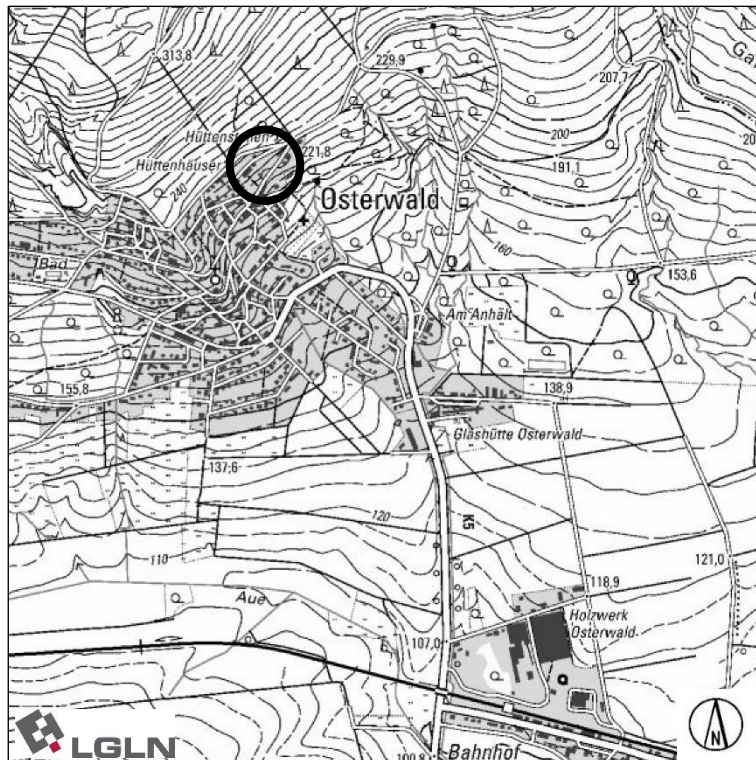


Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

Landkreis Hameln-Pyrmont

Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 - Ortsteil Osterwald Nr. 3

Begründung (gem. § 5 Abs. 5 BauGB)



Vorentwurf

Stand: §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Bearbeitung:

Für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 - Ortsteil Osterwald Nr. 3 (städtebauliche Begründung)

Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7, 31675 Bückeburg



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 Sonstige Gesetze und Verordnungen	5
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -	5
1.3 Vorliegende Fachgutachten	5
2 Planveranlassung	5
2.1 Beschlüsse	5
2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele	6
3 Alternativflächen/-standorte	6
4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes	9
4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	9
4.2 Nutzungsstrukturen und Umgebung des Änderungsbereiches	9
4.3 Bestehende baurechtliche Situation	10
4.4 Wirksamer Flächennutzungsplan	12
5 Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung)	12
6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
6.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)	13
6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP) 2026 (Entwurf)	16
7 Sonstige öffentliche Belange	19
7.1 Verkehr	19
7.2 Belange von Natur und Landschaft	20
7.3 Immissionsschutz	24
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	29
7.5 Denkmalschutz	30
7.6 Altablagerungen/Kampfmittel	31
7.7 Hochwasserschutz	31
7.8 Bergbau	33
7.9 Soziale Infrastruktur	34
7.10 Technische Infrastruktur	34
7.11 Baugrund	36
8 Ergebnis der Umweltprüfung	36
9 Darstellung des wirksamen FNPs	37
10 Inhalt der FNP- Änderung	37

Teil II Umweltbericht

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

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Sonstige 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).

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren und auf das Allgemeinwohl bezogenen Bodennutzungen in den Grundzügen dar. Eine parzellenscharfe Darstellung ist aufgrund des allgemeinen Betrachtungsmaßstabes dieser vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich, sodass eine grundstücksscharfe Konkretisierung der zulässigen Nutzungen auf der Ebene nachfolgender Bauleitplanverfahren, Satzungen oder bauordnungsrechtlicher Bestimmungen erfolgen muss.

Der Flächennutzungsplan stellt somit nur die überwiegenden Nutzungsarten eines Gebietes mit Schraffuren und Symbolen dar.

1.3 Vorliegende Fachgutachten

- Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Brutvogelerfassung und Fledermauspotential – Abschätzung einer Fläche am Steigerbrink am Besucherbergwerk in Osterwald (Landkreis Hameln-Pyrmont)“, Neustadt, 30.01.2024

2 Planveranlassung

2.1 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 - Ortsteil Osterwald Nr. 3 gefasst.

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

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss gefasst.

2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele

Mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 – Ortsteil Osterwald Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung am nördlichen Siedlungsrand von Osterwald geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, das vorhandene Wohnungsangebot im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung kleinräumig zu ergänzen. Der rd. 0,48 ha große Änderungsbereich schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang an und ist durch die umgebenden Wohn- und Mischnutzungen sowie weitere bauliche Nutzungen bereits siedlungsstrukturell vorgeprägt.

Zu diesem Zweck werden die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche sowie die untergeordnet dargestellte gemischte Baufläche (M) zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die konkrete städtebauliche Entwicklung wird durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 196 „Steigerbrink“ geregelt.

Die Planung dient damit einer bedarfsgerechten und flächensparenden Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches, ohne einen neuen Siedlungsansatz im freien Landschaftsraum zu begründen.

3 Alternativflächen/-standorte

Im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde geprüft, ob zur Deckung des auf den Ortsteil Osterwald bezogenen Wohnbaulandbedarfs geeignete alternative Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Aufgrund der Zielsetzung einer bedarfsgerechten Eigenentwicklung des Ortsteiles konzentriert sich die Betrachtung auf den Siedlungsbereich Osterwald und die daran unmittelbar anschließenden Flächen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist dabei nicht die Vorbereitung einer großflächigen Siedlungserweiterung. Vielmehr soll eine kleinräumige Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches ermöglicht werden. Die bisher überwiegend als Grünfläche dargestellte Fläche soll hierfür zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung schafft damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung, die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“ konkretisiert wird. Es erfolgt eine Wohnbauentwicklung auf einer Fläche von lediglich rd. 0,46 ha.

Berücksichtigung von Baulücken und sonstigen Innenentwicklungspotenzialen

Im Vorfeld der Planung wurden die innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung in die Betrachtung einbezogen. Innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches von Osterwald sind zwar einzelne unbebaute bzw. gering bebaute Grundstücksflächen vorhanden. Diese stellen jedoch nicht ohne Weiteres für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung nutzbare Baulandreserven dar. Ein Teil dieser Flächen ist bestehenden Grundstücken als Garten- und Freifläche zugeordnet oder weist aufgrund seiner Lage, Größe, seines Grundstückszuschnittes oder seiner Erschließungssituation nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Soweit innerhalb bereits dargestellter Wohnbauflächen noch unbebaute Grundstücke vorhanden sind, stellen diese grundsätzlich ebenfalls Baulandpotenziale dar. Für ihre tatsächliche Eignung zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs sind jedoch neben der planungsrechtlichen Ausgangssituation insbesondere die Grundstücksstruktur, Erschließbarkeit und tatsächliche Mobilisierbarkeit von Bedeutung.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale können somit grundsätzlich einen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs leisten. Sie stellen jedoch kein ausreichendes zusammenhängendes Flächenpotenzial dar, das sich als gleichwertige Alternative für die mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte kleinräumige Wohnbauentwicklung aufdrängt.

Damit werden zugleich die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt, wonach vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und sonstigen Innenentwicklung zu betrachten sind.

Weitere Standortalternativen im Siedlungsbereich Osterwald

Neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden auch die an den bestehenden Siedlungskörper angrenzenden Bereiche hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für eine Wohnbauentwicklung betrachtet. Der wirksame Flächennutzungsplan verdeutlicht hierbei die besondere naturräumliche und siedlungsstrukturelle Situation Osterwalds.

Der Siedlungsbereich wird insbesondere im Norden, Westen und teilweise im Osten durch großflächige Grün-, Wald- und sonstige Freiraumstrukturen eingefasst. Südlich des Siedlungsbereiches schließen sich demgegenüber größere landwirtschaftlich geprägte Freiräume an.

Eine weitergehende Siedlungsentwicklung in die nördlich, westlich oder östlich angrenzenden Bereiche würde daher überwiegend zu einer Inanspruchnahme bislang unbebauter und teilweise durch Wald- und Freiraumfunktionen geprägter Flächen führen. Eine solche Entwicklung würde den vorhandenen Siedlungskörper weiter in den Landschaftsraum ausdehnen und könnte insbesondere bei einer Beanspruchung tatsächlich vorhandener Waldflächen zusätzliche Eingriffe und Konflikte hervorrufen.

Auch eine verstärkte Entwicklung in südlicher Richtung stellt keine eindeutig vorzugswürdige Alternative dar. Die dort anschließenden Bereiche werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind bislang nur geringfügig durch Siedlungsnutzungen vorgeprägt. Eine Wohnbauentwicklung würde hier zu einer weitergehenden Inanspruchnahme des Außenbereiches und landwirtschaftlich genutzter Flächen führen. Je nach konkretem Standort wären darüber hinaus zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Eine fingerförmige oder vom vorhandenen Siedlungskörper losgelöste Entwicklung in den Außenbereich soll vermieden werden. Aus städtebaulicher Sicht sollen daher vorrangig Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits in den Siedlungszusammenhang eingebunden oder durch angrenzende bauliche und infrastrukturelle Nutzungen entsprechend vorgeprägt sind.

Beurteilung des gewählten Standortes „Steigerbrink“

Die im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehene Fläche am Steigerbrink weist gegenüber einer weitergehenden Entwicklung in die vorgenannten Freiräume eine vergleichsweise günstige siedlungsstrukturelle Einbindung auf.

Die Fläche befindet sich unmittelbar am vorhandenen Siedlungskörper von Osterwald. Im Umfeld befinden sich bereits Wohn- und Mischnutzungen sowie die Straßen Steigerbrink und

Kurhausbrink. Darüber hinaus bestehen mit dem vorhandenen Parkplatz und den östlich angrenzenden Nutzungen des Besucherbergwerkes weitere bauliche bzw. infrastrukturelle Vorprägungen. Die geplante Wohnbaufläche stellt daher keinen neuen Siedlungsansatz im freien Landschaftsraum dar, sondern ermöglicht eine kleinräumige Ergänzung und Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes teilweise noch enthaltene Festlegung als Vorranggebiet Wald nicht mehr vollständig den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen entspricht. Auf der betroffenen Fläche ist gegenwärtig kein Waldbestand mehr vorhanden. Für die ehemals vorhandenen Waldflächen wurden bereits Ersatzaufforstungen an anderer Stelle vorgenommen. Die Fläche ist zudem kleinräumig und bereits in den vorhandenen Siedlungszusammenhang eingebunden.

Die Inanspruchnahme dieses Standortes ermöglicht es daher, den örtlichen Wohnbaulandbedarf räumlich konzentriert am bestehenden Siedlungskörper zu decken, ohne hierfür weiter in tatsächlich vorhandene und funktional höherwertige Waldflächen oder in die südlich anschließenden landwirtschaftlich geprägten Freiräume ausweichen zu müssen.

Planungsalternative – Beibehaltung der bisherigen Darstellung

Als weitere Planungsalternative ist die Beibehaltung der bisherigen Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu betrachten. Danach würde die Fläche weiterhin überwiegend als Grünfläche dargestellt. Eine Wohnbauentwicklung wäre auf Grundlage dieser Darstellung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die Beibehaltung der bisherigen Darstellung würde zwar die gegenwärtige Freiflächensituation planungsrechtlich fortschreiben, jedoch nicht dem mit der Planung verfolgten Ziel entsprechen, in Osterwald zusätzliche Wohnbauflächen für eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung bereitzustellen. Der Wohnbaulandbedarf müsste in diesem Fall entweder über die nur eingeschränkt geeigneten bzw. mobilisierbaren Innenentwicklungspotenziale oder durch die Inanspruchnahme anderer, bislang unbebauter Siedlungsrandflächen gedeckt werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Beibehaltung der bisherigen Darstellung nicht als gegenüber der vorgesehenen Änderung vorzugswürdige Planungsalternative bewertet.

Gesamtbetrachtung

In der Gesamtbetrachtung drängen sich innerhalb des Ortsteiles Osterwald keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf, die gegenüber der vorgesehenen Wohnbaufläche am Steigerbrink eindeutig städtebaulich oder freiraumbezogen vorzugswürdig sind.

Die vorhandenen Baulücken und sonstigen Innenentwicklungspotenziale können grundsätzlich ergänzend zur Deckung des Wohnbedarfs beitragen, stellen jedoch aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur und ihrer unterschiedlichen tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten kein gleichwertiges zusammenhängendes Flächenpotenzial dar. Eine weitergehende Entwicklung an anderen Siedlungsändern würde demgegenüber überwiegend bislang unbebaute Wald-, Landwirtschafts- oder sonstige Freiraumflächen beanspruchen und den Siedlungskörper weiter in den Außenbereich ausdehnen.

Der Standort Steigerbrink ist bereits siedlungsstrukturell eingebunden und durch die vorhandenen Nutzungen und Erschließungsanlagen vorgeprägt. Die Darstellung einer Wohnbaufläche ermöglicht daher eine kleinräumige, flächensparende und auf den bestehenden Siedlungskörper konzentrierte Eigenentwicklung des Ortsteiles Osterwald.

Die vorgesehene Änderung der Darstellung von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche wird daher unter Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen als städtebaulich geeignete Lösung beurteilt. Den Anforderungen an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird unter Berücksichtigung der vorhandenen

standörtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen.

4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes

4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,48 ha und ist aus dem nachfolgenden dargestellten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich dabei an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und dem Umfang der für die Baulandentwicklung erforderlichen Flächen.

4.2 Nutzungsstrukturen und Umgebung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Flecken Salzhemmendorf im Ortsteil Osterwald und erstreckt sich dabei auf Flächen nördlich der Straße Steigerbrink.

4.2.1 Nutzungen im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich stellt sich gegenwärtig überwiegend als Grünfläche dar und in einem kleineren Teil im Süden als öffentlicher Parkplatz mit südlich angrenzender Straße (Steigerbrink). Erstere ist im Süden angrenzend an den Parkplatz durch einen niedrig bewachsenen Hang geprägt. Auf der Grünfläche befindet sich im nordwestlichen Bereich eine Gehölzgruppe. Der Parkplatz ist teilweise von niedrigen Hecken umsäumt. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft ausgehend vom Steigerbrink ein privater Erschließungsweg mit Anschluss an die Straße Kurhausbrink im Westen.

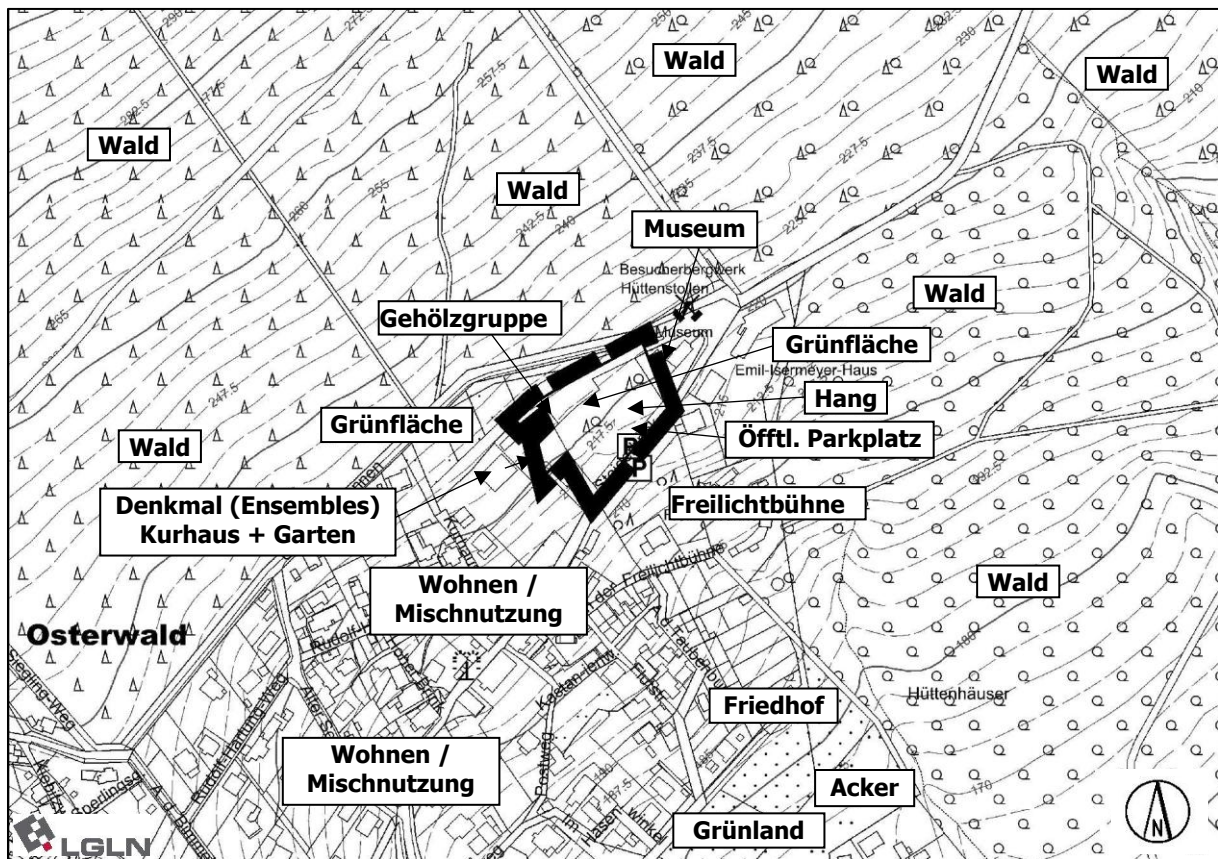
4.2.2 Nutzungen in der Umgebung des Änderungsbereich

Westlich grenzen an den Änderungsbereich ein freistehendes Einfamilienhaus sowie ein dem Denkmalschutz unterliegendes Wohnhaus mit Gartenanlage die einem ehemaligen Kurhaus zugehörig sind. Im Weiteren südwestlichen und südlichen Verlauf schließt sich der Kernbereich Osterwalds an. Dieser ist vor allem geprägt durch Wohn- und Mischnutzungen.

Nördlich des Änderungsbereiches grenzt eine mit einem auffälligen Nebengebäude bestandene Grünfläche an, der sich wiederum nördlich, räumlich getrennt durch die Straße Unter den Tannen die Waldflächen des Osterwaldes anschließen. Dieser grenzt im Norden, Osten und Westen an den Siedlungsbereich Osterwald. Zudem befindet sich nordöstlich ein alter Hüttenstollen. Im Osten grenzt an den Änderungsbereich das Gelände des Museums Besucherbergwerk Hüttenstollen an. Südlich der Straße Steigerbrink befindet sich straßenbegleitend ein weiterer öffentlicher Parkplatz, diesem schließen sich im Nordosten die Gebäude der Diakonie Himmelsthür Emil-Isermeyer-Haus Osterwald sowie im Südwesten der Siedlungsbereich Osterwald an. Südöstlich beginnen die Ausläufer des Osterwaldes mit der darin eingebetteten Osterwaldbühne (Freilichtbühne).

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Änderungsbereich und dessen Umgebung, Kartengrundlage: AK 5, Maßstab 1:5.000, © GeoBasis-DE/LGLN (2026)



4.3 Bestehende baurechtliche Situation

Die im Änderungsbereich gelegenen Flächen liegen überwiegend im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Lediglich eine kleine Fläche im Westen des Änderungsbereiches liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der „Satzung gem. § 34 (2) und § 34 (2a) BBauG für den Ortsteil Osterwald und Teilbereiche der Ortsteile Hemmendorf und Oldendorf“. Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der v.g. Satzung werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zugeordnet.

Weitere Satzungen oder rechtsverbindliche Bebauungsplan liegen für den Änderungsbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vor.

Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen „Satzung gem. § 34 (2) und § 34 (2a) BBauG für den Ortsteil Osterwald und Teilbereiche der Ortsteile Hemmendorf und Oldendorf“ (unmaßstäblich)

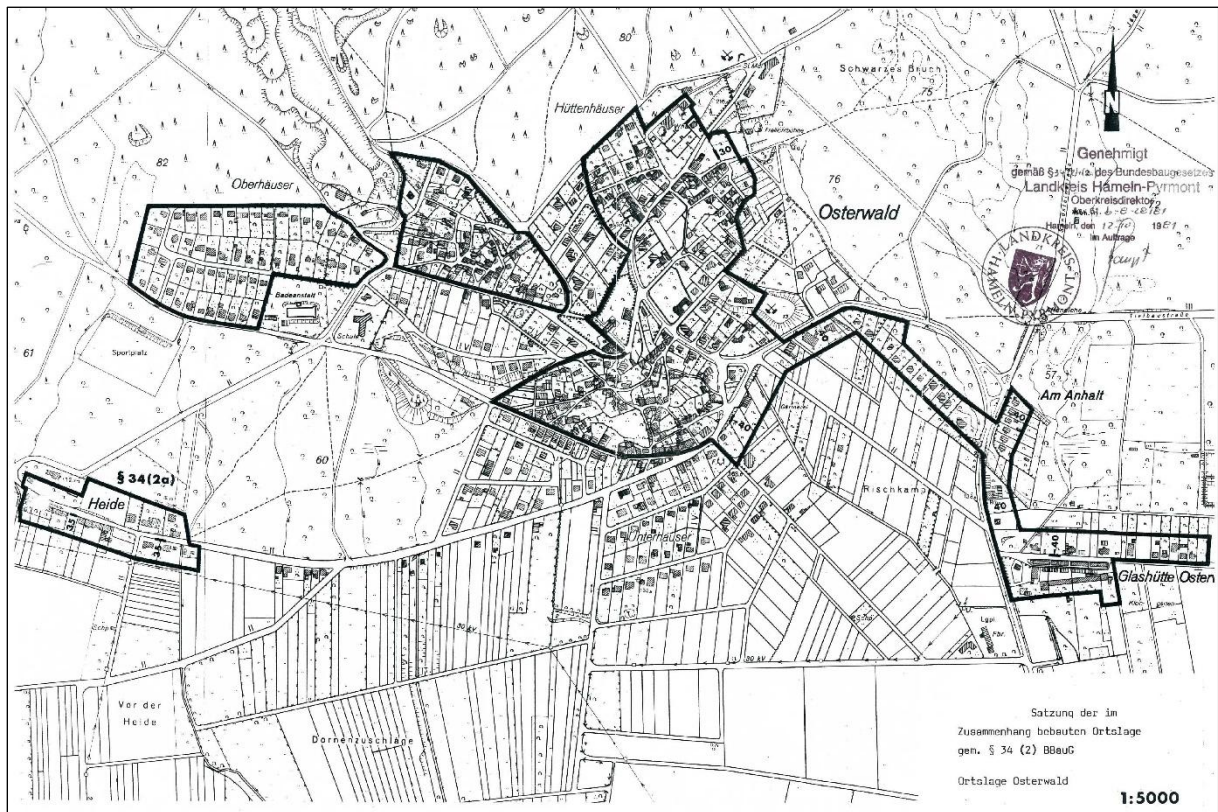


Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen „Satzung gem. § 34 Abs. 2 und § 34 Abs. 2a BBauG für den Ortsteil Osterwald und Teilbereiche der Ortsteile Hemmendorf und Oldendorf“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 – Ortsteil Osterwald Nr. 3 (orange)

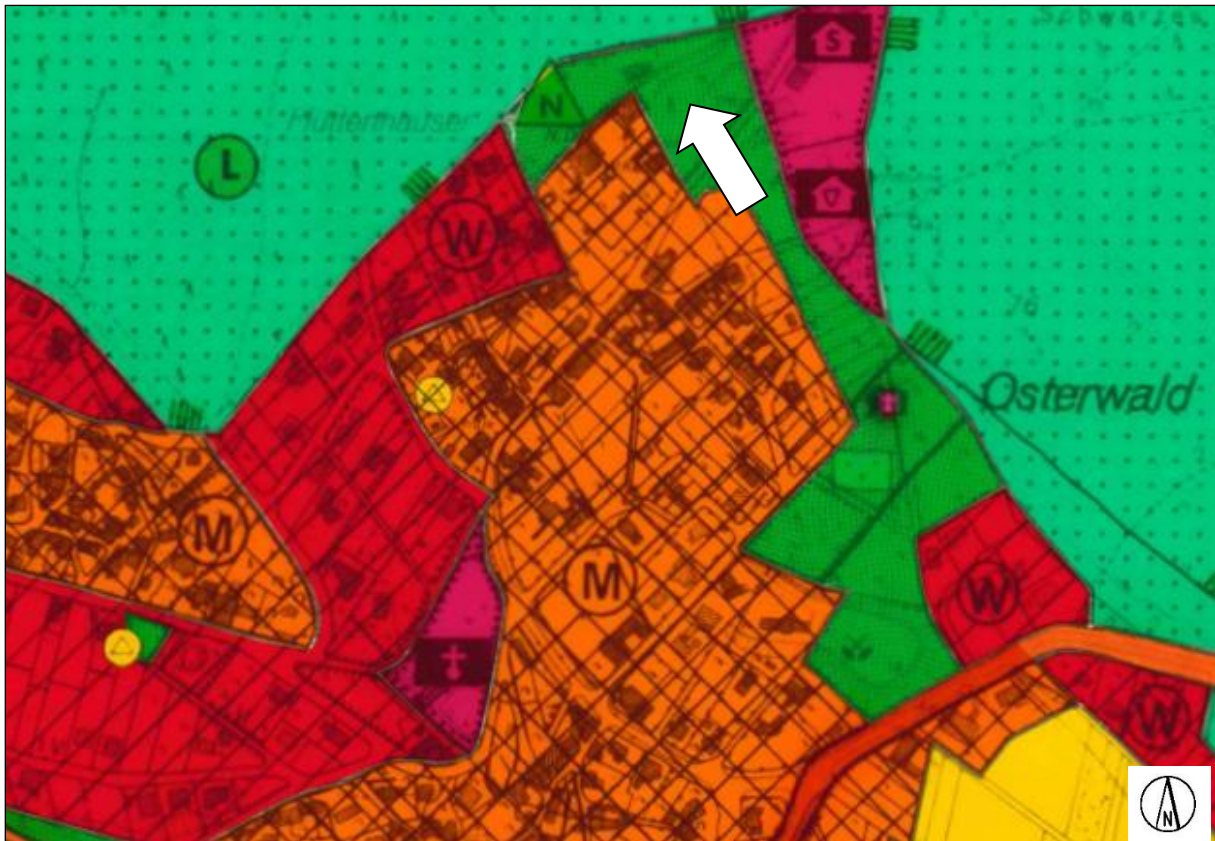


4.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP des Flecken Salzhemmendorf stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche und untergeordnet gemischte Baufläche dar.

Nördlich und südöstlich schließen sich dem Änderungsbereich weitere Grünflächen an. Im Osten des Änderungsbereiches werden Flächen für den Gemeinbedarf „Sozialeinrichtungen“ und „Theater/Freilichtbühne“ sowie im Westen und Südwesten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf



5 Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung)

Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Osterwald Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Osterwald geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, OT Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich gegenwärtig als gemischte Baufläche (M) sowie als Grünfläche dar. Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten des Fleckens Salzhemmendorf. Im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich daher vollständig als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Ziel der Planung ist es, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen und damit zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 196 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Dieser setzt für die zur

baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche soll insbesondere der auf den Ortsteil Osterwald bezogene Wohnbaulandbedarf berücksichtigt und eine geordnete Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers ermöglicht werden. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Zuordnung zu den bereits bebauten Bereichen am Steigerbrink und Kurhausbrink stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereiches dar. Gleichzeitig soll ein verträglicher Übergang zwischen der hinzutretenden Wohnbebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

Die konkrete städtebauliche Ordnung und Ausgestaltung des Änderungsbereiches erfolgt auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 196. Dieser sieht eine aufgelockerte, dem angrenzenden Siedlungsbestand angepasste Wohnbebauung vor und begrenzt deren bauliche Dichte und Höhenentwicklung durch entsprechende Festsetzungen. Vorgesehen sind eine GRZ von 0,4, eine offene Bauweise, maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhe.

Ergänzend wird im südöstlichen Bereich des Änderungsbereiches die Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie durch Photovoltaikanlagen eröffnet. Der Bebauungsplan ermöglicht dort Photovoltaik-Freiflächenanlagen einschließlich der erforderlichen technischen Einrichtungen auch in Kombination mit Stellplätzen. Diese Nutzung ist in die wohnbauliche Gesamtkonzeption eingebunden und bedarf daher auf Ebene des Flächennutzungsplanes keiner gesonderten Flächendarstellung.

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes werden entsprechend der Planungsebene berücksichtigt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert. Der Bebauungsplan enthält hierzu insbesondere Maßnahmen zum Artenschutz und zur Durchgrünung des Änderungsbereiches. Für die erforderliche waldrechtliche Kompensation ist eine Ersatzaufforstung im Umfang von 3.003 m² vorgesehen; die darüber hinaus erforderliche externe Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Osterwald Nr. 3 werden somit die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen des Fleckens Salzhemmendorf angepasst. Durch die Änderung der bisher dargestellten gemischten Baufläche und Grünfläche in eine Wohnbaufläche wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für eine geordnete wohnbauliche Weiterentwicklung des Ortsteiles Osterwald und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“ geschaffen.

6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

6.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)

Allgemeine Darstellungen

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Bauflächen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- *Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind bei weiteren Siedlungsentwicklungen auch die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*

- *Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet wird; sie sollen zudem in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02).*
- *Des Weiteren soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (LROP 2.1.04). Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ist vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren (LROP 2.1.05).*
- *Gemäß 2.1.06 LROP sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Planungen und Maßnahmen sollen die gewachsenen Siedlungsstrukturen sowie den Erhalt und die Entwicklung des Siedlungsbestandes unterstützen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Dabei ist gem. 3.1.1.02 LROP die Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren.*
- *Gemäß dem Kapitel 3.1.1 des LROPs sind in die Planung und Festlegung der Freiraumfunktionen auf regionaler Ebene die Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung einzubeziehen. Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen sollen gesichert und entwickelt werden.*
- *Für die Nutzung durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sollen bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen, für die der raumordnerische Vorbehalt für die Landwirtschaft gilt, dürfen dafür nicht in Anspruch genommen werden. Zur Verbesserung der Standortentscheidungen für die in Satz 1 genannten Anlagen sollen die Träger der Regionalplanung im Benehmen mit den Gemeinden regionale Energiekonzepte erstellen und in die Regionalen Raumordnungsprogramme integrieren (LROP 4.2 13).*

Die Flächennutzungsplanänderung trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die für einen Teilbereich dem Innenbereich, d.h. dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, zugeordnet werden können und auf der Grundlage des § 34 BauGB in der Vergangenheit bereits hätten baulich beansprucht und entsprechend hätten versiegelt werden können. Die geplante Siedlungsentwicklung trägt insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aufdrängenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs des sich auf den Ortsteil Osterwald beziehenden Baulandbedarfs erforderlichen Umfang in die Planung einbezogen werden.

Darstellungen für den Planbereich

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

Die südlich von Osterwald verlaufende Bahntrasse ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke dargestellt und die südlich verlaufende Bundesstraße (B 1) als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße. Der nördlich des Änderungsbereiches gelegene Osterwald wird als Vorranggebiet Wald dargestellt. Entlang der im Süden verlaufenden Saale verläuft ein linienförmiger Biotopverbund in Verbindung mit einem Vorranggebiet Natura 2000, die jedoch durch die Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt werden. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden ausreichende Abstandsflächen zu den angrenzenden Biotopstrukturen und v.g. Vorranggebieten berücksichtigt.

Abb.: Auszug aus dem LROP 2017, die Lage des Änderungsbereiches ist mit einem Pfeil markiert.

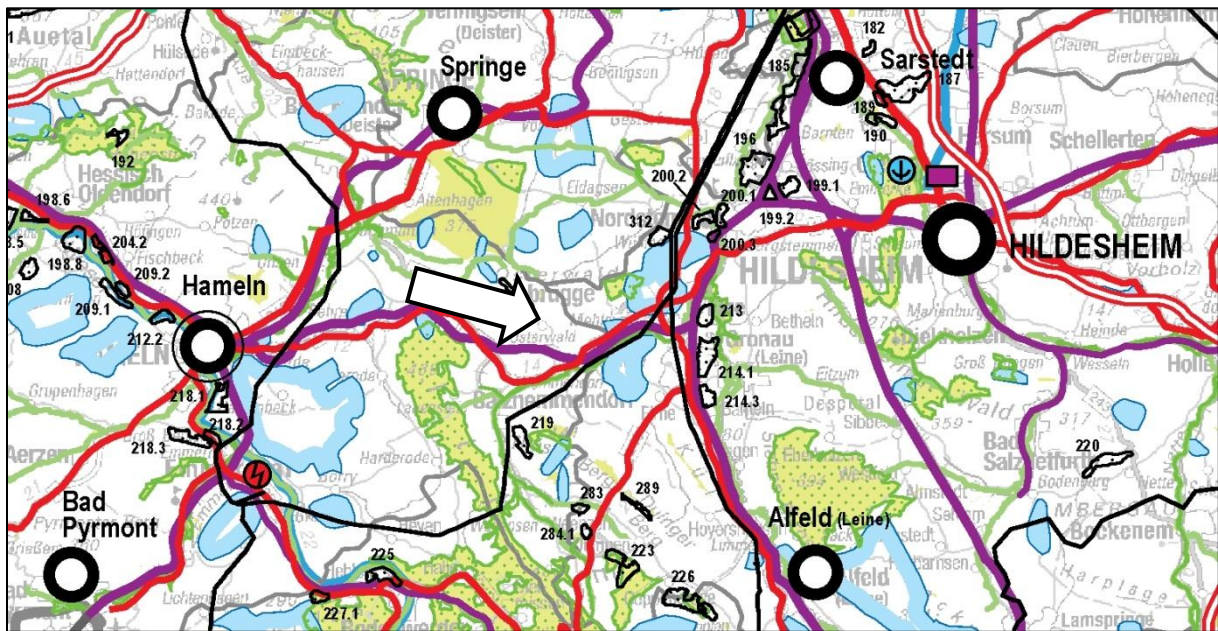
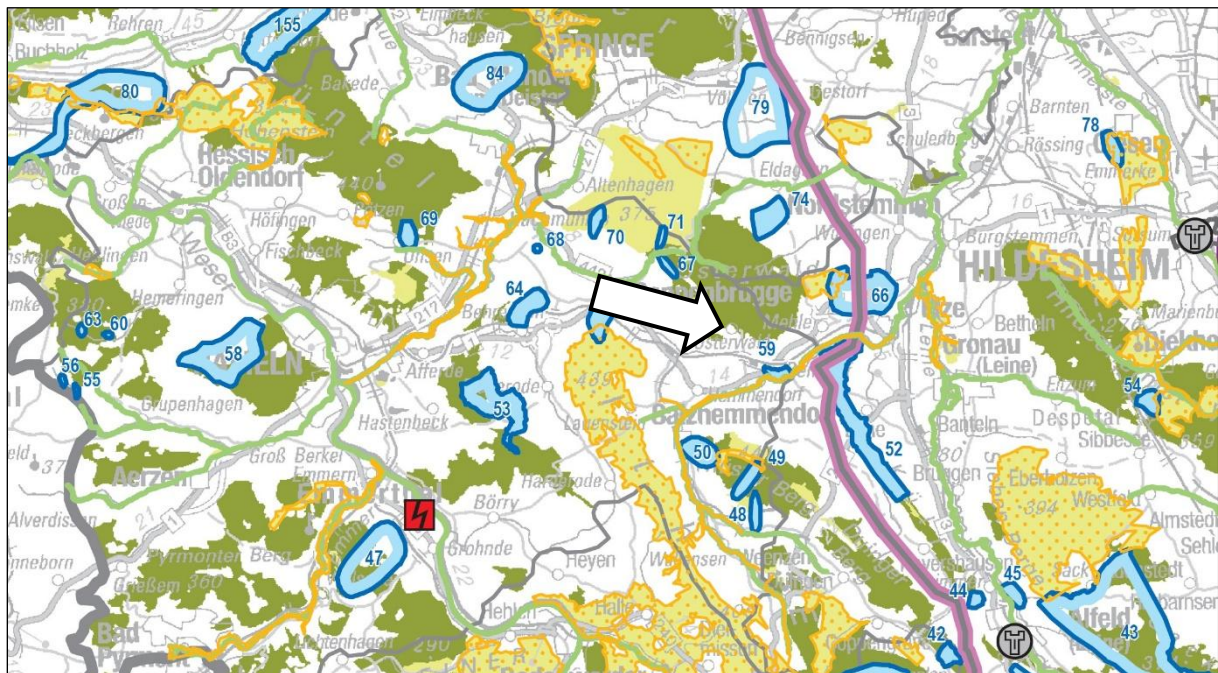


Abb.: Auszug aus der LROP-VO 2022, die Lage des Änderungsbereiches ist mit einem Pfeil markiert.



6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP) 2026 (Entwurf)

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 und 2022 (LROP-VO) neu aufgestellt. Ferner wurden das ROG und das NROG novelliert und damit ein veränderter Rechtsrahmen geschaffen.

So ist u. a. gemäß § 9 Abs. 1 ROG bei der Aufstellung der Raumordnungspläne eine Umweltprüfung durchzuführen; sie ist unselbständiger Teil des Verfahrens zur Aufstellung von Raumordnungsplänen. Die Umweltprüfung ist dabei auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschränken, die nicht bereits von der Umweltprüfung in Bezug auf das LROP erfasst wurden (§ 9 Abs. 3 ROG).

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

Nachfolgend wird insofern auf die im Entwurf vorliegende Neuaufstellung des RROPs (2026) für den Landkreis Hameln-Pyrmont eingegangen.

Allgemeine Ziele und Grundsätze des RROPs

Im vorliegenden Entwurf des RROPs werden auf der Grundlage des LROP u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- ➔ *Einer Zersiedlung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Ein Zusammenwachsen von Ortsteilen soll vermieden werden (RROP 2.1 01.1).*
- ➔ *Der Flächenbedarf für Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in bereits in Bauleitplänen ausgewiesenen Siedlungsflächen gedeckt werden. Der Nachweis des Bedarfs an Siedlungsfläche soll in der Bauleitplanung geführt werden. [...] (RROP 2.1 04).*
- ➔ *Vor Ausweisungen neuer Baugebiete sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Hier soll insbesondere der Nachverdichtung und Lückenbebauung in flächensparender Bauweise der Vorrang vor einer Inanspruchnahme von bisher unberührten Flächen im Außenbereich eingeräumt werden (RROP 2.1 06.1).*
- ➔ *Einer weitergehenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt werden. Die Innenentwicklung von Orten und Schließung von Baulücken soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich haben. Für die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Industriebetriebe sollen brachgefallene Industrie- und Gewerbeflächen durch Wiedernutzung stärker eingebunden werden (RROP 3.1.1. 04).*

Die geplante Siedlungsentwicklung trägt den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, es wird im Übrigen auf die Ausführungen zum Landes-Raumordnungsprogramm verwiesen. Die vorliegende Planung dient der bedarfsgerechten Eigenentwicklung des Ortsteiles Osterwald. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen auf einer Fläche von lediglich rd. 4.836 m² (0,48 ha) wird nur eine kleinräumige Wohnbauentwicklung ermöglicht. Eine darüber hinausgehende oder auf die Deckung eines überörtlichen Wohnbedarfs gerichtete Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen.

Die Fläche befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges von Osterwald und ermöglicht damit eine gezielte Ergänzung des vorhandenen Wohnungsangebotes, ohne einen neuen Siedlungsansatz im freien Landschaftsraum zu begründen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist die Planung hinsichtlich Umfang und Nutzungsintensität auf die örtliche Eigenentwicklung Osterwalds ausgerichtet. Den Anforderungen des RROP 2.1 04 an eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung wird damit Rechnung getragen.

Zeichnerische Darstellungen des RROPs

Der Siedlungsbereich Osterwald wird bereits als vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Zudem ist Osterwald als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Die südlich bzw. südöstlich des Änderungsbereiches verlaufende Hohe-Warte-Straße, Osterwalder Straße und Oldendorfer Straße werden als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) dargestellt.

Der nördlich, östlich und westlich dem Siedlungsbereich angrenzende Osterwald wird als Vorbehaltsgebiet Wald in Verbindung mit einem Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung und einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Letzteres setzt sich in Richtung Süden weiterhin fort. Südlich des Siedlungsbereiches Osterwald schließen Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials an.

Weiter südlich des Änderungsbereiches verläuft ein Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße. Die südlich des Änderungsbereiches verlaufende Bahntrasse ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke mit einem Vorranggebiet Elektrischer Betrieb sowie einem Vorranggebiet Bahnstation dargestellt und die südlich daran verlaufende Bundesstraße (B 1) als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße.

Im weiteren südlichen Anschluss werden entlang der Aue ein linienhaftes Vorranggebiet Biotopverbund sowie entlang der Saale ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft in Verbindung mit einem linienhaften Vorranggebiet Natura 2000 und einem Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt. Südlich daran angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes.

Östlich von Osterwald ist ein Vorranggebiet Trinkwasserversorgung dargestellt.

Die Grenzen der v.g. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung.

Der Änderungsbereich selbst ist randlich kleinräumig als vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich und darüber hinaus als Vorranggebiet Wald in Verbindung mit einem Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung dargestellt.

Für die als Vorranggebiet Wald dargestellte Teilfläche ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die regionalplanerische Darstellung nicht mehr den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen entspricht. Auf der betroffenen Fläche ist gegenwärtig kein Waldbestand mehr vorhanden. Für die ehemals vorhandenen Waldflächen wurden bereits Ersatzaufforstungen an anderer Stelle vorgenommen, sodass der mit der früheren Waldinanspruchnahme verbundene forstrechtliche Ausgleich bereits erfolgt ist.

Darüber hinaus handelt es sich um eine kleinräumige und in den bestehenden Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Osterwald eingebundene Fläche. Sie ist nicht Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Waldgebietes und besitzt aufgrund des fehlenden Waldbestandes auch keine verbindende oder arrondierende Funktion für angrenzende Waldflächen. Durch die vorgesehene Entwicklung werden daher weder tatsächlich vorhandene Waldflächen in Anspruch genommen noch zusammenhängende Waldstrukturen zerschnitten oder in ihren Funktionen beeinträchtigt.

Mit der Überplanung der Fläche soll eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs im Ortsteil Osterwald ermöglicht werden. Die Planung

dient damit der Bereitstellung eines angemessenen Wohnraumangebotes für die örtliche Bevölkerung und der Sicherung einer dem Ortsteil angemessenen Siedlungsentwicklung. Dabei soll die Wohnbauentwicklung räumlich auf bereits siedlungsstrukturell eingebundene bzw. unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper anschließende Flächen konzentriert werden.

Die Inanspruchnahme der kleinräumigen, tatsächlich nicht mehr bewaldeten Fläche ermöglicht es, den bestehenden Wohnbauflächenbedarf in räumlicher Zuordnung zum vorhandenen Siedlungsbestand zu decken, ohne hierfür weiter in den bislang unbeanspruchten Außenbereich oder in tatsächlich vorhandene und funktional höherwertige Wald- und Freiraumflächen eingreifen zu müssen. Die Planung entspricht damit zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer flächensparenden und auf bestehende Siedlungsstrukturen konzentrierten Siedlungsentwicklung.

Vor diesem Hintergrund erscheint die im RROP-Entwurf 2026 vorgesehene Festlegung als Vorranggebiet Wald für die konkrete Teilfläche überprüfungsbedürftig. Die mit der Festlegung grundsätzlich verfolgte Sicherung vorhandener Waldflächen und ihrer Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen kann auf der betroffenen Fläche aufgrund des fehlenden Waldbestandes tatsächlich nicht mehr erreicht werden. Demgegenüber besteht mit der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs ein konkretes städtebauliches Erfordernis für die Einbeziehung der Fläche in die Siedlungsentwicklung.

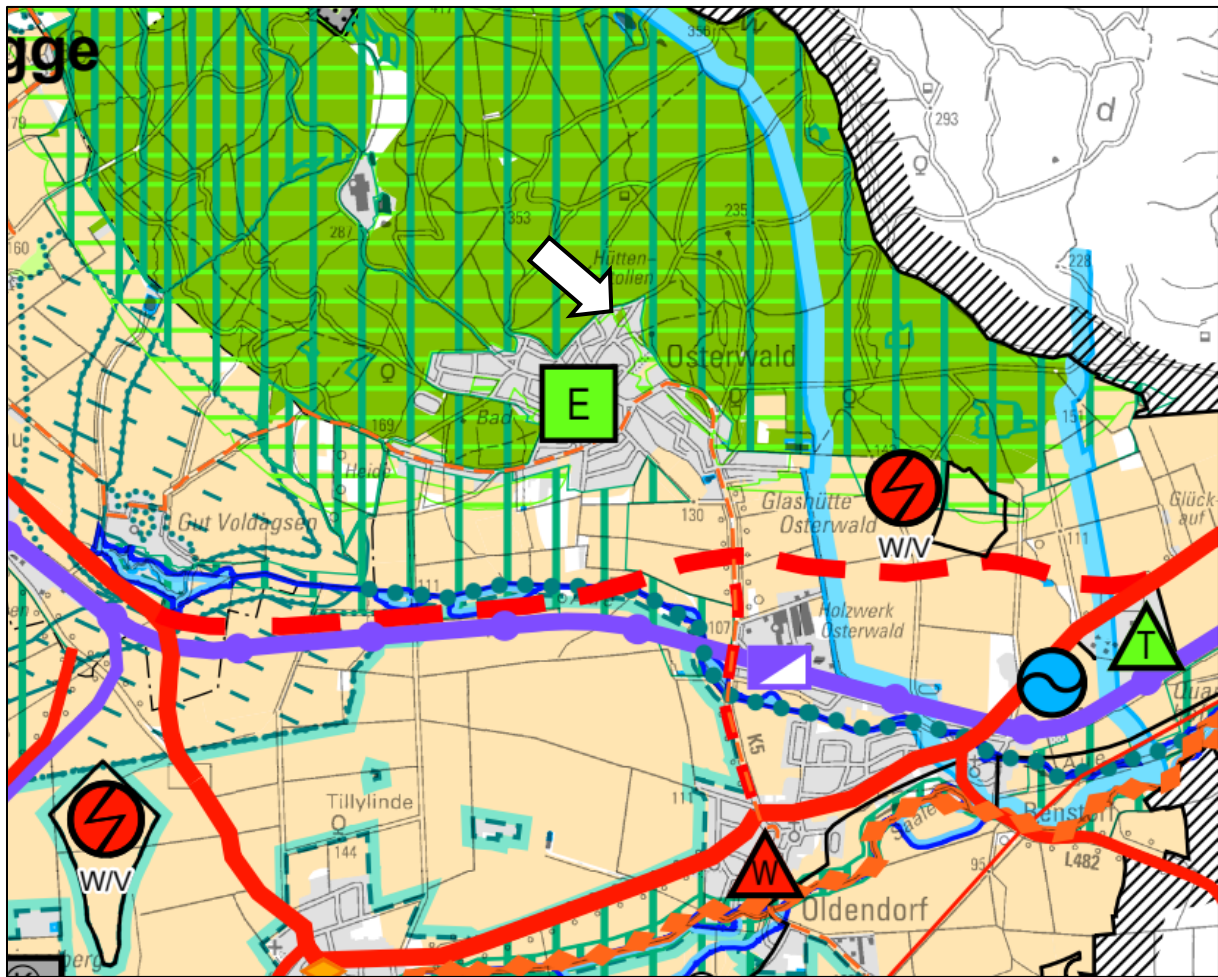
Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine erneute Entwicklung der Fläche zu Wald aufgrund ihrer bestehenden Einbindung in den Siedlungszusammenhang und der bereits erfolgten forstrechtlichen Kompensation städtebaulich nicht angezeigt ist. Eine Beibehaltung der vorgesehenen Vorrangfestlegung würde vielmehr eine siedlungsstrukturell geeignete Fläche der bedarfsgerechten örtlichen Wohnbauentwicklung entziehen und könnte dazu führen, dass zur Deckung desselben Wohnbedarfs auf bislang unbeanspruchte und hinsichtlich ihrer Freiraumfunktionen gegebenenfalls höherwertige Flächen ausgewichen werden müsste.

Auch die Darstellung als Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung wird durch die Planung berücksichtigt. Aufgrund der Kleinräumigkeit der betroffenen Fläche, ihrer Einbindung in den Siedlungsbereich und des fehlenden Waldbestandes kommt ihr keine hervorgehobene eigenständige Funktion für die landschaftsbezogene Erholung zu. Zusammenhängende Erholungsräume oder für die landschaftsbezogene Erholung bedeutsame Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

In der Gesamtschau sprechen daher insbesondere der fehlende tatsächliche Waldbestand, die bereits erfolgte Ersatzaufforstung, die geringe Flächengröße, die Einbindung in den bestehenden Siedlungszusammenhang sowie das konkrete städtebauliche Erfordernis zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs für die vorgesehene Entwicklung als Wohnbaufläche.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung stehen den Inhalten und Darstellungen des Entwurfes zum RROP 2026 nicht entgegen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (Entwurf 2026) (Lage des Änderungsbereiches ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



7 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Straße Steigerbrink, die im weiteren südlichen Verlauf an die Oldendorfer Straße (K 5), welche anschließend in die Osterwalder Straße übergeht, anbindet. Über die Oldendorfer Straße und Osterwalder Straße wird der Ortsteil Osterwald und somit auch der Änderungsbereich im weiteren Verlauf an die B 1 und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die v.g. Straßen sind zur Aufnahme der zukünftig aus dem Änderungsbereich zu erwartenden zusätzlichen Verkehre ausreichend dimensioniert. Die Sicherheit und Leichtigkeit der auf den jeweiligen Straßen fließenden Verkehre wird durch die mit der Planung verbundenen Zusatzverkehre nicht beeinträchtigt.

Ausgehend von der Straße Steigerbrink quert den Änderungsbereich ein Privatweg, der im Westen dann in die Straße Kurhausbrink übergeht. Er dient zukünftig der Erschließung der im Änderungsbereich hinzukommenden Nutzungen sowie den westlich des Änderungsbereiches bereits bestehenden Grundstücken.

Der durch die geplanten Wohnnutzungen hervorgerufene ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücksflächen sicherzustellen.

Der Ortsteil Osterwald ist über den öffentlichen Personennahverkehr an das Netz des Flecken

Salzhemmendorf und die umliegenden Orte angebunden. Im Ortsteil befinden sich mehrere Bushaltestellen, die insbesondere durch die Linie 71 sowie ergänzend durch den Bürgerbus bedient werden.

Darüber hinaus verfügt der nahegelegene Nachbarort Oldendorf über einen Bahnhof mit Anschluss an den regionalen Schienenpersonennahverkehr. Hierdurch bestehen weiterführende Verbindungen in Richtung Hildesheim und Hameln. Insgesamt ist für den Änderungsbereich damit eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

7.2 Belange von Natur und Landschaft

7.2.1 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 der 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.

7.2.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

➤ Fachgesetze

Die nachfolgend aufgeführten Fachgesetze sind bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung beachtlich:

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet. In den Umweltbericht ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert, in dem die Belange von Boden, Natur und Landschaft und insbesondere die Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind die Zugriffsverbote zu beachten.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Schutzgebiete dürfen in ihrer Eigenart nicht verändert werden und sind zu schützen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Abschnitt 5 NNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Gemäß § 61 Abs. 1 NWG umfasst die Unterhaltung eines Gewässers seinen ordnungsgemäßen Abfluss, sowie die Pflege und Entwicklung. In Bezug auf die Unterhaltung von Gewässern wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete (z.B. Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete), die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuchs unterfallen nach Anlage 5 UVPG der obligatorischen Strategischen Umweltprüfung nach § 35 Absatz 1 Nummer 1. Gem. § 2 BauGB werden die Belange des Umweltschutzes in der Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes dargelegt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Bezogen auf die vom Änderungsbereich ausgehenden und darauf einwirkenden Immissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen und relevante technische Normen zu berücksichtigen (z.B. TA Lärm, TA Luft, DIN 18005, DIN 4109).

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Gemäß § 6 (1) NDSchG sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ferner zu beachten, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gem. § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. 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 (z.B. besondere Standorteigenschaft für die Biotopentwicklung, Extremstandort, naturnah, selten, kultur-/naturhistorisch bedeutsam).

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (§ 8 Abs. 1 Satz 1 NBodSchG)

„Um für Vorhaben zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens landesweit die erforderlichen bodenkundlichen und geowissenschaftlichen Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen, führt das Land das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS).“

Diese Grundlagen werden für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

➤ **Fachplanungen**

Die nachfolgend aufgeführten Fachplanungen sind bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung beachtlich:

Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NNatSchG)

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.

Gemäß LRP 2001 gehört der Änderungsbereich zur Landschaftseinheit LM 14 „Lößmulde bei Benstorf“. Die Zielkarte des LRP formuliert für diese Landschaftseinheit LM 14 als Zieltyp eine Sicherung sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche. Für den Änderungsbereich selbst, da er am Ortsrand liegt, werden keine Ziele dargestellt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2026 liegt der Änderungsbereich innerhalb von nachrichtlich dargestellter Siedlungsfläche. Zudem ist Osterwald als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Die südlich bzw. südöstlich des Änderungsbereiches verlaufende Hohe-Warte-Straße, Osterwalder Straße und Oldendorfer Straße werden als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) dargestellt. Der nördlich, östlich und westlich dem Siedlungsbereich angrenzende Osterwald wird als Vorbehaltsgebiet Wald in Verbindung mit einem Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung und einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt.

Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich sind hiermit nicht verbunden und somit auch nicht betroffen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG vorhanden. Nördlich in 7 – 40 m Entfernung liegt das LSG HM 032 „Osterwald - Saupark“.

Für das Gebiet des Fleckens Salzhemmendorf greift allerdings die Baumschutzsatzung vom 15.02.1990, i. d. F. der Änderungssatzung vom 25.03.2005. Danach sind alle 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 geschützt. Aufgrund der Zuordnung der vier Bäume im Änderungsbereich zur bestehenden Bebauung und am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB, wird davon ausgegangen, dass die vier Bäume im Änderungsbereich nicht unter den Schutz der Satzung fallen. Insofern sind auch keine geschützten Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG bzw. § 22 NNatSchG) im Änderungsbereich/Geltungsbereich vorhanden.

7.2.3 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Relevant ist hier die vorgesehene Wohnbaufläche, da die übrigen Darstellungen nur bestandsorientiert erfolgen. Der Flächennutzungsplan bzw. seine Änderung selber verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, da keine direkten Baurechte begründet werden. Durch die Darstellung können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden (im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung), insbesondere aufgrund der Versiegelung von Grundflächen.

7.2.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1a 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.

Prinzipiell sind aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes konkrete Maßnahmen nur begrenzt oder nicht darstellbar. Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der v. g. Bebauungsplan Nr. 196 aufgestellt. Hieraus ergeben sich in Bezug auf die Beurteilung der Eingriffsintensität genauere Angaben.

Die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter bzw. die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern, insbesondere:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, v.a. der Versiegelung (Schutzgut Landschaft, Pflanzen/Tiere, kulturelles Erbe),
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Schutzgut Landschaft, kulturelles Erbe),
- Ableitung des Oberflächenwassers (Schutzgut Wasser),
- Gestaltung von Frei- und Gartenflächen (Vermeidung Schottergärten) (Schutzgut Landschaft, Pflanzen/Tiere, Boden)
- Artenschutzrelevante Maßnahmen – Beleuchtung, Bauzeitenregelung, Beschränkung baulicher Tätigkeiten, artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen, ökologische Baubegleitung (Schutzgut Pflanzen und Tiere),
- Maßnahmen zum Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens, im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einschlägige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639, DIN 18915, DIN 19731) (Schutzgut Boden),
- Archäologischer Denkmalschutz (Schutzgut kulturelles Erbe).

Detaillierte Festsetzungen zu den Maßnahmen erfolgen im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 196 „Steigerbrink“ (vgl. auch Umweltbericht zum Bebauungsplan).

➤ Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die eines Ausgleichs bedürfen. Der Flächennutzungsplan stellt nur die allgemeine Art der Bodennutzung dar, sodass die hier genannten Maßnahmen in der parallel erfolgenden Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 196) berücksichtigt und konkretisiert werden.

7.2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013) ermittelt und gegenübergestellt.

Überwiegend sind durch die Darstellung einer Wohnbaufläche mit ca. 0,5 ha Scherrasen, Gras-/Staudenflur mit Ruderalgebüsch aber auch 4 große Laubbäume betroffen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Kompensationsbedarf sich vorliegend nicht aus dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung abgeleitet, sondern aus dem Bebauungsplan übernommen wurde. Die jeweils zugeordnete Biotoptypenkarte und die Eingriffs-Ausgleich-Bilanz ist aus Gründen der Vermeidung von Wiederholungen dem Teil II der Begründung (Umweltbericht) zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen. – *der Umweltbericht zur FNP-Änderung wird im weiteren Verfahren noch erstellt* -

Die konkrete Bilanzierung und Ableitung/Zuordnung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 196. Gemäß der Arbeitshilfe des Nds. Städtetags (2013) resultiert hieraus ein Kompensationsbedarf aufgrund des Verlustes von Biotopstrukturen von 6.223 Werteinheiten. Dieser Bedarf lässt sich nicht durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches realisieren. D. h. es ergibt sich ein externes Kompensationsdefizit, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht ausreichen. Das Defizit wird gemäß Bebauungsplan Nr. 196 durch die Festsetzung einer noch zu bestimmenden externen Maßnahme kompensiert.

Für den Star und Fledermäuse sind zudem artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, die jedoch auch nicht innerhalb des Änderungsbereiches realisiert werden können (Aufhängung von Nisthilfen und Fledermauskästen für Waldarten).

Durch die Flächennutzungsplanänderung ist weiterhin Wald im Sinne des NWaldLG betroffen. Für die bereits erfolgte Umwandlung von Wald besteht eine Waldumwandlungsgenehmigung. Für die erforderliche waldrechtliche Kompensation wurde bereits eine Ersatzaufforstung im Umfang von 3.003 m² über den Kompensationsflächenpool „Dassel“ der Niedersächsischen Landesforsten gesichert.

Zum Waldbestand im Norden (Flurstück 12/3) liegt eine Duldungspflicht/ein Haftungsausschluss vor, der etwaige Haftungen Schäden/Beeinträchtigungen durch den Waldbestand im Norden für den Änderungsbereich ausschließt und somit den Waldbestand auch ohne Sicherheitsabstand unbeschränkt sichert.

7.2.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

- *noch offen* -

7.3 Immissionsschutz

7.3.1 Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB). Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt in die Abwägung einzustellen.

Für die Beurteilung der mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen Immissionssituation sind die im Änderungsbereich vorgesehene Art der Bodennutzung sowie die Nutzungsstrukturen des unmittelbaren Planungsumfeldes mit ihren jeweiligen Schutzbedürfnissen von Bedeutung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darstellt und keine unmittelbaren Baurechte begründet. Die konkrete immissionsschutzrechtliche Beurteilung und Konfliktbewältigung ist daher, soweit erforderlich, auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ortsteil Osterwald Nr. 3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung am

nördlichen Siedlungsrand von Osterwald vorbereitet. Hierzu wird der Änderungsbereich zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die konkrete städtebauliche Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, der für die zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist daher auf Ebene der Flächennutzungsplanung insbesondere zu prüfen, ob der Darstellung einer Wohnbaufläche aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Immissionsquellen im Planungsumfeld grundsätzlich unüberwindbare Nutzungskonflikte entgegenstehen. Dabei sind insbesondere die vorhandenen Wohn- und Mischnutzungen, das östlich gelegene Besucherbergwerk Hüttenstollen sowie die südöstlich gelegene Osterwaldbühne (Freilichtbühne) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die mit einer zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung grundsätzlich verbundenen Verkehrs- und Nutzungswirkungen in den Blick zu nehmen.

Die konkrete Beurteilung der innerhalb der Wohnbaufläche vorgesehenen Nutzungen sowie der daraus resultierenden Immissionswirkungen erfolgt, soweit erforderlich, auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 196. Dies betrifft insbesondere die Erschließungs- und Stellplatzverkehre sowie die im südöstlichen Bereich vorgesehenen Stellplatz-, Carport- und Photovoltaiknutzungen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Immissionskonflikte erkennbar, die der Darstellung einer Wohnbaufläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich entgegenstehen. Die für die Planung relevanten Immissionsquellen werden nachfolgend entsprechend der Planungsebene betrachtet. Soweit sich insbesondere aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weitergehende Erkenntnisse oder ein zusätzlicher Untersuchungsbedarf ergeben, werden diese im weiteren Planverfahren berücksichtigt und, soweit erforderlich, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

7.3.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Änderungsbereich und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln.

- In der Flächennutzungsplanänderung wird eine Wohnbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 196 ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Im westlichen und südlichen Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich vorhandene Wohn- und Mischnutzungen. Soweit für diese Flächen keine verbindliche Baugebietsfestsetzung besteht, richtet sich deren Schutzwürdigkeit nach der tatsächlich vorhandenen und prägenden Nutzung. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich das Museum „Besucherbergwerk Hüttenstollen“; südöstlich liegt innerhalb des Osterwaldes die Osterwaldbühne (Freilichtbühne). Diese Nutzungen sind bei der Beurteilung möglicher auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirkender Immissionen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung der zukünftig im Änderungsbereich zu erwartenden Lärmsituation werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Für Allgemeine Wohngebiete betragen diese tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A).

Der höhere Nachtwert von 45 dB(A) gilt für Verkehrslärm, der niedrigere Nachtwert von 40 dB(A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Die vorgenannten Werte stellen keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar. Ihre Einhaltung

oder Unterschreitung ist im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben. Überschreitungen können im Rahmen der städtebaulichen Abwägung im Einzelfall vertretbar sein, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet werden und die Überschreitungen sachgerecht bewältigt werden können.

Für die unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen ist aufgrund des Nebeneinanders mit der geplanten Wohnnutzung grundsätzlich nicht von einem Nutzungskonflikt auszugehen. Soweit im Umfeld Mischnutzungen vorhanden sind, ist deren gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet abweichende Schutzwürdigkeit bei der Beurteilung der jeweiligen Immissionssituation zu berücksichtigen.

Von besonderer Bedeutung für die Planung sind mögliche Geräuscheinwirkungen der östlich bzw. südöstlich gelegenen Freizeit- und Kulturnutzungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet. Deren konkrete immissionsschutzrechtliche Relevanz wird nachfolgend unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsart, der räumlichen Situation und der Betriebs- bzw. Veranstaltungszeiten betrachtet.

7.3.3 Lärmimmissionen

Der Änderungsbereich wird im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im unmittelbaren westlichen und südlichen Umfeld befinden sich bereits Wohn- und Mischnutzungen. Aufgrund der vorhandenen und zukünftig vorgesehenen Nutzungsstruktur ist durch das räumliche Nebeneinander dieser Nutzungen grundsätzlich nicht von einem erheblichen Immissionskonflikt auszugehen.

Mit der Darstellung der Wohnbaufläche wird eine zusätzliche wohnbauliche Entwicklung vorbereitet, die mit entsprechenden Erschließungs-, Anwohner- und Stellplatzverkehren verbunden sein wird. Aufgrund des begrenzten Umfangs der vorgesehenen Wohnbauentwicklung und ihrer unmittelbaren Einbindung in den bestehenden Siedlungszusammenhang ist jedoch nicht davon auszugehen, dass hierdurch erhebliche oder für eine Wohnnutzung untypische Geräuschemissionen hervorgerufen werden. Die konkrete Anordnung und immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Erschließungs- und Stellplatzflächen erfolgt, soweit erforderlich, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Dies gilt auch für die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 196 im südöstlichen Bereich vorgesehenen Stellplatz-, Carport- und Photovoltaiknutzungen. Nach Art und Umfang dieser Nutzungen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine erheblichen Lärmimmissionen erkennbar, die der Darstellung einer Wohnbaufläche grundsätzlich entgegenstehen. Soweit mit Photovoltaikanlagen technische Einrichtungen verbunden sind, ist deren immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Rahmen der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene sicherzustellen.

Östlich des Änderungsbereiches grenzt das Gelände des Museums „Besucherbergwerk Hüttenstollen“ an. Aus dem Museumsbetrieb können insbesondere durch Besucher- und An-/Abfahrtsverkehre sowie einzelne Veranstaltungen zeitweise Geräusche entstehen. Aufgrund der bestehenden örtlichen Situation und der überwiegend auf den Tageszeitraum ausgerichteten Nutzung wird nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht von Geräuscheinwirkungen ausgegangen, die der Darstellung und späteren Entwicklung einer Wohnbaufläche grundsätzlich entgegenstehen.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich darüber hinaus innerhalb des Osterwaldes die Osterwaldbühne (Freilichtbühne). Aufgrund des Veranstaltungsbetriebes können insbesondere während einzelner Aufführungen zeitlich begrenzte Geräuscheinwirkungen auftreten. Zwischen der Freilichtbühne und dem Änderungsbereich befinden sich jedoch Waldflächen und weitere räumliche Abstände. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass hieraus ein erheblicher Immissionskonflikt resultiert, der die grundsätzliche Eignung des Änderungsbereiches für eine Wohnbauentwicklung in Frage stellt.

Die von der Freilichtbühne ausgehenden Geräuscheinwirkungen sind im weiteren Planverfahren und, soweit erforderlich, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher zu berücksichtigen.

Insgesamt sind aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur, des begrenzten Umfangs der vorbereiteten Wohnbauentwicklung und der räumlichen Situation nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Lärmkonflikte erkennbar, die der Darstellung einer Wohnbaufläche auf Ebene der Flächennutzungsplanung grundsätzlich entgegenstehen.

7.3.4 Baustellenlärm

Von Baustellen ausgehende Emissionen können zu vorübergehenden Beeinträchtigungen führen. Darum ist Baulärm nicht nur in der Bauvorbereitung, sondern auch bei der Betrachtung der Auswirkungen der Planung während der Bauphase auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird im Rahmen der Bauabwicklung und Realisierung des Bebauungsplanes eingehalten. Hierfür sind jedoch die ausführenden Firmen und sonstigen am Bau und der Realisierung des Baugebietes Beteiligten verantwortlich. Hierbei sind die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) zu beachten. Die AVV Baulärm konkretisiert die Anforderungen an Baustellen. Sie enthält unter anderem

- Immissionsrichtwerte (IRW) in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung des betroffenen Gebietes,
- das Verfahren für die Ermittlung des Beurteilungspegels,
- Rahmenbedingungen für behördliche Maßnahmen zur Minderung des Baulärms und
- Beispiele für technische Schallschutzmaßnahmen.

Die IRW der AVV Baulärm gelten für den Tagzeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr und für den Nachtzeitraum von 20:00 bis 7:00 Uhr in Abhängigkeit von der planungsrechtlichen Einstufung beziehungsweise der tatsächlichen Nutzung der Gebiete.

Nach der AVV Baulärm sollen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden, wenn die IRW um mehr als 5 dB überschritten werden. Dabei kommen in Betracht:

- Maßnahmen bei der Einrichtung der Baustelle,
- Maßnahmen an den Baumaschinen,
- die Verwendung geräuscharmer Baumaschinen,
- die Verwendung geräuscharmer Bauverfahren,
- die Beschränkung der Betriebszeit lautstarker Baumaschinen.

In der Regel bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan zum Schutz vor Baulärm. Erfahrungsgemäß sind konkrete Prognoseberechnungen für Baulärm zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch noch gar nicht möglich, da die dazu erforderlichen Informationen (zum Beispiel zum Bauablauf, zu den zum Einsatz kommenden Baumaschinen, zur Zeitdauer der Arbeiten insgesamt und täglich und so weiter) noch nicht bekannt sind. Im Rahmen der Baudurchführung wird der Flecken Salzhemmendorf auf eine möglichst dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechende Bauabwicklung hinwirken. Grundsätzlich sind jedoch im Zuge der Realisierung von Baugebieten Baulärm, Erschütterungen und sonstige mit der Baudurchführung relevante Ereignisse zu erwarten. Diese sind jedoch, bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte, regelmäßig als zeitlich begrenzte Ereignisse zu dulden.

Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte

in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.

7.3.5 Geruchsimmissionen und Staub

Erhebliche Geruchs- und Staubimmissionen sind nicht zu erwarten.

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich überwiegend Wohn- und Mischnutzungen sowie Wald- und Grünflächen. Östlich grenzt das Gelände des Museums „Besucherbergwerk Hüttenstollen“ an. Nutzungen oder Betriebe, von denen nach Art und Umfang erhebliche Geruchs- oder Staubemissionen ausgehen und die auf die zukünftig dargestellte Wohnbaufläche einwirken könnten, sind im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Auch aus den angrenzenden Freizeit- und Kulturnutzungen sind aufgrund ihrer Art keine erheblichen Geruchs- oder Staubimmissionen zu erwarten. Gleiches gilt grundsätzlich für die durch die Darstellung einer Wohnbaufläche vorbereiteten Nutzungen. Diese lassen bei bestimmungsgemäßer Nutzung keine erheblichen Geruchs- oder Staubemissionen erwarten. Soweit im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ergänzende Stellplatz-, Carport- und Photovoltaiknutzungen vorgesehen werden, sind auch hieraus nach Art und Umfang keine erheblichen Geruchs- oder Staubemissionen zu erwarten.

Mit der späteren baulichen Umsetzung können während der Bauphase vorübergehend Staubemissionen verbunden sein. Diese sind zeitlich begrenzt und betreffen die konkrete Bauausführung. Ein dauerhaftes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial, das bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre, ist hieraus nicht abzuleiten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich somit hinsichtlich möglicher Geruchs- und Staubimmissionen keine Anhaltspunkte für einen Immissionskonflikt, der der Darstellung einer Wohnbaufläche und der damit vorbereiteten wohnbaulichen Entwicklung grundsätzlich entgegensteht. Weitergehende Anforderungen können, soweit sich hierfür im weiteren Verfahren ein Erfordernis ergibt, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

7.3.6 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gem. § 50 BImSchG einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich von Osterwald eine Wohnbaufläche (W) dargestellt und damit eine kleinräumige wohnbauliche Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers vorbereitet. Westlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich bereits Wohn- und Mischnutzungen. Aufgrund der grundsätzlich miteinander verträglichen Nutzungsstruktur sind aus der räumlichen Zuordnung der vorhandenen und zukünftig vorgesehenen Wohnnutzungen keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten.

Bei der Beurteilung des Trennungsgebotes sind darüber hinaus die im Umfeld vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich das Museum „Besucherbergwerk Hüttenstollen“; südöstlich liegt innerhalb des Osterwaldes die Osterwaldbühne (Freilichtbühne). Aufgrund dieser Nutzungen können insbesondere zeitweise Geräuscheinwirkungen auftreten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich jedoch unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsart, der Betriebs- bzw. Veranstaltungszeiten und der räumlichen Situation keine Anhaltspunkte dafür, dass zwischen diesen bestehenden Nutzungen und der vorgesehenen Wohnbaufläche ein grundsätzlich nicht zu bewältigender Immissionskonflikt entsteht. Auf die vorstehenden Ausführungen zu den Lärmimmissionen

wird verwiesen.

Die Flächennutzungsplanänderung führt somit nicht zu einer erstmaligen unmittelbaren Zuordnung offensichtlich unverträglicher Nutzungen. Vielmehr wird der vorhandene Siedlungsbereich durch die Darstellung einer Wohnbaufläche kleinräumig ergänzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Immissionskonflikte erkennbar, die der vorgesehenen räumlichen Zuordnung der Nutzungen und damit der Darstellung der Wohnbaufläche unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG grundsätzlich entgegenstehen. Soweit sich im weiteren Planverfahren ein Erfordernis zur näheren Konfliktbewältigung ergibt, kann dieses auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

7.3.7 Störfallvorsorge

Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, befinden sich nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Dabei sind sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch Maßnahmen zur Anpassung an dessen Folgen in die städtebauliche Planung einzubeziehen.

Der Änderungsbereich stellt sich gegenwärtig überwiegend als unbebaute Grünfläche dar und nimmt damit grundsätzlich an der Kaltluftentstehung teil. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Änderungsbereiches und der großräumig angrenzenden Wald- und sonstigen Freiflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht davon auszugehen, dass der Fläche eine wesentliche Funktion für die überörtliche oder siedlungsbezogene Kaltluftversorgung zukommt. Mit der durch die Darstellung einer Wohnbaufläche vorbereiteten baulichen Entwicklung geht gleichwohl eine kleinräumige Veränderung der bisherigen klimatischen Funktionen der Fläche einher.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden aufgrund des vorbereitenden Charakters der Planung keine konkreten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Begrenzung der Versiegelung oder zur Durchgrünung des Gebietes getroffen. Die konkrete städtebauliche und grünordnerische Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“. Dieser begrenzt die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen und sieht Maßnahmen zur Durchgrünung des Änderungsbereiches vor. Die verbleibenden und zu entwickelnden Grün- und Freiflächen sowie Gehölzstrukturen können durch Verschattung und Verdunstung zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen und zur Aufrechterhaltung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen beitragen.

Ergänzend werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Anforderungen an die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gestellt. Hierdurch soll einer großflächig versiegelten bzw. vegetationsarmen Gestaltung entgegengewirkt und die Entwicklung begrünter Grundstücksfreiflächen unterstützt werden. Dies trägt zugleich zur Wasserrückhaltung und Verdunstung sowie zur Begrenzung einer zusätzlichen sommerlichen Aufheizung bei.

Ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz kann durch die Nutzung solarer Strahlungsenergie geleistet werden. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan eröffnet im südöstlichen Bereich die Möglichkeit, Stellplatz- bzw. Carportnutzungen mit Photovoltaikanlagen zu kombinieren. Durch diese Mehrfachnutzung bereits für den ruhenden Verkehr beanspruchter Flächen kann die Erzeugung erneuerbarer Energie ermöglicht werden, ohne hierfür zusätzliche Flächen ausschließlich für die Energiegewinnung in Anspruch nehmen zu müssen.

Neben dem Klimaschutz kommt der Anpassung an die Folgen des Klimawandels besondere Bedeutung zu. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit zunehmenden sommerlichen Hitzeperioden und Starkregenereignissen. Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Begrenzung der baulichen Inanspruchnahme sowie die Entwicklung begrünter Freiflächen und Gehölzstrukturen tragen dazu bei, die mit der wohnbaulichen Entwicklung verbundenen kleinklimatischen Auswirkungen zu mindern.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen eine möglichst schadlose Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen. Die konkrete Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse sowie der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden Erschließungsplanung zu konkretisieren. Dabei sind Möglichkeiten einer ortsnahe Rückhaltung, Versickerung bzw. gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen, soweit dies technisch und wasserrechtlich möglich ist.

Insgesamt stehen der Darstellung einer Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Aufgrund der vergleichsweise kleinräumigen wohnbaulichen Entwicklung und der Einbindung des Änderungsbereiches in großräumig vorhandene Wald- und Freiflächen sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die siedlungsklimatischen Verhältnisse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die erforderliche Konkretisierung von Maßnahmen zur Minderung der mit der baulichen Entwicklung verbundenen Auswirkungen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

7.5 Denkmalschutz

7.5.1 Archäologischer Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

7.5.2 Baudenkmalschutz

Der Änderungsbereich befindet sich in der direkten Nachbarschaft zu dem westlich angrenzenden ehemaligen Kurhaus mit Garten, Kurhausbrink 6, das als Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale geführt wird. Des Weiteren grenzt der Änderungsbereich im Osten an den Hüttenstollen am Steigerbrink, der gem. § 3 Abs. 2 NDSchG als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.

Wegen der Nähe zu den benachbarten Baudenkmalen ist im gesamten Änderungsbereich der Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der

Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind daher bei der städtebaulichen Entwicklung des Änderungsbereiches in besonderer Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die räumliche Anordnung, Höhenentwicklung und äußere Wirkung der zukünftigen Bebauung sowie mögliche Sichtbeziehungen zu den benachbarten Kulturdenkmalen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die mit der Flächennutzungsplanänderung ermöglichte bauliche Entwicklung grundsätzlich so umgesetzt werden kann, dass die Belange des Umgebungsschutzes der benachbarten Kulturdenkmale gewahrt werden.

7.5.3 Natur- und Kulturdenkmalschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Weserbergland des Landkreises Hameln-Pyrmont (Kennzeichnung NP NDS 00010). Darüber hinaus sind im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung keine Naturdenkmale bekannt.¹

7.6 Altablagerungen/Kampfmittel

7.6.1 Altlasten

Nach Kenntnisstand des Flecken Salzhemmendorf sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches keine Altablagerungen, Ablagerungen kontaminierter Stoffe, Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Sollte bei der konkreten Umsetzung des Vorhabens eine schädliche Bodenveränderung festgestellt werden, ist diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

7.6.2 Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Änderungsbereiches oder seiner näheren Umgebung bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

7.7 Hochwasserschutz

7.7.1 Überschwemmungsgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Verordnungsflächen der Überschwemmungsgebiete. Es befindet sich ebenfalls außerhalb von Risikogebieten außerhalb

¹ Nds. Umweltkarten, 2022: Natur – Schutzgebiete NNatSchG

von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b WHG.

7.7.2 Starkregen (Überflutung)

Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich), regional differenziert nach DWD KOSTRA-Daten und ein extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100$ mm/h). Die Ergebnisse wurden dabei auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1), den ATKIS/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet. Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen und kann für detailliertere Analysen als Basis dienen. In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss. Die Hinweiskarte Starkregengefahren basiert dabei auf generalisierten Angaben und kann Hinweise auf potenzielle niederschlagsbedingte pluviale Überflutungsgefahren geben, die durch Oberflächenabfluss (oder durch oberflächigen Abfluss) entstehen und auch abseits von Flüssen und Bächen auftreten. Abweichungen bei real abfließenden Ereignissen sind jedoch möglich.

Bezogen auf den Änderungsbereich ergeben sich nach den Starkregengefahrenkarten demnach rechnerisch bei einem außergewöhnlichen bzw. extremen Niederschlagsereignis in randlichen Teilbereichen Überflutungstiefen von 10 bis 50 cm.

Abb.: Starkregengefährdungskarten – Überflutungstiefen und Fließrichtung außergewöhnliches Niederschlagsereignis (Quelle: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni)

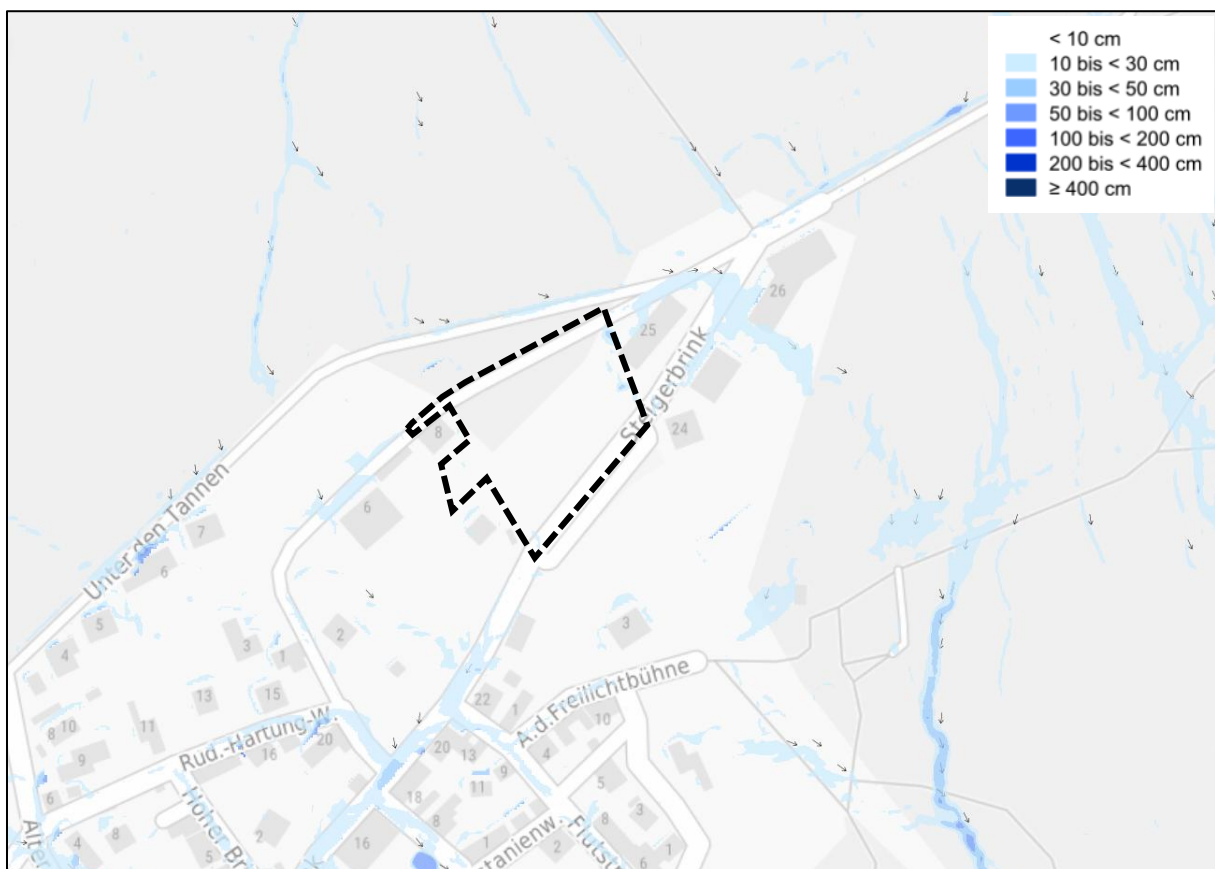
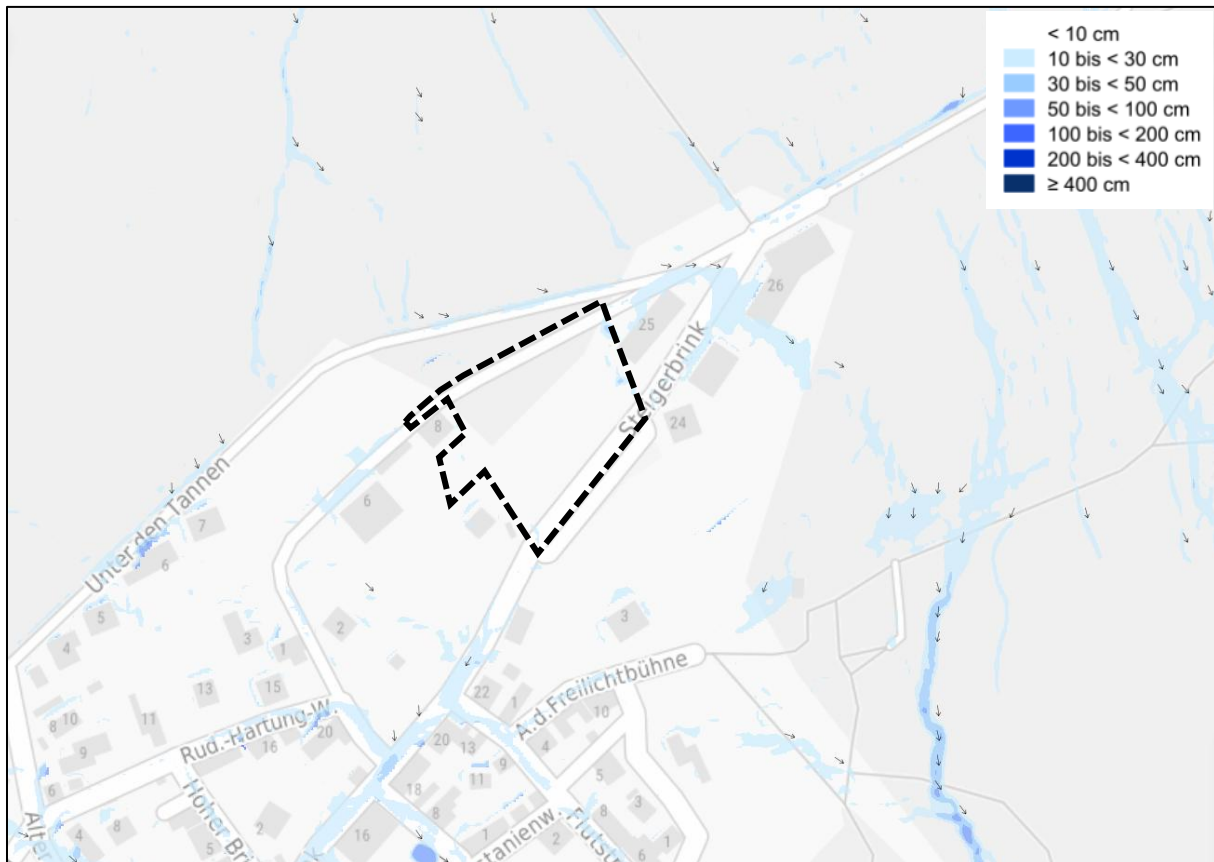


Abb.: Starkregengefährdungskarten – Überflutungstiefen und Fließrichtung extremes Niederschlagsereignis (Quelle: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni)



Die betreffenden Bereiche umfassen dabei lediglich einen kleinräumigen Randbereich im Nordosten des Änderungsbereiches sowie kleine punktuelle Bereiche im Westen und Süden. Es handelt sich hierbei um kleine örtliche Vertiefungen im Geländeprofil. Von außen auf den Änderungsbereich einwirkende Starkregenabflüsse sind nicht erkenntlich. Mit der Planung sind keine weitergehenden Auswirkungen auf die Abflussfunktion der Flächen im Änderungsbereich zu erwarten. Ausgehend von den in der Vergangenheit stattgefundenen Starkregenereignissen wurden bislang weder dem Flecken Salzhemmendorf noch dem Grundstückseigentümer weitergehende Hinweise in Bezug auf Überflutungsereignisse im Bereich der gemäß den Starkregengefahrenkarten gekennzeichneten Flächen bekannt, sodass weiterhin von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen wird. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung kann durch eine entsprechende Geländemodellierung und/oder Sockelhöhe der baulichen Anlagen ein Schadensrisiko vermieden bzw. minimiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren auf Anforderung der Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen.

7.8 Bergbau

Laut den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt der Änderungsbereich in der Zuständigkeit Bergbau Ost, konkret im Erlaubnisfeld Hannover-Süd (Bodenschätze: Lithium, Mangan, Sole), Laufzeit der Berechtigung bis 30.04.2030. Aktueller Rechtsinhaber ist die Esso Deutschland GmbH. Zudem liegt er innerhalb des Bergwerksfelds „Cleopatra“ (Bodenschätze: Eisenerz) der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH (unbefristete Laufzeit der Berechtigung).

Bei den im Änderungsbereich gelegenen Flächen handelt es sich zudem um einen durch Altbergbau beeinflussten Standort im inaktiven Feld „Osterwald“ für den Abbau von Steinkohle.

7.9 Soziale Infrastruktur

Der Ortsteil Osterwald verfügt über eine seinem Siedlungsumfang entsprechende soziale und freizeitbezogene Infrastruktur. Im näheren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich insbesondere das Emil-Isermeyer-Haus der Diakonie Himmelsthür als soziale Einrichtung sowie das Museum „Besucherbergwerk Hüttenstollen“. Mit der südöstlich innerhalb des Osterwaldes gelegenen Osterwaldbühne (Freilichtbühne) bestehen darüber hinaus kulturelle und freizeitbezogene Angebote. Ergänzend sind im Ortsteil und seinem landschaftlich geprägten Umfeld Möglichkeiten der wohnungsnahen Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Die über die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Wohnbauentwicklung ist mit einer Fläche von rd. 0,48 ha vergleichsweise kleinräumig und dient der bedarfsgerechten Eigenentwicklung des Ortsteiles Osterwald. Aufgrund des begrenzten Umfangs der hinzutretenden Wohnnutzung ist nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu rechnen. Die Planung führt daher nicht zu Anforderungen an die soziale Infrastruktur, die auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Schaffung zusätzlicher Einrichtungen erforderlich machen würden.

Für weitergehende Angebote der Daseinsvorsorge und Nahversorgung kann auf die in den benachbarten Ortsteilen sowie im Flecken Salzhemmendorf vorhandenen Einrichtungen zurückgegriffen werden. Durch die bestehende verkehrliche Anbindung des Ortsteiles sind diese Einrichtungen grundsätzlich erreichbar.

Insgesamt stehen der mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten kleinräumigen Wohnbauentwicklung aus Sicht der sozialen Infrastruktur keine grundsätzlichen Belange entgegen.

7.10 Technische Infrastruktur

7.10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch den Anschluss an die angrenzend vorhandenen Leitungen und kann durch die Wassergesellschaft Salzhemmendorf mbH (WGS) sichergestellt werden.

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 nur als sichergestellt angesehen werden, wenn für jedes SO-Gebiet

- 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 Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden,
- d) die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt ist;

- e) 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.
- f) die Hydranten so angeordnet sind, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen;
- g) der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist 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.
- h) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Eingangsdruck Feuerlöschkreiselpumpe) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche 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.

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.

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

7.10.2 Schmutzwasserentsorgung

Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage des Flecken Salzhemmendorf zugeführt.

7.10.3 Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Änderungsbereiches anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist für ein 30-jähriges Regenereignis nach DWA-A 117 zu bemessen. Die Abflussschneide wird auf 10 l/s und ha begrenzt.

7.10.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt zunächst durch den produzierten Eigenstrom. Eine ggf. darüberhinausgehende Versorgung des Änderungsbereiches mit Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Hameln Weserbergland GmbH.

7.10.5 Kommunikationswesen

Der Änderungsbereich 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 Planbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Glasfaserversorgung kann durch Anschluss an das Netz der htp GmbH sichergestellt werden.

7.10.6 Abfallentsorgung

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

7.11 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) entnommen werden. Danach finden sich innerhalb des Änderungsbereiches 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 7: schwer lösbarer Fels. Die Flächen des Änderungsbereiches werden als Baugrundklasse: mäßig harte bis harte Festgesteine mit Einlagerungen von veränderlich festen Gesteinen eingestuft. Für alle Flächen im Änderungsbereich liegt eine äußerst hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor.

Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen 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.

8 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 53, Ortsteil Osterwald Nr. 3, bereitet die Entwicklung von Wohnbaufläche vor.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung der Eingriffe werden durch Festsetzungen auf Ebene der parallel erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung, u. a. zur Beleuchtung, Baufeldfreiräumung bzw. dem Artenschutz und zur Begrenzung der baulichen Nutzung sowie durch eine angepasste Oberflächenentwässerung berücksichtigt.

Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die mit Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens definiert werden, innerhalb des Änderungsbereiches und extern ausgeglichen werden (müssen).

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 196 „Steigerbrink“) vermieden. Hieraus ergeben sich neben den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen auch artenschutzrechtliche Ausgleichs-(CEF-)Maßnahmen für die Betroffenheit des Stares und von Fledermäusen. Die entsprechenden Maßnahmen werden in Bezug auf die erfassten Arten entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung (noch) konkretisiert.

Als Ergebnis ist zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs nach aktuellem Kenntnisstand durch entsprechende Maßnahmen plangebietsintern und extern ausgeglichen werden können.

Es verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter.

9 Darstellung des wirksamen FNP

Der wirksame FNP des Flecken Salzhemmendorf stellt für den Planbereich der vorliegenden Änderung Grünflächen und gemischte Bauflächen dar.

10 Inhalt der FNP- Änderung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher dargestellten Grünflächen und gemischte Bauflächen werden in eine Wohnbaufläche umgewandelt.