) und von Gräben, Überlaufschwelen und Zuwegungen die Umsetzung einer Maßnahme für die Zauneidechse zur Ergänzung der Habitate am Bahndamm.

1. Es ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit Gehölzen zu entwickeln. Auf der Fläche sind ferner auf einem Flächenanteil von insgesamt 15 % standortheimische Strauchgruppen locker und gruppenweise zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Qualität mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Um das Regenrückhaltebecken sind zudem mind. 3 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Laubbäume sind als Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in 1 m Höhe (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 4. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecksflächen sind von Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten (siehe

Hinweis Nr. 13). Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen (siehe Hinweis Nr. 7 c).

2. Der unbepflanzte Bereich der Fläche ist mit standortheimischen Gräsern und Kräutern anzusäen (mind. 30% Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut/ RSM-Regio, UG 6) und dauerhaft als Grünfläche (wiesenartige halbruderale Gras- und Staudenflur) zu erhalten.

Es sind hier folgende Reptilienhabitatilelemente anzulegen:

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

Die offenen Flächen außerhalb der Habitatilelemente und Gehölze sind alle drei Jahre zu einem Drittel im Winterhalbjahr zu mähen (siehe Hinweis Nr. 8). Das Mahdgut kann im breitflächigen Schwad auf der Fläche verbleiben.

Die offene Sandfläche am Steinhaufen ist alle 3 Jahre im Winter von aufkommendem Bewuchs freizuhalten. Vergangenes Totholz ist im gleichen Turnus ggf. zu ersetzen und neu aufzuschichten. Ein vollständiges Überwachsen der Stein- und Totholzhaufen durch Gehölze (z. B. Brombeere) ist durch Rückschnitt alle 3 Jahre im Winter zu verhindern.

3. Realisierungszeitpunkt

Die unter Nr. 1 und Nr. 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Abschluss der Baumaßnahmen fertigzustellen.

- (2) Kompensation von Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Teilplan 1

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsdefizit von 11.104 Werteinheiten) erfolgt auf den im Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Teilplan 1, festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m der festgesetzten privaten Grünfläche (P3 – Teilfläche (a)/Teilfläche (b)) mit der Zweckbestimmung „naturnahe Retentionsbecken“ und dem dort zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschuss von 11.650 Werteinheiten (siehe Hinweis Nr. 12)

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz

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

- (1) Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind zur Beleuchtung der Geh-/Fahrwege, Stellplatzanlagen, Werbeanlagen und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin) zu verwenden. Es ist ein Leuchtentyp mit Richtcharakteristik zu verwenden. Es sind nur Lampen mit nach unten bzw. auf die Fassade gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum nicht ausgeleuchtet wird.
2. Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) und der vorhandenen, westlich angrenzenden Gehölzbestände innerhalb des bestehenden Freizeit- und Erlebnisparks (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) ist unzulässig.

- (2) Reptiliensperreinrichtung entlang des festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
1. Entlang der Südseite des festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL) ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes und der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen eine dauerhafte, fest installierte Reptiliensperreinrichtung gemäß MAQ Ausgabe 2022 zu errichten. Die Sperreinrichtung beginnt im Westen am Anfang des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und endet im Osten auf Höhe des im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreieckes (Anhaltesicht) in der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) gem. § 5 (siehe Hinweis Nr. 6). Die Sperreinrichtung (Lauffläche, Wand und Überkletterschutz) ist auf der straßenabgewandten Seite innerhalb der Böschung der Zufahrtsstraße in einer Höhe von mind. 40 cm anzulegen. Die Sperreinrichtung ist bis zu 3-mal in der Vegetationsperiode reptilienschonend (Freischneider) freizumähen (siehe Hinweis Nr. 8).
 2. Die Maßnahme ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme und der Baumaßnahme des Regenrückhaltebeckens umzusetzen. Sie muss spätestens zur Inbetriebnahme der Zufahrt (GFL) umgesetzt und funktionsfähig sein.
- (3) Einfriedungen in Form von Zäunen
- Eine Einfriedung des Sondergebietes ist im Bereich der festgesetzten und mit (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 8) nur auf der Innenseite der Bepflanzung zulässig.

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

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit **(a)** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 4. Es sind zur Vermeidung von Schattenwurf auf Photovoltaikmodule nur klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden. Innerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens ist eine mehrreihige Pflanzung umzusetzen (Pflanzraster von 1 x 1 m bis 1,5 x 1,5 m). Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. Unbepflanzte Flächen sind als Saum durch Eigenentwicklung zu entwickeln, extensiv zu pflegen (Mahd 2 - 3x jährlich) und dauerhaft als Grünfläche (halbruderale Gras- und Staudenflur) zu erhalten.
- (2) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit **(b)** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine durchgehenden Baumreihe anzulegen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Alleebaum im Abstand von ca. 20 m mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in 1 m Höhe (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 4. Es sind mittelkronige Bäume oder mittelkronige Sorten großkroniger Bäume (z. B. *Tilia cordata* 'Greenspire', 15 m Höhe) zur Einhaltung von Pflanzabständen zur Bahnstrecke zu verwenden (siehe Hinweis Nr. 7). Die Pflanzstreifenbreite beträgt 3 m. Zur festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Fahrbahnrand) ist ein Pflanzabstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Zum landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück ist mind. ein Abstand von 0,6 m (gemäß § 50/§ 31 NNachbG) einzuhalten. Der Pflanzstreifen ist zudem mit standortheimischen Gräsern und Kräutern anzusäen (mind. 30% Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut/ RSM-Regio, UG 6), extensiv zu pflegen (Mahd 2 - 3x jährlich) und dauerhaft als Grünfläche (halbruderale Gras- und Staudenflur) zu erhalten.

(3) Realisierungszeitpunkt

Die genannten Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach dem Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Abschluss der Baumaßnahmen fertigzustellen.

II. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

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

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

2. Fachgutachten

- Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Feriendorfes am Freizeitpark Rasti-Land im Flecken Salzhemmendorf“, Hannover, 04.01.2022
- Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 190 „Saaletal“ und 195 „Saaletal Nord“ des Fleckens Salzhemmendorf“, Garbsen, 13.04.2026
- Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Faunistische Untersuchung im Rahmen der Änderung des FNP Nr. 50 – Ortsteil Benstorf Nr. 8 und Erstellung des B-Planes Nr. 190 „Saaletal“ in der Gemeinde Hemmendorf, OT Benstorf / Landkreis Hameln/Pyrmont“, Neustadt, November 2019
- Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Reptilienerfassung im Bereich der Zufahrt des Rastlandes in Benstorf / Quanthof (Landkreis Hameln-Pyrmont)“, Neustadt, Februar 2024
- Ingenieurbüro Kruse: Straßenausbauplanung (Entwurf) „Freizeitpark Rasti-Land Anbindung an K 7 (Quanthof)“, Porta Westfalica, 16.04.2026 einschl.
 - Übersichtskarte, Lageplan, Regelquerschnitt, Längsschnitt, Höhenplan Anbindung Planstraße, Lageplan Sichtfelder, Ermittlung der Belastungsklasse K 7 und Erläuterungsbericht sowie
 - Sicherheitsaudit (Auditphase 2) (06.06.2024),
 - Stellungnahme zum Sicherheitsaudit (Ingenieurbüro Kruse, 24.06.2024) und
 - Vermerk (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 02.08.2024)

3. Archäologischer Denkmalschutz

Aus dem Plangebiet 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 o.g. 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.

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.

4. Artenliste für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen

(siehe textliche Festsetzung §§ 6 und 8)

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

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>	Zweigriffeliger 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>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		

* = niedrig bleibende Gehölze

Die Verwendung von mittelkronigen Sorten großkroniger Bäume (z. B. *Tilia cordata* `Greenspire`) ist zur Einhaltung von Pflanzabständen zur Bahnstrecke/zum Bahngleis zulässig.

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).

5. Maßnahmen zum Bodenschutz

- a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandekung).
- b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) und die §§ 6 bis 8 der BBodSchV zu beachten.
- c. Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18915). Eingebauter Boden ist zeitnah zu begrünen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.
- d. Die nicht überbauten Böden im Plangebiet sind als mittel bis 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 Beeinträchtigungen 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 (Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis) wird hingewiesen.

6. Hinweise zum Artenschutz – Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG).

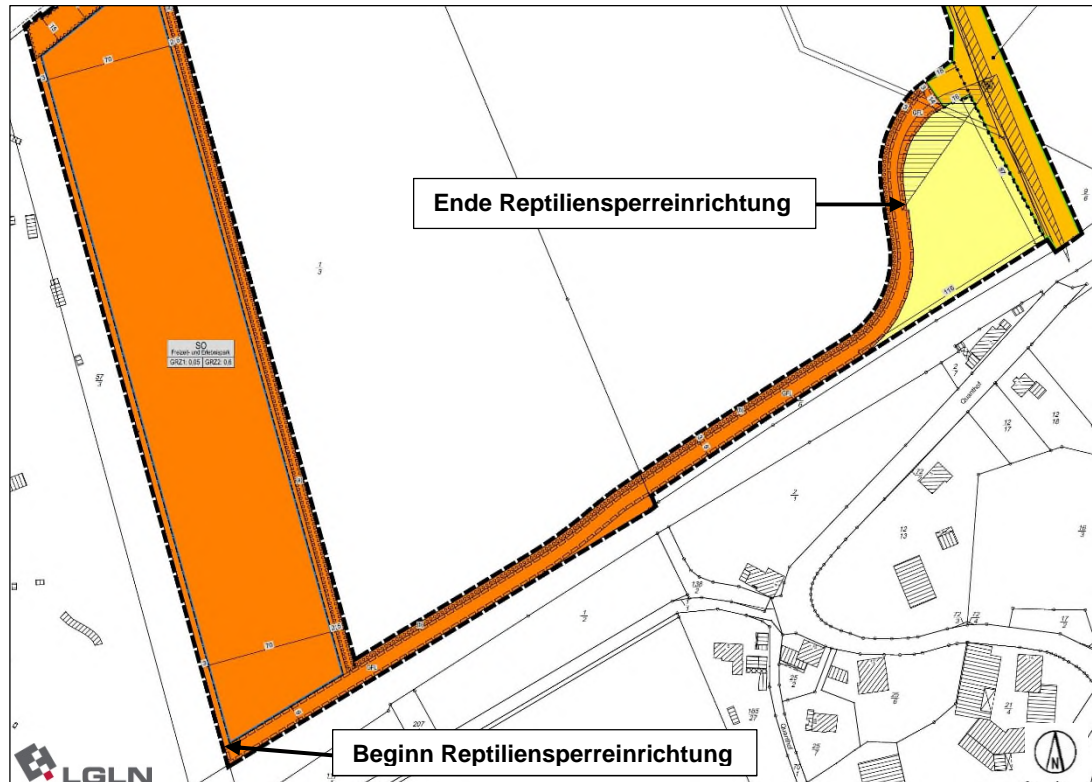
Aufgrund des Vorkommens von Offenlandvogelarten im Bereich des Plangebiets umfasst diese Regelung vorliegend auch die Baufeldräumung im Offenland (Acker, Grünlandansaat), eine Baufeldräumung ist allerdings nach der Hauptbrutphase der Feldlerche ab 01. August bis 28./29. Februar möglich. Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich

qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- b. Eine Brut innerhalb des Baufeldes während der Baumaßnahme ist durch Vergrämungsmaßnahmen (Flutterbänder) zu verhindern. Hierzu sind 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 zu errichten. Die Stangen sind dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m aufzustellen.
- c. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegengewirkt.
- d. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont ist frühzeitig über den Zeitpunkt der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse (siehe § 7 der textlichen Festsetzungen) zu informieren.
- e. Baufeldbegrenzung (Bauzaun)

Zur Begrenzung des Baufeldes ist während der Bauphase der Zufahrt auf der Südseite des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Abschnitt zwischen der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Westen ein Bauzaun vorzusehen (fester Bauzaun oder mind. Mobilzaun, orange mit mind. 1 m Höhe). Der Zaun ist vor Beginn der Bauarbeiten zu stellen und während der gesamten Bauarbeiten an der Zufahrt funktionsfähig vorzuhalten.

- f. Lage der Reptiliensperreinrichtung



7. Baumpflanzungen, Baumschutz

- a. Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern. Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, die ZTV Baumpflege in der aktuellen Fassung und die R SBB 2023 sind zu beachten.
- b. Es sind die Regelungen gemäß NNachbG, im Einmündungsbereich zur Kreisstraße K 7 die erforderlich Sichtdreiecke und die Vorgaben der RPS 2009 zu beachten.
- c. Abstandregelungen von Pflanzungen zur Bahnstrecke/dem Bahngleis:

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers ist zu beachten. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

8. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln/Mahdtechnik

(siehe textliche Festsetzungen §§ 5, 6 und 7)

Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Düngung ist zu verzichten.

Es sollen faunaschonende (reptilienschonende) Mahdtechniken (z. B. Freischneider, Balkenmäherwerke) zur Anwendung kommen. Mahdhöhe mind. 10 cm.

9. Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Zauneidechse) ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine unabhängige und fachlich qualifizierte Person durchgeführt werden, die vertiefte Kenntnisse in der Umweltbaubegleitung aufweist. Diese Person ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont (UNB) vor Beginn der Bauarbeiten namentlich zu benennen. Die ökologische Baubegleitung hat auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu achten. Den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung ist für die Dauer der Bauarbeiten Folge zu leisten. Nach Abschluss der Begleitung ist der UNB ein Bericht über die erfolgten Arbeiten vorzulegen.

10. 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.

11. Hinweise der Deutschen Bahn AG

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

- Bahnbetriebliche Sicherheitsanforderungen,
- Schutz und Freihaltung von DB-Flächen,

- Bau- und Nutzungseinschränkungen in Gleisnähe,
- Technische Schutz- und Sicherungsmaßnahmen,
- Immissions- und Blendvermeidung,
- Oberflächenentwässerung,
- Abstimmungs- und Genehmigungserfordernisse und
- Beteiligung der DB AG im weiteren Verfahren

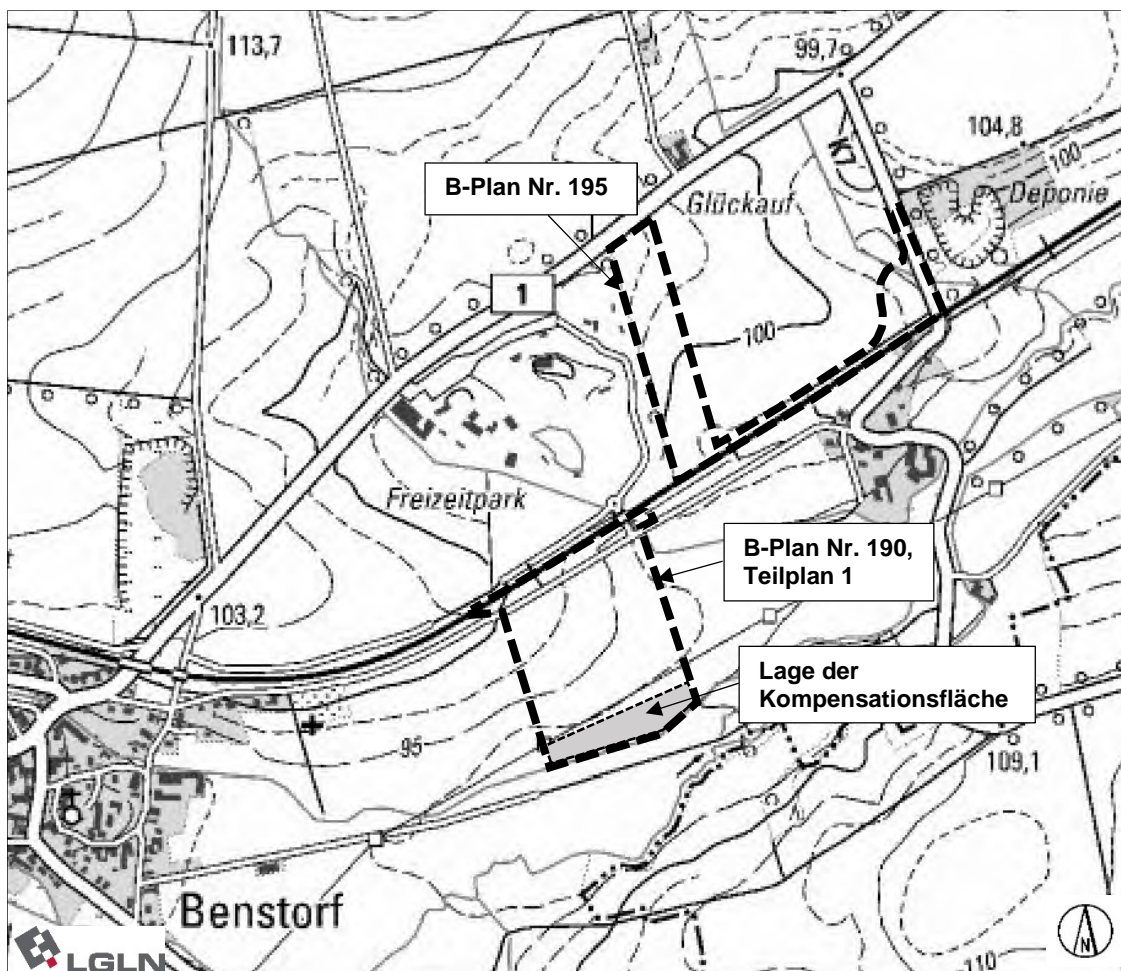
sind zu beachten und einzuhalten.

Für die konkreten Anforderungen und Hinweise der DB AG und ihrer Konzernunternehmen wird auf die Begründung, Kapitel 4.7.5 („Bahnanlagen“), verwiesen.

12. Externe Kompensation – Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“, Teilplan 1

(siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 2)

Abb.: Übersichtskarte des Bebauungsplanes Nr. 195 „Saaletal Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 190 „Saaletal“, Teilplan 1 (Kartengrundlage: Auszug aus der topographischen Karte (TK 25) i.o.M. 1:25.000, © 2019 LGLN, Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover)



13. Hinweise zur Entwicklung der Habitatstrukturen der Zauneidechse

(siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 1)

Im Einmündungsbereich zur Kreisstraße K 7 und entlang der K 7 sind die erforderlich Sichtdreiecke und die Vorgaben der RPS 2009 zu beachten.

14. Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 195 wird in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan aufgestellt. Die Grundlage für den Straßenausbau des planfeststellungsersetzenden Bereiches bildet die der Begründung als Anlage beigelegten Straßenausbauplanung (Entwurf) (Ingenieurbüro Kruse, Porta Westfalica, 16.04.2026). Der Bereich des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung durch Planzeichen gekennzeichnet.

15. Erdfallgefährdung

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren. Für weitere Ausführungen zum Untergrund des Standortes wird auf die Begründung, Kapitel 7.3.2 („Erdfallgefährdung“), verwiesen.