

## BEKANNTMACHUNG

**Verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Wrestedt;  
Aufstellung des Bebauungsplans „Langdoren Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift  
im Ortsteil Wrestedt der Gemeinde Wrestedt  
- hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Gemeinde Wrestedt beabsichtigt, den Bebauungsplan „Langdoren Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift im Ortsteil Wrestedt der Gemeinde Wrestedt aufzustellen.

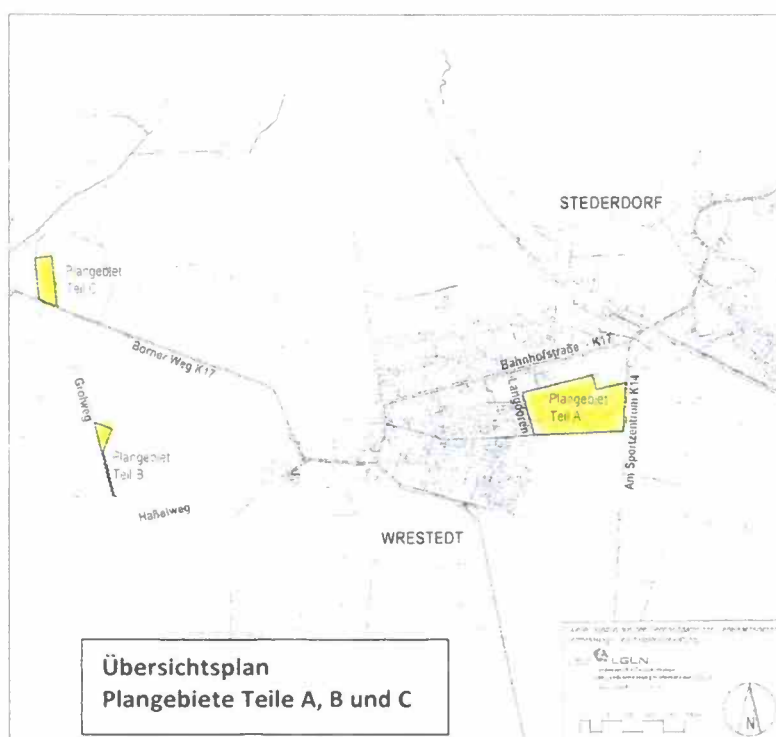
Hauptziel der Planung ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsgerechte wohnbauliche Entwicklung im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Wrestedt, um dem Bedarf an Flächen für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken gerecht zu werden. Es sollen ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Hecken, Schutzpflanzung, Regenrückhaltebecken) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

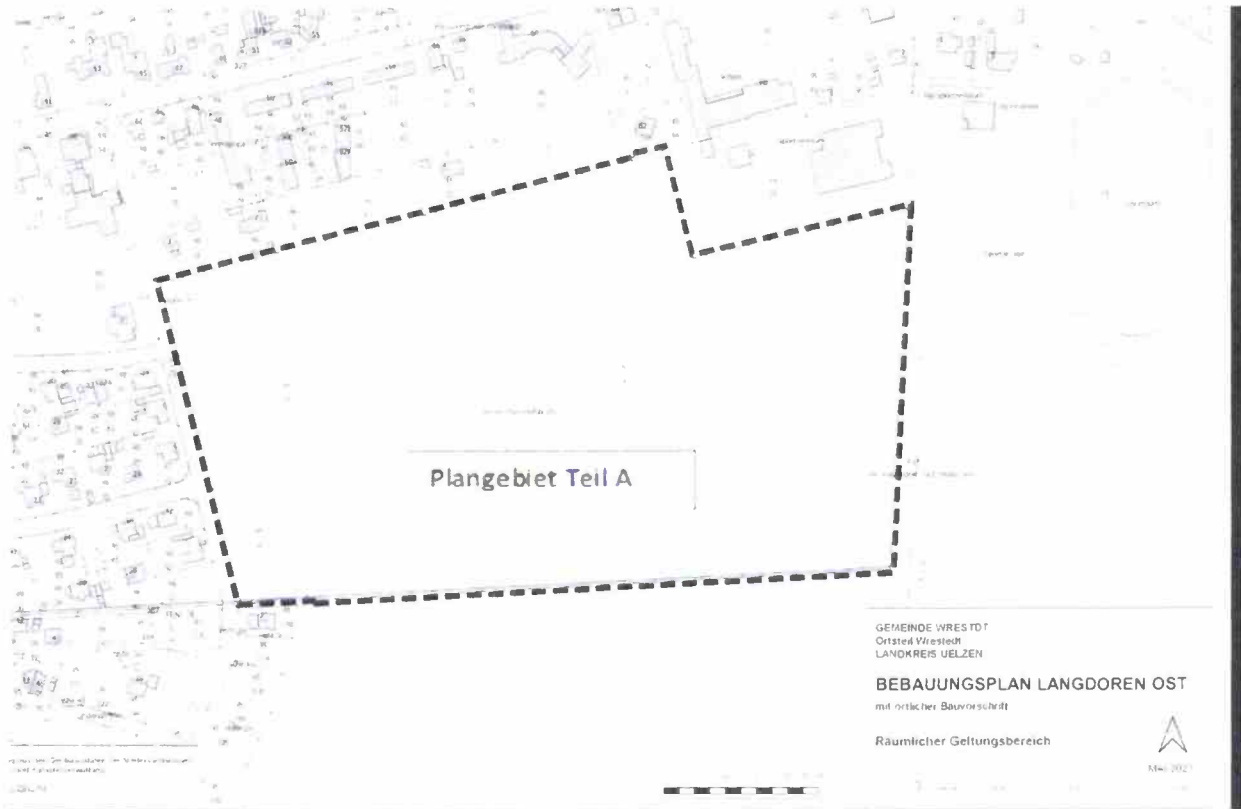
Darüber hinaus soll im westlichen Bereich des Plangebiets Teil A entlang der Straße Langdoren eine Fläche als Urbanes Gebiet (MU) für weitere grundzentrale Angebote und Einrichtungen festgesetzt werden.

Die Lage des Plangebiets Teil A liegt im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Wrestedt zwischen der Straße Langdoren (östlich des Feuerwehrhauses) und der Kreisstraße K 14 Wrestedt-Nettelkamp und hat eine Größe von rd. 10 ha.

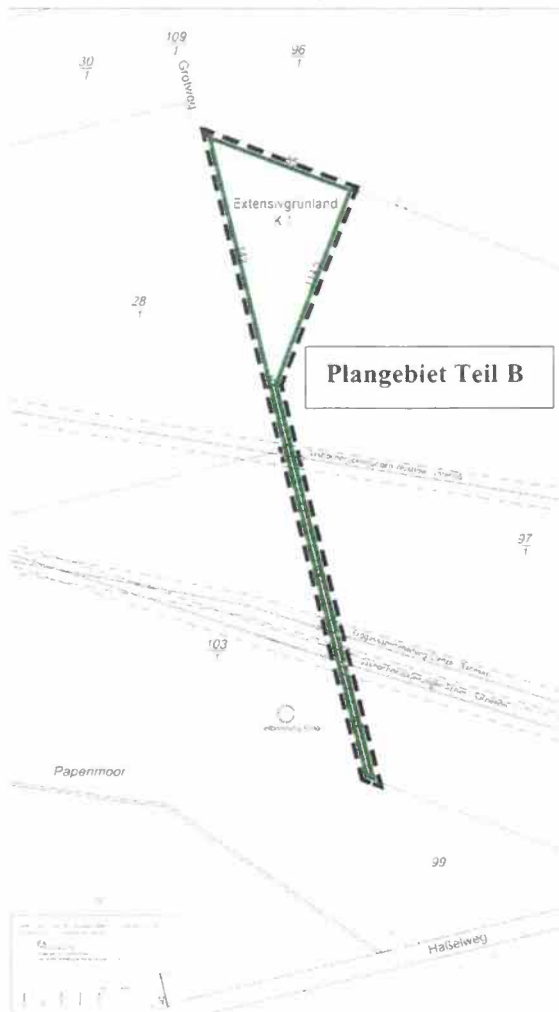
Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung erzeugt werden, kann nach derzeitiger naturschutzrechtlicher Bilanzierung nicht vollständig im Plangebiet vorgenommen werden, insofern erfolgt zusätzlich eine Kompensation auf externen Flächen (Plangebiete Teile B und C).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Plangebiete Teile A bis C ist in den nachstehenden Kartenauszügen (verkleinerte Darstellung, nicht maßstabsgerecht) durch eine breite unterbrochene Linie kenntlich gemacht.





Flurstück 97.1, Flur 4, Gemarkung Wrestedt, Flächengröße 4.329 m<sup>2</sup>



Flurstück 50, Flur 10, Gemarkung Wrestedt, Flächengröße 17.383 m<sup>2</sup>



Der Entwurf des Bebauungsplans „Langdoren Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift im Ortsteil Wrestedt der Gemeinde Wrestedt (bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und den Hinweisen) – Stand: November 2022, der Entwurf der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts (Stand: November 2022), die Artenliste für Schutzpflanzung und Obstbäume (Stand: November 2022), der Artenschutzfachbeitrag der Planungsgemeinschaft Marienau (PGM) (Stand: 01.07.2021), die Schalltechnische Untersuchung der Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (Stand: 01.06.2021), die Baugrunduntersuchung/umwelttechnische Untersuchung und gutachterliche Stellungnahme der Baugrundlabor Lüneburg GmbH (BGL) (Stand: 23.02.2022), das Regenwasserbeseitigungskonzept des Ingenieurbüros ITH (Stand: 17.10.2022), die Luftbildauswertung (Ergebniskarte) im Hinblick auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (Stand: 16.02.2022), die Verkehrszählungsdaten (K 14) (Stand: 13.11.2019) und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ausgelegt.

Die vorgenannten Unterlagen liegen in der Zeit vom

### **08.12.2022 bis einschließlich 24.01.2023**

im Rathaus der Samtgemeinde Aue, Langdoren 4, 29559 Wrestedt, im Flur vor Zimmer 18 (Bauverwaltung), während der Dienststunden Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag bis Mittwoch von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie nach vorheriger telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten zu jederfräus oder jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Öffentlichkeit kann sich über den Inhalt, die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren; auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.

Ein Termin für die Einsichtnahme kann vereinbart werden unter: Tel. 05802/95528 oder Tel. 05802/95529 oder per Email unter [info@sg-aue.de](mailto:info@sg-aue.de).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Rathaus der Samtgemeinde Aue in Wrestedt derzeit ohne Einschränkungen zu den v. g. Öffnungszeiten zugänglich ist, was sich jedoch aufgrund einer künftigen Aktualisierung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Corona-Pandemie ändern kann. Ich bitte deshalb um Beachtung möglicher, aktueller Richtlinien.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die niedersächsischen Weihnachtsferien als ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB angesehen werden; daher wird die Auslegungszeit um 15 Tage verlängert.

Diese Bekanntmachung und alle vorgenannten Entwurfs- und Planunterlagen sind gemäß § 4a Absatz 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Aue unter <https://www.sg-aue.de> > Bürgerservice > Wohnen & Bauen > Bauleitplanung > Bauleitplanung im Beteiligungsverfahren > Gemeinde Wrestedt (B-Plan): Langdoren Ost oder im zentralen Internetportal des Landes Niedersachsen (UVP-Portal) unter <https://uvp.niedersachsen.de> (Suchbegriff: Samtgemeinde Aue Bauleitplanung) eingestellt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zum Bebauungsplan „Langdoren Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift verfügbar:

#### **1. Begründung**, Planungsbüro Böhme (plan.B), November 2022

mit Informationen zu den Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, zum Ausgangs- und Zielzustand des Plangebiets, zu den planungserheblichen städtebaulichen Belangen und umweltrelevanten Belangen (z.B. Lärmimmissionen von der K 14) und zu den planerischen Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

2. **Umweltbericht**, Planungsbüro Böhme (plan.B), November 2022  
mit Informationen zu den Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, zum Ausgangs- und Zielzustand des Plangebiets und den Planungsauswirkungen bezüglich der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Energie, Landschaft und Erholung, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie bezüglich deren Wechselwirkungen, zu den Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen, zur Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen sowie zu Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen
3. **Artenlisten für Schutzpflanzungen und Obstbäume**, Planungsbüro Böhme (plan.B), November 2022  
mit Angaben der zu pflanzenden Arten von Heistern, Sträuchern und Obstbäumen
4. **Artenschutzfachbeitrag**, Planungsgemeinschaft Marienau (PGM), 01.07.2021  
mit Angaben zur Brutvogelerfassung und Informationen zum Artenschutz sowie zu notwendigen artenschutzrechtlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, wie insbesondere Bauzeitbeschränkung, CEF-Maßnahmen für Feldlerchen
5. **Schalltechnische Untersuchung**, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, 01.06.2021  
zur Beurteilung von Schienenverkehrslärm und zur Beurteilung von Sportlärm im geplanten Wohngebiet und zu Vorkehrungen zum passiven Immissionsschutz
6. **Baugrunduntersuchung**, Baugrundlabor Lüneburg GmbH (BGL), 23.02.2022  
mit Informationen zur geologischen Situation im Plangebiet, zum Baugrund und dessen Eigenschaften, zum Grundwasser, zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zur Bebaubarkeit des Plangebiets
7. **Regenwasserbeseitigungskonzept**, Ingenieurbüro iTH, 17.10.2022  
mit Informationen zu den Bodenverhältnissen, dem Wasserhaushalt und zum geplanten Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser
8. **Luftbildauswertung (Ergebniskarte) zur Kampfmittelbelastung**, LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 16.02.2022  
mit Informationen zur potenziellen Kampfmittelbelastung im Plangebiet mit Bedeutung u.a. für das Schutzgut Mensch
9. **Verkehrszählungsdaten (Kreisstraße K 14) (Stand: 13.11.2019)**  
mit Informationen zu den gemessenen Verkehrsmengen und Verkehrsgeschwindigkeiten an der K 14 mit Bedeutung für das Schutzgut Mensch, insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen.

Darüber hinaus liegen bereits folgende Arten umweltbezogener Informationen in Form von wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vor:

1. **Landkreis Uelzen, Naturschutz**, 14.06.2022  
mit fachlichen Hinweisen zu den externen Kompensationsflächen K1 und K2, zum gesetzlichen Artenschutz sowie zu artenschutzrechtlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen
2. **Landkreis Uelzen, Allgemeiner Gewässerschutz**, 14.06.2022  
mit Hinweisen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und mit der Empfehlung der Hinzuziehung eines wasserwirtschaftlichen Fachplaners zur Erstellung eines Konzepts hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser sowie des notwendigen Erstellens eines Wasserrechtsantrags
3. **Landkreis Uelzen, Immissionsschutz**, 14.06.2022  
mit Hinweisen zu den Lärmemissionen von Sport- und Freizeitlärmnutzungen und der Empfehlung, eine Baugenehmigung für die Sportplatz-Altanlagen zu beantragen
4. **Deutsche Bahn AG**, 10.05.2022  
mit einem Hinweisblatt zu Bau- und Planungsvorhaben im Bereich einer Entfernung ab 200m zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

5. **Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen**, 04.05.2022  
mit Hinweisen zur Herauslösung der Plangebietsfläche aus dem Beregnungsverbandsgebiet
6. **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen**, 20.06.2022  
mit Hinweisen zu den Baugrundverhältnissen und geotechnischen Untersuchungen, zu Tiefbohrungen und Gasfernleitungen
7. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**,  
02.05.2022  
mit Hinweisen zu möglichen Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb  
aufgrund der Lage des Plangebiets zum militärischen Flugplatz Faßberg.

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass während der vorgenannten Auslegungsfrist von jederfrau oder jedermann Stellungnahmen zu diesem Entwurf des Bebauungsplans „Langdoren Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift bei der Gemeinde Wrestedt (Rathaus der Samtgemeinde Aue Langdoren 4, 29559 Wrestedt oder per Email: [info@sg-aue.de](mailto:info@sg-aue.de)) abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Langdoren Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 3 Absatz 2 i. V. m. § 4a Absatz 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) und dem Nds. Datenschutzgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten wie Name, Adresse und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Absatz 1 EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des öffentlichen Bebauungsplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den Stellungnehmenden gegenüber genutzt. Auch werden über eingehende Stellungnahmen und Äußerungen in öffentlichen Sitzungen der Ratsgremien beraten und entschieden.

Wrestedt, 16.11.2022

Gemeinde Wrestedt  
Der Bürgermeister



Gemeindedirektor

ausgehängt am: **23.11.2022**  
abgenommen am: **08.12.2022**

(Michael Müller)