

Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

Landkreis Hameln-Pyrmont

Bebauungsplan Nr. 197

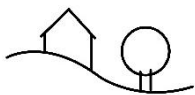
„BHKW-Anlage am Freibad“

Ortsteil Lauenstein

-Vorentwurf-

M. 1:1.000

Stand 09/2026



Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Telefon 05722 - 7188760



Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2026)



Reinold. Stadtplanung GmbH
 31675 Bückeburg
 Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760



Maßstab 1:1.000

Bebauungsplan Nr. 197
"BHKW-Anlage am Freibad"
OT Lauenstein
Flecken Salzhemmendorf

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

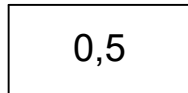


Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
"Energieversorgung"
(siehe textliche Festsetzung § 1)

§ 11 (2) BauNVO

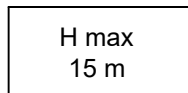
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

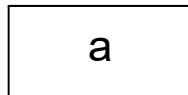


maximale Höhe baulicher Anlagen = 15 Meter
(siehe textliche Festsetzung § 2)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, i.S. einer offenen
Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textliche Festsetzung § 3)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

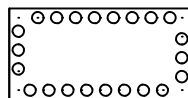
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen
Zweckbestimmung: "Landwirtschaftlicher Weg"

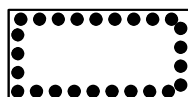
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzung § 6)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen an den
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzung § 7)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

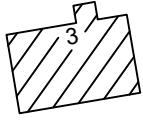
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

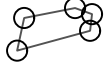
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet „Energieversorgung“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Energieversorgung“ dient der Errichtung von baulichen Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie und Fernwärme (Produktion und Speicherung) einschl. der für den Betrieb erforderlichen technischen Vorkehrungen und Anlagen.

- (1) Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 1. Blockheizkraftwerke (BHKW),
 2. Batteriespeicher,
 3. Trafostationen,
 4. Wärmepufferspeicher,
 5. Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlagen notwendigen technischen Nebenanlagen,
 6. Zufahrten, Wendeplätze, Stellplätze und Aufstell- und Wartungsflächen.
- (2) Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind weitere Einrichtungen und Nutzungen allgemein zulässig, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit den in Absatz 1 genannten Nutzungen stehen (z.B. Nutzung der Prozesswärme (z.B. zur Trocknung von Holz)).

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- (1) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO) ist durch Planzeichen festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Die Begrenzung der Gebäudehöhe kann bei technisch erforderlichen Anlagen (Solaranlagen, Lüfter, Antennen, o.ä.) bis max. 2 m überschritten werden.
- (3) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das festgesetzte Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Energieversorgung“ anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist flächig zur Versickerung zu bringen.

§ 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Maßnahmen für den Artenschutz

1. Beleuchtung, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Energieversorgung“ sind zur Beleuchtung der Geh-/Fahrwege und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit warm-weißem 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 ist unzulässig.

2. Einfriedung (Zaun)

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes ist eine Einfriedung (Zaun) zulässig. Der Zaun wird hinsichtlich der Höhe auf max. 2,0 m begrenzt. Der Abstand zwischen Boden und Einfriedung muss mindestens 0,15 m betragen. Alternativ ist die Verwendung von Zäunen mit einer Maschenweite von mind. 15 x 15 cm im unteren Bereich zulässig. Eine Verwendung von Stacheldraht oder vergleichbaren Materialien ist nicht zulässig.

(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan XX)

Wird zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

(3) Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die unter Abs. 2 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken (SO-Gebiet) und neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich (Teilplan 1) des Bebauungsplans Nr. 197 „BHKW-Anlage am Freibad“ zugeordnet.

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

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend der nachfolgenden Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Pflanzungen sind aus großkronigen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe (Hochstamm, 3xv, StÜ. 12/14 cm) anzupflanzen, die Sträucher sind als mind. 2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Sträucher sind zueinander versetzt (auf Lücke), mit einem Abstand von mind. 1 m, max. 2 m, im Mittel 1,5 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Nach außen zur Ackernutzung ist ein Pflanzabstand von mind. 2 m einzuhalten. Nach innen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Bäume sind im Abstand von ca. 15 – 20 m jeweils zentral als Baumreihe in die Pflanzung einzubringen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.

- (2) Die Heckenpflanzung ist zur Ackerseite hin durch im Abstand von 10 m gesetzte Eichenspaltpfähle (2,5 m Länge) sichtbar abzugrenzen. Eine Einfriedung ist auf der Innenseite der Pflanzung zulässig.
- (3) Zufahrten sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.
- (4) Die Pflanzmaßnahmen sind nach der Fertigstellung der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Fertigstellung der privaten Baumaßnahmen fertigzustellen.

§ 7 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen an die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung zu ersetzender Gehölze hat gemäß der unter § 6 Abs. 1 festgesetzten Pflanzqualitäten zu erfolgen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Bei der vorhandenen Schnithecke am Südrand des Geltungsbereiches richtet sich die Artenauswahl nach dem Bestand.

II. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).

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. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 197 „BHKW-Anlage am Freibad“

Der Bebauungsplan Nr. 197 „BHKW-Anlage am Freibad“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen) und dem Teilplan XX (externe Kompensationsfläche – wird zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt).

3. Archäologische Denkmalpflege

Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

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, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

4. Regelungen für den Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. 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 der Betroffenheit von Offenland im Bereich des Plangebiets umfasst diese Regelung vorliegend auch die Baufeldräumung im Offenland (Acker, Scherrasenflächen), eine Baufeldräumung ist hier allerdings nach der Hauptbrutphase von Offenlandarten ab 01. August bis Ende 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 Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Zur Verhinderung von Brutaktivitäten von Vogelarten des Offenlandes sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches während der Baumaßnahme im Offenland (Ackerflächen) Vergrämuungsmaßnahmen vorzusehen. Hierzu sind circa 2 Meter hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Flatterbändern (1,50 Meter Länge, z. B. rot-weiße Absperrfolienbänder) an den relevanten Eingriffsstellen in einem regelmäßigen Abstand von etwa 25 Metern aufzustellen.
- c. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte ist im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegenzuwirken.
- d. Hinsichtlich Beleuchtung ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen.

5. Hinweise zum Bodenschutz

- a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben 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).

- 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. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken.
- c. 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). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft soll vermieden werden. Eingebauter Boden ist zeitnah zu begrünen.
- d. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Verdichtungen bisher unversiegelter Böden sind dennoch durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Es sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden und es sollen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bodenschonende Maßnahmen berücksichtigt werden. Auf örtlich ggf. verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Der Geobericht 28 des LBEG kann als Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen dienen. Auf Geofakten 31 des LBEG wird hingewiesen

6. Artenliste Gehölze

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>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i> **	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen
<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>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		

* = niedrigere Wuchshöhe bis ca. 5 m

** = auch für Schnitthecken, dafür außerdem Eibe (*Taxus baccata*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Im Sinne des Klimawandels trockentolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

7. Hinweise zu Gehölzpflanzungen und -erhalt
(zu §§ 6 und 7 der textlichen Festsetzungen)

- a. Bei Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände des Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) zu beachten.
- b. Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen bzw. die R SBB 2023 und die ZTV-Baumpfleger in der aktuellen Ausgabe sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 und DIN 18919 (Entwicklungspflege) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu verankern und vor Wildverbiss zu schützen.