

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

Flecken Salzhemmendorf
Hauptstraße 2
31020 Salzhemmendorf

Dienststelle: Team Regionalplanung, Städtebau u. OPNV
Dienstgebäude: Süntelstraße 9, 31785 Hameln
Riegel A, 3. OG, Zimmer 3 A 06
Öffnungszeiten: Nach Vereinbarung

Ansprechpartner/in: **Ursula Seifert**

Zentrale: 05151 / 903-0
Durchwahl: 05151 / 903-9113
Telefax: 05151 / 903-4202
E-Mail: u.seifert@hameln-pyrmont.de
Internet: www.hameln-pyrmont.de

Aktenzeichen: **FPlan2025-03 u. BPlan2025-06**

Datum: 19.05.2025

**Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf;
51. Änderung des Flächennutzungsplans, OT Benstorf Nr. 9,
Bebauungsplan Nr. 195 "Saaletal Nord", OT Benstorf**
- Ihr Schreiben (E-Mail) vom 17.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bauordnungsrechtliche Belange

Zum B-Plan

Ich weise darauf hin, dass bei der Ausführung des Parkplatzes die gem. § 32 a NBauO erforderliche Solaranlagenpflicht und die sich hieraus ergebenden Zwangspunkte (Fahrradien von Feuerwehrfahrzeugen und Rettungskräften, Abstand zu Begrünungen, Blendfreiheit zur Bahnanlage, etc.) bei der Anordnung der Stellplätze zu berücksichtigen sind.

Auf der Zufahrtstrecke parallel zur Bahnanlage darf es zu keinen Konflikten (insbesondere durch Blendungen der Aufblendlichter) mit dem Zugverkehr kommen. Die Breite der Straße ist so zu wählen, dass ein ungehindertes Fahren, insbesondere auch für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungskräfte, in beide Richtungen, möglich ist.

Bauplanungsrechtliche Belange

Zur F-Plan-Änd. und zum B-Plan

Es ist bedauerlich, dass im Hinblick auf die geplanten Erweiterungsabsichten zur Sicherung, Entwicklung und Neuordnung des Freizeit- und Erlebnisparks Rastiland kein städtebauliches Gesamtkonzept vorliegt, auf dessen Grundlage die einzelnen Planungen/Planungsschritte vollzogen werden. So wären die Ziele und Zwecke der Planung und der geplante Umfang im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung besser nachvollziehbar

Zum B-Plan

Umweltbericht

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umwelteinwirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Im Umweltbericht des B-Plans sind daher unter Kapitel 6.2 "Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen/Monitoring" Aussagen dazu, wie der Flecken Salzhemmendorf die Beachtung der Planfestsetzungen prüfen und die ordnungsgemäße Realisierung und Überwachung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sicherstellen wird, zu ergänzen.

Dies gilt umso mehr, als dass Ausgleichsmaßnahmen in einem anderen Plangebiet und zwar des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 195 „Saaletal“ (Entwurfassung) vorgesehen werden und somit die jeweiligen B-Pläne „schicksalhaft“ miteinander verbunden sind.

Naturschutzfachliche Belange

Bezüglich der geplanten PV-Anlagen im Bereich der Parkplatzfläche weise ich vorsorglich darauf hin, dass die angrenzenden Gehölzpflanzungen in ihrer Art und ihrem Standort so zu wählen sind, dass ggfs. zukünftig auftretende Konflikte bezüglich Beschattungen möglichst vorab ausgeschlossen werden können.

Unter Punkt 4.4.4 b. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der Begründung zum Bebauungsplan ist aufgeführt, dass das Kompensationsdefizit von 10.777 Werteeinheiten über die noch verfügbaren Werteeinheiten aus dem Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ ausgeglichen wird. Durch das parallellaufende Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 190 „Saaletal“ kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Änderung des Werteeinheitenüberschusses kommt. Ggfs. wird hier eine Anpassung erforderlich.

Zudem sollte in der Begründung zum Bebauungsplan möglichst eine kurze Darstellung ergänzt werden, aus der hervorgeht, dass das in der Nähe vorhandene FFH-Gebiet DE 3824-333 „Saale mit Nebengewässern“ durch die Bauleitplanung nicht betroffen ist. Eine kurze Begründung sollte ebenfalls nachgereicht werden.

Des Weiteren sollten sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan als auch in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Pflanzqualitäten der Sträucher und der Heister angepasst werden. In den jetzigen Ausführungen sind die Sträucher in der Qualität 1x verpflanzt und die Heister ebenfalls in der Qualität 1x verpflanzt vorgegeben. Ich bitte die Pflanzqualität in den Planunterlagen sowohl bei den Sträuchern als auch bei den Heistern auf 2x verpflanzt anzupassen.

Unter § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sollte aufgenommen werden, dass die Mahd zum Schutz der Amphibien mit einer Mahdhöhe von mindestens 10 cm vorzunehmen ist.

In § 6 Abs. 1 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen sollte möglichst ergänzt werden, dass die Mahd mit einem Balkenmäher durchzuführen und die Mäharbeiten auf frühe Morgenstunden (vor 7 Uhr) zu verlegen oder bei nasskaltem Wetter (um 10 °C) vorzunehmen sind. Unter § 6 Abs. 1 Nr. 2 sollte zudem ergänzt werden, dass ebenfalls unterhalb des Steinhauens eine mind. 50 cm mächtige Sandlinse hergestellt werden soll und die angelegten Holz- und Steinhäufen sowie die umliegenden Sandflächen von aufkommendem Bewuchs freizuhalten sind.

Zu § 7 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen (Reptiliensperreinrichtung entlang des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes) bitte ich um Darstellung des für die Maßnahme vorgesehenen Bereiches in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Somit kann der für die artenschutzrechtliche Maßnahme erforderliche Bereich dauerhaft und eindeutig gesichert werden.

Bezüglich der in den textlichen Festsetzungen dargestellten Vorgaben zum Realisierungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen bitte ich zum Schutz der Gehölze die Formulierung dahingehend anzupassen, dass der Realisierungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen spätestens in der auf die Fertigstellung der wesentlichen Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode ist.

Zu der Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen unter Nr. 5 der Hinweise des B-Planes weise ich darauf hin, dass die Gehölzarten „Pyrus pyraeaster/communis – Wild-Birne/Holzbirne“ sowie „Malus sylvestris – Wildapfel“ aus der Liste zu streichen sind. Bei den genannten Gehölzarten handelt es sich nicht um heimische Gehölze. Eine Ausbringung in der freien Natur ist daher gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG genehmigungspflichtig. -

Bezüglich der ökologischen Baubegleitung unter Nr. 10 der Hinweise des B-Planes weise ich vorsorglich auf folgendes hin: Die ökologische Baubegleitung muss durch eine unabhängige und fachlich qualifizierte Person durchgeführt werden (z.B. Dipl.-Landespfleger/-in; Landschaftsökologe/ in, oder fachähnlich qualifizierte Person), die vertiefte Kenntnisse in der Umweltbaubegleitung aufweist. Diese Person ist der 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.

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

Wasserrechtliche Belange

Durch den östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Gewässer III. Ordnung (Gemarkung Benstorf, Flur 5, Flurstück 2/11).

Auf die einschränkenden Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung vom 27.1.1988 wird besonders hingewiesen. Demnach müssen z. B. bauliche Anlagen wie Häuser, aber auch Erdauffüllungen oder -abgrabungen einen Abstand von mind. 5 m zur Böschungsoberkante einhalten.

Belange der archäologischen Denkmalpflege

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind in der vorliegenden Planung vollumfänglich berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde findet sich sowohl in der Satzung als auch der Begründung. Es bestehen somit keine Bedenken.

Belange des Brandschutzes

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

Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn die Vorgaben für die Löschwasserversorgung aus der Begründung -Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 - Ortsteil Benstorf Nr. 9 - des Planungsbüro REINOLD, Raumplanung und Städtebau (IfR), 31675 Bückebug, vollinhaltlich umgesetzt werden. Zusätzlich gilt

für das SO

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Seifert