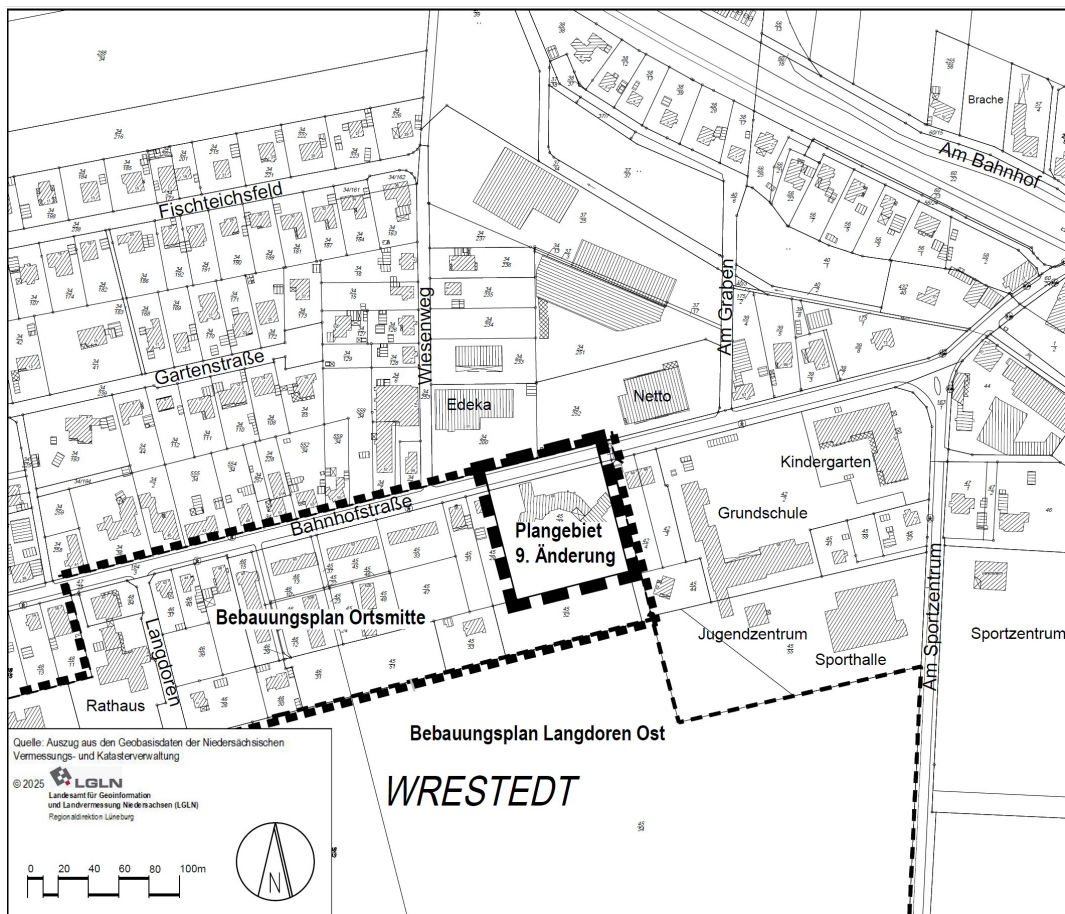




Landkreis Uelzen

Gemeinde Wrestedt

# BEBAUUNGSPLAN ORTSMITTE, 9. ÄNDERUNG



Übersichtsplan: Geltungsbereich des Urplanes und der 9. Änderung

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Verfahren gem. § 13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

März 2025

- Entwurf -

## Inhaltsverzeichnis

Seite:

1.	Veranlassung / Planungsziel	1
1.1.	Ausgangssituation - latenter Kaufkraftabzug aus dem Grundzentrum Wrestedt schwächt Ortskern Wrestedt	1
1.2.	Städtebauliche Ziele der Gemeinde Wrestedt	2
1.3.	Vorhaben - Neuansiedlung eines REWE-Marktes	3
1.4.	Planungserfordernis /Planungsziele	5
1.5.	Standortqualitäten - Planungsalternativen	6
2.	Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	9
2.1.	Geltungsbereich	9
2.2.	Verfahren	9
2.3.	Allgemeine Vorgaben der Raumordnung	10
2.4.	Vorgaben der Raumordnung zur Zulässigkeit von groß-flächigem Einzelhandel	13
2.5.	Flächennutzungsplan	17
2.6.	Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	18
2.7.	Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	21
3.	Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck	30
3.1.	Sondergebiet Einkauf	30
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	33
3.3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	35
3.4.	Verkehrsflächen	36
3.5.	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
3.6.	Hinweise zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen	38
3.7.	Belange des Immissionsschutzes	39
3.8.	Hinweise zum Klimaschutz	41
4.	Auswirkungen der Planung	43
4.1.	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	43
4.2.	Auswirkungen auf den Verkehr	45
4.3.	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	45
4.4.	Auswirkungen auf Belange von Boden, Natur und Landschaft	46
5.	Durchführung der Planung / Kosten	51

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Vorhaben REWE Wrestedt, Visualisierung Stand 27.11.2024	3
Abbildung 2: Neubau SB-Lebensmittelmarkt mit Backshop, Lageplan Stand 13.03.2025, VSP Holding GmbH, Architekt Soyk	4
Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen, RROP 2019	12
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Wrestedt, Urschrift Blatt 18	17
Abbildung 5: Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan "Ortsmitte" (genehmigt 21.06.1972)	18
Abbildung 6: Luftbild von 21.09.2024 zur Biotop- und Nutzungsstruktur; LGLN 19	
Abbildung 7: Biotoptypenkartierung Okt.2024, Planungsgemeinschaft Marienau23	

## **Anhangsverzeichnis**

Anhang 1: Referenzliste	
Anhang 2: Flächenbilanz	

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Pflanzliste und Pflegemaßnahmen zur Fassadenbegrünung	
Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Aufstellung des BPlanes Ortsmitte 9. Änderung nach Anlage 3 des UVP, plan.B 19.03.2024	
Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Wrestedt, GMA 28.06.2024	
Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines SB-Verbrauchermarktes der Fa. REWE in Wrestedt, GTA 29.11.2024	
Anlage 5: Geotechnischer Bericht Neubau Rewe SB-Verbrauchermarkt Wrestedt, BÖKER und PARTNER 10.10.2024	
Anlage 6: Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan Ortsmitte, 9. Änderung, Planungsgemeinschaft Marienau 18.03.2025	
Anlage 7: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Wrestedt, plan.B März 2025	

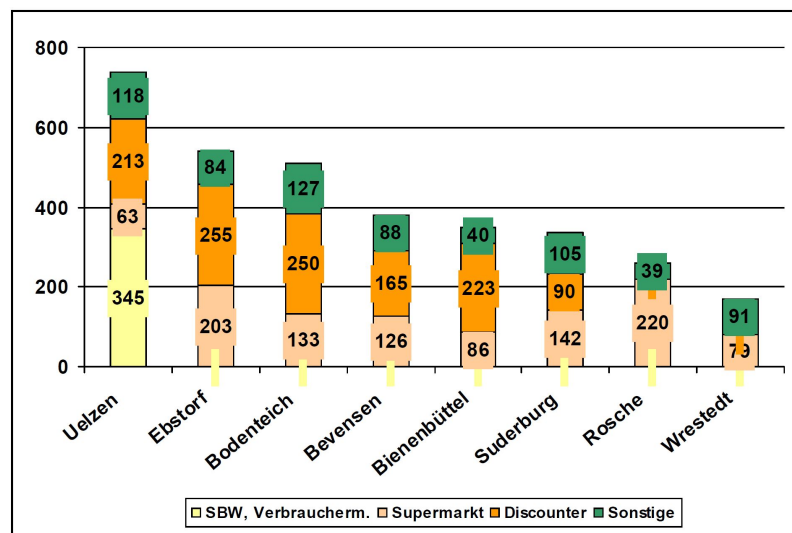
## 1. Veranlassung / Planungsziel

### 1.1. Ausgangssituation - latenter Kaufkraftabzug aus dem Grundzentrum Wrestedt schwächt Ortskern Wrestedt

Nahversorgungsstrukturen 2007

Der Landkreis Uelzen hatte 2007 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) beauftragt, ein "Nahversorgungskonzept für den Landkreis Uelzen" zu erstellen. Das im August 2008 vorgelegte Konzept sollte die Entwicklungschancen des Lebensmitteleinzelhandels in allen Teilräumen des Landkreises aufzeigen. Für die Gemeinde Wrestedt wurde ermittelt, dass der Lebensmitteleinzelhandel mit nur einem kleinen Edeka-Markt 2007 unzureichend für ein Grundzentrum war. Während die Zentralitätswerte bezüglich der Kaufkraftbindung bei gut ausgestatteten Grundzentren, z.B. bei Bad Bodenteich bei 99-100 % und bei Ebstorf bei 95-99 % lagen, konnte in Wrestedt 2007 höchstens 1/3 der für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung stehenden Kaufkraft vor Ort gebunden werden; zwei Drittel wurde an andere zentrale Orte abgegeben.

*Betriebsbesatz im Vergleich (Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> nach Betriebstyp je 1.000 Einwohner*



Quelle: GMA-Berechnungen 2007. Besatz in Uelzen mit E-Center im Uhlenköper-Park.

Einzelhandelsvorhaben in Wrestedt 2009 – 2011

seither in Wrestedt keine Entwicklung

Kaufkraftabfluß von 10-11 Mio. pro Jahr schwächt Grundzentrum Wrestedt

Seither hat sich im Grundzentrum Wrestedt durch die 2009 erfolgte Erweiterung des Edeka-Marktes von ca. 550 m<sup>2</sup> auf ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Bäcker-Filiale) und durch die Ansiedlung eines Netto-Marktes im Jahr 2011 mit ca. 720 m<sup>2</sup> VK die Situation zunächst etwas verbessert. Doch seit 14 Jahren sind nun keine neuen Investitionen im Segment des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Grundzentrum Wrestedt erfolgt, während man in benachbarten Orten bezüglich der Einzelhandelsentwicklung nicht untätig geblieben ist (z.B. Edeka Rosche, Norma Suhlendorf, Netto Holdenstedt, Markt-Center Uelzen, etc.).

Aus dem von der Gemeinde Wrestedt 2024 in Auftrag gegebenen Einzelhandelsgutachten der GMA (siehe Anlage 3) ist abzuleiten, dass von dem verfügbaren Kaufkraftvolumen im periodischen Kernsortiment von ca. 22,5 Mio € im Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Wrestedt nur 11-12 Mio umgesetzt werden können; 10 - 11 Mio (also fast 50% der Kaufkraft) werden derzeit jedes Jahr aus

unausgewogene Versorgungsstrukturen führen zu Mißständen

dem Wrestedter Einzugsgebiet in andere zentrale Orte hinaus getragen. Ein so umfangreicher Kaufkraftabfluss führt zu einer latenten Schwächung des Grundzentrums Wrestedt und gefährdet letztlich auf lange Sicht den grundzentralen Versorgungsauftrag. Der Kaufkraftabzug führt dazu, dass der zentrale Versorgungsbereich der ehemaligen SG Wrestedt, der in der Bahnhofstraße Wrestedt zu verorten ist, mehr und mehr an Anziehungskraft verliert und sich in der Folge Geschäftsaufgaben und städtebauliche Missstände entwickeln könnten. Dadurch könnte die Attraktivität der Gemeinde Wrestedt als grundzentraler Wohnstandort erheblichen Schaden nehmen. Es drohen wieder so unausgeglichene Versorgungsstrukturen wie 2007 im südlichen Landkreis Uelzen einzutreten, wenn die Gemeinde Wrestedt die sich nun anbietende Entwicklungschance verstreichen ließe.

Wohnbauentwicklung in Wrestedt und Lehmke

### 1.2. Städtebauliche Ziele der Gemeinde Wrestedt

Die Gemeinde Wrestedt hat gerade in großem Umfang neue Wohngebiete in Wrestedt (Baugebiet Langdoren Ost) und in Lehmke (Baugebiet Uelzer Feld II) ausgewiesen und möchte die neuen Bauplätze demnächst erschließen und veräußern. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Wrestedt ein großes öffentliches Interesse daran, dass zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wrestedt entwickelt werden. Um die schwindende Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs an der Bahnhofstraße wieder zu verbessern, hält die Gemeinde daher folgende Maßnahmen dringend für erforderlich:

1. Es soll großer städtebaulicher Missstand in bester Ortskernlage beseitigt werden, indem eine abgängige Fabrikantenvilla an der Bahnhofstraße Nr. 60 abgeräumt wird und an dieser Stelle
2. ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt direkt am bestehenden Einkaufsschwerpunkt durch einen gemeinsamen Knotenpunkt mit Edeka und Netto so entwickelt wird, dass zukünftig 3 Märkte aus Kundensicht einen großen, konkurrenzfähigeren Einkaufsstandort bilden.
3. In der Regel führt eine neue Konkurrenzsituation dazu, dass die vorhandenen Märkte Modernisierungsmaßnahmen einleiten und ihr betriebstypisches Profil schärfen (z.B. die Regionalität von Edeka und die Non-Food-Sparte von Netto).

Die Gemeinde Wrestedt erhofft sich dadurch, dass der zentrale Versorgungsbereich an der Bahnhofstraße in Wrestedt die notwendige Modernisierung und Stärkung erfährt und damit zukunftsfähig aufgestellt wird. Nur durch den Ausbau und die Erneuerung des großflächigen Einzelhandelsschwerpunktes kann die notwendige Magnetwirkung entfacht werden, um die verlorenen Kaufkraftanteile, die z.B. an den großen REWE im Marktcenter Uelzen abgeflossen sind, zurückzugewinnen. Da in der südlichen Hälfte des Landkreises Uelzen ansonsten kein REWE-Markt vorhanden ist, ist mit der beantragten Ansiedlung eines solchen Marktes durchaus eine gute Chance gegeben, einen Teil der Kunden dieses Betriebstyps aus dem südlichen Landkreis nach Wrestedt zu lenken. Dadurch wird der Einkaufs-Standort Wrestedt insgesamt wieder an Bekanntheit und Attraktivität gewinnen. Durch ein insgesamt höheres Kundenaufkommen werden auch kleinere Geschäfte eher eine Chance haben, sich im Versorgungsbereich Wrestedt zu halten

oder neu anzusiedeln.

Anfragen von  
REWE

Bauleitplanver-  
fahren

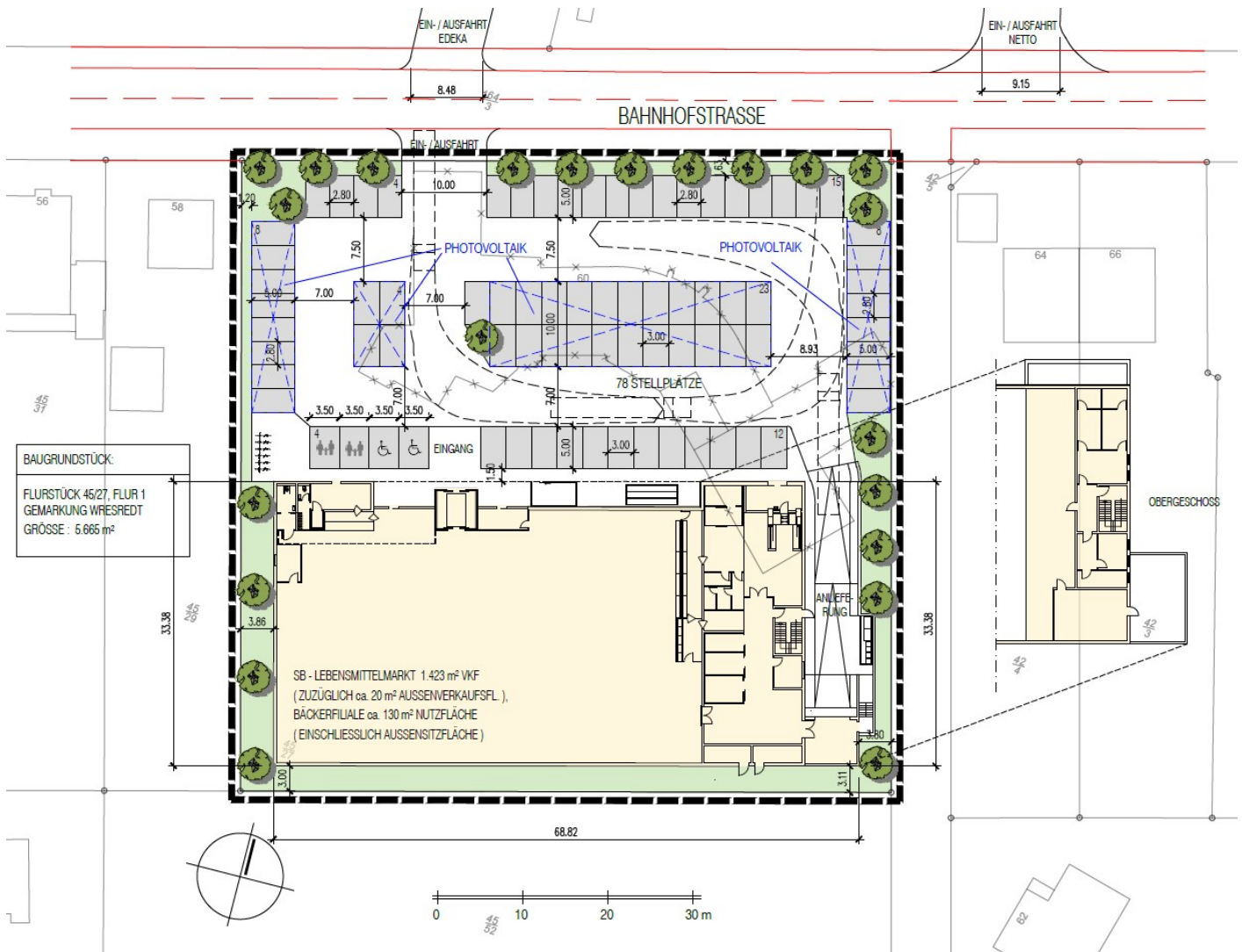
Vor diesem Hintergrund steht die Gemeinde Wrestedt den derzeit vorliegenden Investitionsanfragen, einen REWE-Markt an der Bahnhofstraße Nr. 60 anzusiedeln, grundsätzlich sehr aufgeschlossen gegenüber. Nachdem ein von der GMA erstelltes Einzelhandelsgutachten diese Einschätzung bestätigt hat, möchte die Gemeinde Wrestedt das Bauleitplanverfahren für die beantragte Neuansiedlung eines REWE-Marktes als Bauleitplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Form durchführen.

### 1.3. Vorhaben - Neuansiedlung eines REWE-Marktes

Ein Vorhabenträger (die VSP Holding GmbH aus Hildesheim) hatte 2023 beantragt, einen REWE-Markt in der Bahnhofstraße Nr. 60 zu entwickeln. Nachdem inzwischen mehrere Fachgutachten (siehe Anlagen) die Verträglichkeit aufzeigen und am 20.11.2024 eine Vorabstimmung mit der Samtgemeinde Aue und dem Landkreis Uelzen - u.a. bezüglich der Verkehrsanbindung - erfolgt ist, hat der Vorhabenträger folgende Vorhabenpläne vorgelegt:



**Abbildung 1: Vorhaben REWE Wrestedt, Visualisierung Stand 27.11.2024**



**Abbildung 2: Neubau SB-Lebensmittelmarkt mit Backshop, Lageplan Stand 13.03.2025, VSP Holding GmbH, Architekt Soyk**

Nach dem Lageplan vom 13.03.2025 ist der Neubau eines SB-Lebensmittelmarktes mit Bäckereifiliale im südlichen Teil der Vorhabenfläche geplant. Der SB-Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.423 m<sup>2</sup> - zuzüglich einer Außenverkaufsfläche von 20 m<sup>2</sup> - umfassen. Die neben dem Markteingang an der Nordseite angeordnete Bäckereifiliale (mit Café-Bereich) wird eine Nutzfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> (bzw. max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) aufweisen. Das Marktgebäude soll ca. 7 m Höhe (gemessen von Oberkante Fertigfußboden) aufweisen und über ein oberes Lichtband von der Nordseite belichtet werden. Auf der Ostseite des Gebäudes sind hinter der Fleisch- und Käsetheke die Funktionsräume und Sozialräume angeordnet. Auf der Ostseite ist weiterhin die (teilweise eingehauste) Anlieferzone vorgesehen. Auf der nördlichen Hälfte des 5.665 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks sind 78 Stellplätze für Kfz und Fahrradstellplätze vorgesehen.

Aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung besteht die Pflicht, Teile der Neubebauung und des Parkplatzes mit Photovoltaikanlagen zu überdecken. Der Umfang wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die erste Visualisierung von Nov. 2024 (siehe Abb. 1) bildet

noch nicht den ganzen Umfang der geplanten PV-Anlagen ab.

REWE Typ C Aufgrund der sehr begrenzten Grundstücksverhältnisse plant der Vorhabenträger in Wrestedt einen eher kleinen REWE-Markt. Dieser nach den Firmenstandards von REWE als Typ C klassifizierte kleine Marktypus wird als zertifiziertes „Green Building“ sehr nachhaltig und klimafreundlich gebaut und betrieben. Die auf der Webseite von REWE aufgeführten „Green Building Standards“ werden bei der Vorhabenumsetzung weitgehend berücksichtigt:

Green Building Konzept außen *Mehr Nachhaltigkeit fängt auf dem Parkplatz und bei der Fassade an. Wir haben unsere Green Buildings außen so geplant, dass sie innen möglichst wenig Ressourcen verbrauchen.*

**Tageslicht nutzen**

*Dank großer Fensterfronten an bis zu vier Seiten sind die Märkte schön hell. Und wir brauchen weniger künstliches Licht.*

**Nachhaltigeres Material**

*Wir nutzen Holz als Baustoff. Es kann schon nach 30 Jahren eine positive Ökobilanz haben. Gleichzeitig speichert es CO<sub>2</sub>.*

**Solarstrom produzieren**

*Einige unserer Green Buildings haben Solarpanels auf den Dächern. Sie produzieren einen Teil ihrer Energie selbst.*

**E-Ladesäulen installieren**

*Auf den Parkplätzen unserer Green Buildings warten Ladesäulen auf dich und dein E-Auto.*

REWE Green Building Konzept innen *Green Buildings sind dafür entwickelt, dass sich alle hier wohlfühlen. So wird der Einkauf nicht nur nachhaltiger, sondern auch angenehmer:*

**100 % Grünstrom**

*Wir betreiben unsere Märkte mit 100 % zertifiziertem Grünstrom. Natürlich gilt das auch für unsere Green Buildings.*

**Wärmeversorgung**

*In den Green Buildings ist es auch ohne Kohle oder Erdgas schön warm: dank Wärmepumpen und der Abwärme aus den Kühlanlagen.*

**Kühlregale und -truhen**

*Die Kühlmöbel funktionieren mit CO<sub>2</sub> oder Propen. Diese natürlichen Kühlmittel sparen Strom. Glastüren und Energiespar-Ventilatoren tragen weiter dazu bei.*

**Für alle da**

*Green Buildings haben immer barrierefreie Toiletten. Dein Fahrrad kannst du direkt am Eingang abstellen.*

#### 1.4. Planungserfordernis / Planungsziele

Aufstellungsbeschluss Die Gemeinde Wrestedt möchte das beantragte Vorhaben aus den in Kap. 1.2 genannten Gründen zulassen. Um das geplante Einzelhandelsvorhaben planungsrechtlich genehmigen zu können, ist eine Änderung des bisher gültigen Ortsrechtes erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wrestedt am 07.08.2024 den Beschluss zur Durchführung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Ortsmitte gefasst.

Festlegung des zentralen Versor- Weiterhin hat der Verwaltungsausschuss im Rahmen dieser Sitzung ein von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH



gungsbereichs im Ortskern Wrestedt (GMA) am 28.06.2024 erstelltes Einzelhandelsgutachten (siehe Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes) beschlossen. Zudem wurde die im GMA-Gutachten festgelegte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Wrestedt selbstbindend von der Gemeinde beschlossen.

Planungsziele Die Gemeinde Wrestedt möchte durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die beantragte Betriebsansiedlung eines REWE-Marktes planungsrechtlich absichern und die städtebauliche Verträglichkeit der Planung sicherstellen. Es handelt sich bei dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Ortsmitte um eine grundlegende Neufassung des bestehenden Ortsrechtes auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 60:

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird im Bereich der Vorhabenfläche ein Sondergebiet Einkauf benötigt, um großflächigen Einzelhandel zuzulassen. Die bisher geltende WA-Festsetzung wird aufgegeben.
- Die Grundstücksausnutzung (GRZ+Überschreitung) muss deutlich erhöht werden, um das Marktgebäude mit Stellplatzflächen an diesem räumlich beengten Innenstandort realisieren zu können.
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll von II auf I herabgesetzt werden, weil Marktgebäude nur eingeschossig sind.
- Die Geschossflächenzahl wird von 0,4 auf 0,5 angehoben.
- Die Baufelder sollen an das neue Baukonzept angepasst werden.
- Die offene Bauweise muss aufgegeben werden, so dass auch ein Marktgebäude von mehr als 50 m Länge zugelassen werden kann.
- An der Bahnhofstraße soll eine Eingrünung mit Bäumen erfolgen und es soll dort aufgrund der städtebaulichen Struktur ein Randstreifen von Hochbauten freigehalten werden.
- Belange des Artenschutzes und des Lärmschutzes sind im Planungskonzept zu beachten, soweit dieses nicht auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden kann.

### 1.5. Standortqualitäten - Planungsalternativen

keine Standortalternativen

Als Alternative wäre eine größere Erweiterung des Edeka-Marktes in früheren Zeiten denkbar gewesen. Die heutigen Grundstücksverhältnisse (sehr kleines Betriebsgrundstück begrenzt durch Elektrobetrieb im Norden, Netto im Osten, Straßen im Westen und Süden) lassen eine substantielle Erweiterung des Edeka-Marktes, die als Alternative zur Kaufkraftrückführung erforderlich wäre, nicht erwarten.

Da die vorliegende Planung nicht nur auf den Ausbau des Wrestedter Einzelhandelsschwerpunktes zielt, sondern auch auf die Beseitigung eines städtebaulichen Mißstands an der Bahnhofstraße Nr. 60, sind bessere Standortalternativen bei dieser Bauleitplanung nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine Planung, die den Belangen der Innenentwicklung im Sinne der "Bodenschutzklausel" (gem. § 1a BauGB)

entspricht.

Vorteile des Standortes / sonstige Planungsaspekte

In stadtfunktionaler Hinsicht ist es sinnvoll, den Einzelhandelsstandort an der Bahnhofstraße weiter zu entwickeln, weil dieser den zentralen Versorgungsbereich im Grundzentrum Wrestedt bildet und damit die beste Lagegunst für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel aufweist:

1. Der neu geplante Markt bildet zusammen mit den anliegenden Einzelhandelsbetrieben (Edeka und Netto) einen großflächigen Einkaufsschwerpunkt. Im gesamten Raum Wrestedt ist kein vergleichbar gewichtiger Verbundstandort für die Nahversorgung vorhanden.
2. Der Standort liegt inmitten des zentralen Ortes und ist damit „städtebaulich integriert“ im Sinne der Raumordnung, d.h. großflächiger Einzelhandel darf dort ohne wesentliche Einschränkungen durch die Raumordnung weiter entwickelt werden.
3. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den sonstigen Einrichtungen und Angeboten des Grundzentrums: Rathaus, Kindergarten, Grundschule, Sportplatz, Sporthalle, Jugendzentrum, Versicherung, Post im Edeka, Apotheke, Arzt, Feuerwehr, etc. (siehe Titelblatt).
4. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und bestehende Bushaltestellen verfügt der Standort über eine hinreichend gute ÖPNV-Anbindung im Raum Wrestedt.
5. Der Standort hat insbesondere für Wrestedt und Stederdorf eine unmittelbare Nahversorgungsfunktion. Gegenüber von Edeka liegt ein Bereich mit mehrgeschossiger Wohnbebauung, in Sichtweite soll ein Neubaugebiet mit 80 Bauplätzen erschlossen werden. Für alle Wohnquartiere in Wrestedt und Stederdorf ist die Ortsmitte auf kurzem Wege per Rad zu erreichen. Insofern wird mit dieser Planung dem städtebaulichen Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen, wodurch Verkehr, Lärm und CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden können.
6. Der Standort ist über die innerörtlichen Hauptverkehrsachsen sehr gut für die Kunden aus dem Umland zu erreichen.
7. Es sind keine zusätzlichen infrastrukturellen Aufwendungen seitens der Gemeinde zu tätigen.
8. Die baulichen Eingriffe bleiben auf ein bereits bebautes Siedlungsgrundstück beschränkt (kein zusätzlicher Landschaftsverbrauch).
9. Die Planung wird Belangen des Klimaschutzes Rechnung tragen. Aufgrund der neuen Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung sind Teile der Dachflächen und der Parkplatzflächen mit Photovoltaik-Modulen auszustatten. Insofern ist in Verbindung mit dem Green Building Konzept von REWE von einem besonders energieeffizienten, klimaschonenden Betriebskonzept auszugehen.
10. In einem Lärmgutachten wird belegt, dass keine immissionsrechtlich relevanten Immissionsbelastungen von Anwohnern durch den hinzukommenden Geschäftsbetrieb zu erwarten sind (siehe Anlage 4:). Aus Lärmschutzgründen ist an der Westseite

des geplanten Einkaufsparkplatz eine Carportanlage mit einer lärmabschirmenden Wand auszustatten. Mit dem betroffenen Anwohner ist die Maßnahme abgestimmt.

11. Belange der Ortsbildgestaltung sollen nach dem Willen der Gemeinde bei der Planung durch eine straßenbegleitende Baumreihe und eine von PV-Carports frei gehaltene 1. Stellplatzreihe an der Bahnhofstraße berücksichtigt werden. Durch den Verzicht von Carports unmittelbar im Sichtbereich von Einfahrten soll auch Belangen der Verkehrssicherheit entsprochen werden.
12. Der Vorhabensträger wird für das Baugenehmigungsverfahren ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept entwickeln müssen. In einem vorliegenden Bodengutachten ist nachgewiesen worden, dass im Plangebiet Böden anstehen, die für eine Versickerung prinzipiell sehr gut geeignet sind.

## 2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

### 2.1. Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in Flur 1 der Gemarkung Wrestedt in der Ortsmitte. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 6.668 m<sup>2</sup> und umfasst im Einzelnen folgende Flächen:

1. das Vorhabengrundstück an der Bahnhofstraße Nr. 60 mit einer Größe von 5.665 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 45/1
2. den angrenzenden Abschnitt der Bahnhofstraße, über den das Vorhabengrundstück erschlossen werden soll.<sup>1</sup>

### 2.2. Verfahren

Gesetzliche Grundlage

Das planungsrechtliche Verfahren wird durchgeführt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Art der Änderung

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird zugleich der rechtskräftige Bebauungsplan Ortsmitte im überplanten Teilbereich aufgehoben und ersetzt (Teilneufassung). Die Form der Änderung ist so gewählt, dass der vorliegende Bebauungsplan eigenständig wirksam ist, d.h. im Falle einer Aufhebung eines Ursprungsplanes, würde dieser Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit behalten.

Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB

Die vorliegende Planung zielt auf einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" ab. Die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- Die Bauleitplanung dient einer Nachverdichtung in der beplanten Ortsmitte von Wrestedt. Ein brachgefallendes Siedlungsgrundstück aus den 50-er Jahren (leerstehende Fabrikantenvilla) soll zugunsten einer standortverträglichen Einzelhandelsnutzung umgenutzt werden (Wiederinnutzungnahme). Die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung ist gegeben.
- In Anlage 2 der Begründung wird in einer allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nachgewiesen, dass durch die vorliegende Planung nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet wird.
- Aufgrund hinreichend großer Abstände gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die vorliegende Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden könnten.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung

<sup>1</sup> Durch den Einbezug einer öffentlichen Verkehrsfläche erlangt der Bebauungsplan den rechtlichen Status eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 (1) BauGB.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- Die im Plangebiet max. zugelassene Grundfläche beträgt ca. 2.833 m<sup>2</sup> und damit deutlich weniger als der gesetzliche Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

beschleunigtes  
Verfahren

Die Gemeinde Wrestedt wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB entfällt. Es ist aber eine frühzeitige Vorabstimmung mit dem Landkreis Uelzen vorgenommen worden.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird verzichtet. Jedoch sind mit Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im März 2025 auch die bereits vorliegenden Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde vorab vor Einleitung des förmlichen Beteiligungsverfahrens veröffentlicht worden. Zudem wurde eine frühzeitige Abstimmung mit dem betroffenen Anlieger auf der Westseite vorgenommen.
- Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
- Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt.
- Auf Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB wird verzichtet.
- Nach Abschluss der Planung wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

### 2.3. Allgemeine Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm  
**LROP**

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Neubekanntmachung in der Fassung vom 26. September 2017, inkraftgetreten am 6. Oktober 2017), zuletzt geändert am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521), ist die in ca. 300 m Entfernung am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke Stendal-Uelzen als Vorranggebiet Haupt-eisenbahnstrecke festgelegt; darüber hinaus sind im zeichnerischen Teil keine Darstellungen für die den Planungsraum getroffen.

In der Beschreibenden Darstellung (Teil II) sind folgende Ziele und Grundsätze für die vorliegende Planung relevant:

Entwicklung der  
räumlichen Struktur  
des Landes

Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes,  
LROP Kap. 1.1

*01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.*

*02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur*

des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,

(...)

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

03 Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

04 Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll

- auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,
- integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,
- einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten,
- mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie
- die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebenen stärken.

## Entwicklung der Siedlungsstruktur

### Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LROP 2.1

01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

## Bodenschutz

### Grundsatz zum Bodenschutz, LROP 3.1.1

04 (Grundsatz) Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. „Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen

*erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.*

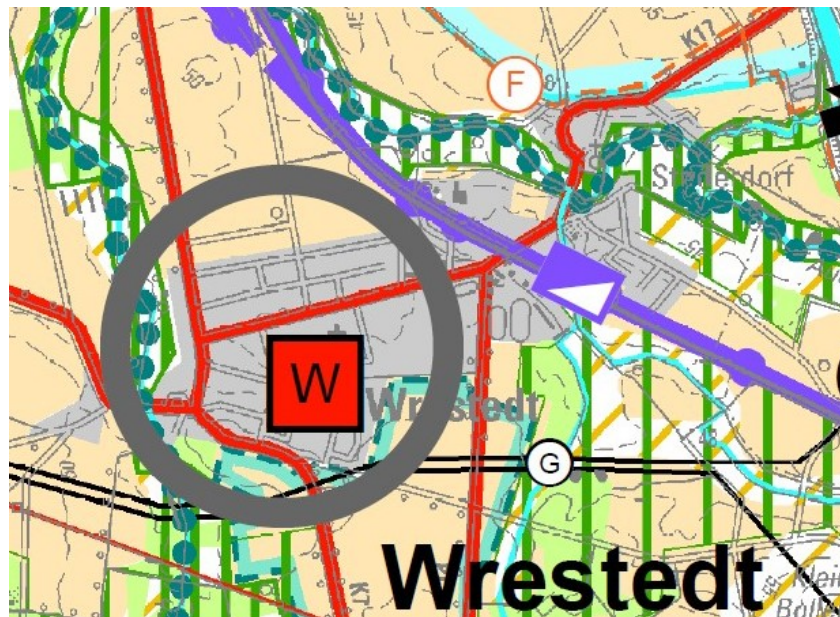
Natur und Landschaft

Ziele zu Natur und Landschaft, LROP 3.1.2

*01 Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.*

Fazit

Die landesplanerischen Vorgaben zum Thema Großflächiger Einzelhandel sind in Kap. 2.4 der Begründung ausführlich behandelt. Unter Berücksichtigung der in der Begründung und im Umweltbericht gemachten Ausführungen ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.



**Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen, RROP 2019**

### **RROP 2019**

Zeichnerische Darstellung

Das Grundzentrum Wrestedt ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Uelzen 2019 (siehe Abb.) als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Die von West nach Ost durch den Ort führende K17 (Bahnhofstraße) ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Die südlich anliegende Vorhabenfläche liegt im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Wrestedt und ist entsprechend als graue Siedlungsfläche dargestellt. Die nahe gelegene Bahnlinie Uelzen – Stendal ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke festgelegt.

Beschreibende Darstellung RROP 2019

Folgende raumordnerischen Grundsätze oder Ziele (fett gedruckt) aus der Beschreibenden Darstellung des RROP 2019 könnten für diese Planung relevant sein:

gesamträumliche Entwicklung

Ziele und Grundsätze der gesamträumlichen Entwicklung Kap D 1.1.

*03 <sup>1</sup>Da der demografischen Entwicklung kurz- und mittelfristig nur durch Zuzug von außen entgegengesteuert werden kann, sollen im Landkreis neue Arbeitsplätze geschaffen und der Wohnwert erhalten bzw. gesteigert werden. <sup>2</sup>(Ziel) Hierfür sind die Ortskerne der Zentralen Orte städtebaulich und ökologisch aufzuwerten. <sup>3</sup>(...)*

	<p>10 (Ziel) <b>1Wohn- und Arbeitsstätten sind so anzuordnen, dass zusätzlicher Verkehr vermieden wird. 2Für den dennoch entstehenden Verkehr ist ein attraktiver öffentlicher Personennahverkehr anzustreben und ein gut ausgebautes Straßennetz vorzuhalten.</b></p>
Siedlungsentwicklung	<p>Ziele und Grundsätze in der Siedlungsentwicklung (Kapitel D. 2.1.)</p> <p>01 (Ziel) <b>1In der Siedlungsentwicklung ist der Innenentwicklung, also der maßvollen Verdichtung locker bebauter Gebiete, der Bebauung bisher unbebauter Flächen im Innenbereich, der Revitalisierung von Brachflächen bzw. der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und der Bebauung von über § 30 BauGB baurechtlich bereits abgesicherten Flächen, der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben.</b> (Grundsatz) <b>2Bauleitpläne, deren Flächen seit längerem nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden konnten, sollen aufgehoben werden.</b></p> <p>04 (Ziel) <b>Folgende Standorte nehmen die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten wahr: (...)Wrestedt (...)</b></p> <p>07 (Ziel) <b>Durch die Bauleitplanung ist die Siedlungsentwicklung in Bereiche zu lenken, deren ökologische Bedeutung für den Naturraum gering ist.</b></p>
Fazit	<p>Verbindliche Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen (siehe auch Kap. 2.4). Die im RROP 2019 aufgeführten raumordnerischen Vorgaben sind hinreichend in der Planung berücksichtigt. In der Gesamtbewertung ist das in § 1 (4) BauGB festgelegte Anpassungsgebot (Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen) eingehalten.</p>

#### **2.4. Vorgaben der Raumordnung zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel**

landesplanerische Vorgaben zu großflächigem Einzelhandel	<p>Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Neubekanntmachung in der Fassung vom 26. September 2017, inkraftgetreten am 6. Oktober 2017), zuletzt geändert am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521), sind bezüglich der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nach Kap. 2.3 des LROP folgende Grundsätze und Ziele bei diesem Planungsfall (gepl. großflächiger SB-Lebensmittelmart im Ortskern eines Grundzentrums mit periodischen zentrenrelevantem Kernsortiment) zu beachten:</p>
Grundsatz gleichwertige Lebensverhältnisse	<p>01 <b>Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.</b></p> <p>Die vorliegende Planung zielt auf die langfristige Sicherstellung von gleichwertigen Lebensverhältnissen im Versorgungsbereich des Grundzentrums Wrestedt, welches durch den erheblichen Kaufkraftabzug – ohne dieses Vorhaben – perspektivisch in seiner Versorgungsfunktion gefährdet sein würde.</p> <p>02 <b>1Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. 2Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs.3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. (...)</b></p>



In der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Wrestedt, GMA 28.06.2024 (siehe Anlage 3) wird die Einhaltung der landesplanerischen Ziele und Grundsätze bezüglich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels nachgewiesen.

**Kongruenz-  
gebot  
grundzentral**

**03<sup>1</sup>In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbe-  
reich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). (...)**

**<sup>5</sup>Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.**

**<sup>6</sup>Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. <sup>7</sup>Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. <sup>8</sup>Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.**

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Wrestedt, GMA 28.06.2024 (siehe Anlage 3) wird die Einhaltung des grundzentralen Kongruenzgebotes in Kap. 6.3 nachgewiesen.

Das Kongruenzgebot bedeutet, dass die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes zum raumordnerisch gefassten Kongruenzraum passt, d. h. der überwiegende Teil des Umsatzes eines Vorhabens soll mit Kunden aus dem Kongruenzraum erzielt werden.

Um das Kongruenzgebot bewerten zu können, ist zunächst das Einzugsgebiet abgegrenzt worden. Aus Sicht der GMA beschränkt sich das Einzugsgebiet des Vorhabens auf das Gebiet der Gemeinde Wrestedt (im Rechenmodell untergliedert in Zone I und II) und umfasst ca. 6.500 EW. Im periodischen Kernsortiment haben die Gutachter ein Kaufkraftvolumen von ca. 22,4 Mio. € ermittelt. Für das Vorhaben wird ein Umsatz im periodischen Kernsortiment von ca. 5,4 Mio. € prognostiziert. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept zeigt, dass mind. 81 % (davon 57 % in Zone I und 24 % in Zone II) des Vorhabenumsatzes im periodischen Bedarf mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird eingehalten, denn über 70 % des Vorhabenumsatzes wird mit Verbrauchern aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt.

**Konzentrati-  
onsgebot**

**04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).**

Da der Standort des Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Wrestedt liegt, ist das Konzentrationsgebot eingehalten.

**Integrations-  
gebot**

**05 <sup>1</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). <sup>2</sup>Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.**

**<sup>3</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der**

**Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.**

Der Planstandort von Rewe befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Wrestedt. Der Anschluss des Planstandortes an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Wrestedt Ost“ an der Bahnhofstraße sowie den Bahnhof „Wrestedt / Stederdorf“ gegeben, welche sich beide in fußläufiger Entfernung vom Planstandort befinden. Dem Integrationsgebot wird somit Rechnung getragen.

#### **Abstimmungsgebot**

**07 <sup>1</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).** <sup>2</sup>Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutende Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. <sup>3</sup>Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

eingehalten

Das Abstimmungsgebot wird eingehalten, indem im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens die benachbarten Kommunen und zentralen Orte beteiligt werden. Eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Uelzen ist bereits vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens erfolgt.

#### **Beeinträchtigungsverbot**

**08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).**

In Bezug auf die Gewährleistung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen wird auf das Kapitel 1 verwiesen. Der hohe Kaufkraftabfluss bei den Gütern des täglichen Grundbedarfs führt zu einer latenten Schwächung des bereits schwachen Grundzentrums Wrestedt. Vor diesem Hintergrund ist eine Planung, die dem relativ hohen Kaufkraftabfluss im Nahrungs- und Genussmittelsektor entgegenwirkt, auch im Sinne der Raumordnung, weil dadurch ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte gesichert werden.

In der Auswirkungsanalyse der GMA (siehe Anlage 3) wird in Kap. 6.4 anhand einer rechnerischen Prognose der vom Vorhaben verursachten Umsatzumverteilung nachgewiesen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Wrestedt sowie der Zentralen Orte im Umland durch das Vorhaben ausgelöst wird.

Fazit

Das GMA-Gutachten sagt im Fazit aus, dass die Ansiedlung des REWE-Supermarktes der Sicherung des für die Versorgung in Wrestedt wichtigen zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Wrestedt“ dient und derzeit abfließende Kaufkraft zurück nach Wrestedt holen wird (insbesondere von REWE aus dem Marktcenter Uelzen). Mit der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.423 m<sup>2</sup> (zuzüglich Backshop und Außenverkaufsfläche) wird dieser Markt

zukunftsfähig aufgestellt. Das beabsichtigte Vorhaben erfüllt die maßgeblichen Gebote – Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Kongruenzgebot – der Landesraumordnung Niedersachsen (LROP). Zudem wird das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben eingehalten, da keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Wrestedt sowie der zentralen Orte im Umland durch den geplanten Supermarkt ausgelöst wird. Im Ergebnis bestehen gemäß GMA-Gutachten keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Ansiedlung des REWE-Marktes. Auch wenn der Edeka-Markt schließen würde, wäre mit dem REWE-Markt ein Vollsortimenter vorhanden, um eine ausreichende Versorgungsfunktion des Grundzentrums Wrestedt künftig gewährleisten zu können.

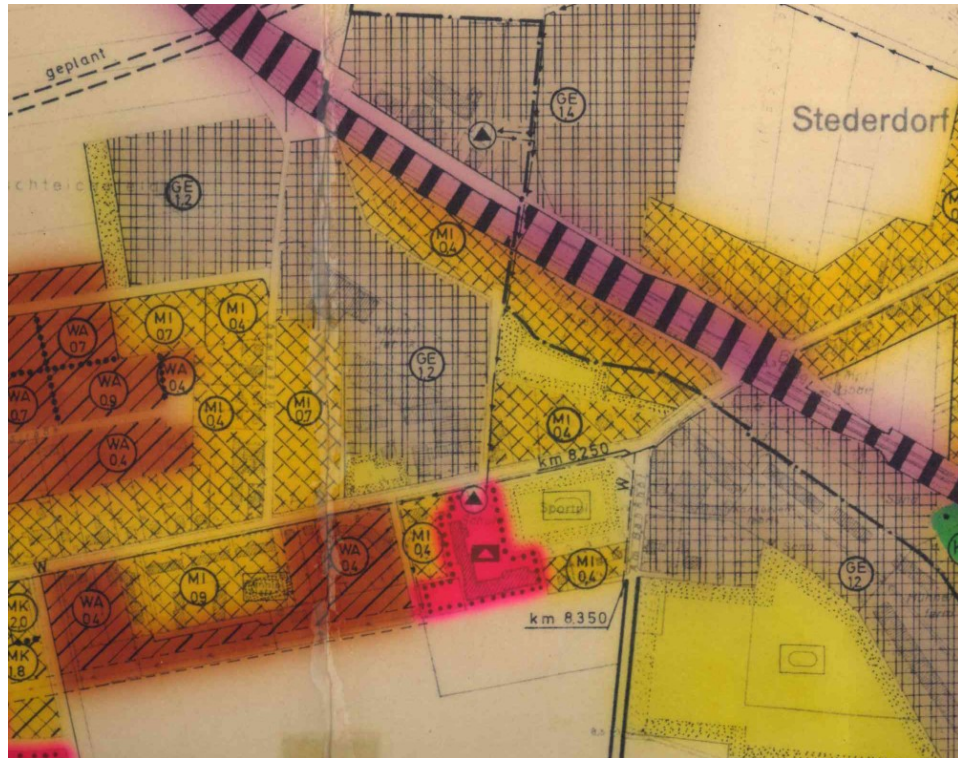
Dieses Gutachten ist mit dem Landkreis Uelzen als regionale Raumordnungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg und der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg abgestimmt worden.

Der Bebauungsplan ist insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## 2.5. Flächennutzungsplan

bisherige Darstellung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Wrestedt (Urschrift Blatt 18) ist südlich der Bahnhofstraße im Plangebiet und in westlicher Nachbarschaft ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf der Ostseite ist ein Mischgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche Schule ausgewiesen. In südlicher Nachbarschaft liegen WA-Gebiete. Nördlich der Bahnhofstraße sind Gewerbegebiete und Mischgebiete vorhanden.



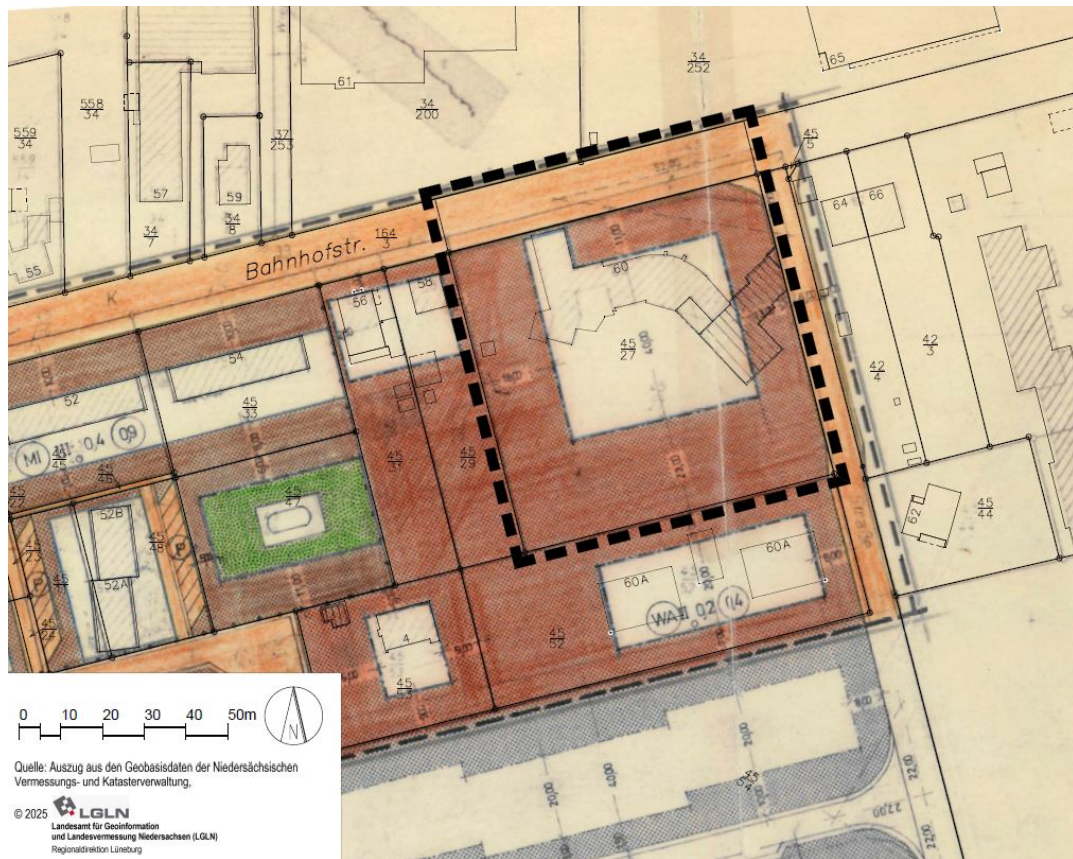
**Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Wrestedt, Urschrift Blatt 18**

Planung weicht ab

Die vorliegende Bauleitplanung weicht hinsichtlich der geplanten Nutzung (SO Einkauf) von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (WA) ab. Vor diesem Hintergrund wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet durchgeführt, um dem in § 8 BauGB verankertem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ohne Planverfahren angepasst. Die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzunehmende Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist in der Anlage 7 zur Begründung dargestellt (siehe Anlage 7: 2. Berichtigung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der ehemaligen Samtgemeinde Wrestedt). Im Zuge der Berichtigung wird auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 60 ein Sondergebiet Einkauf ausgewiesen.



**Abbildung 5: Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan "Ortsmitte" (genehmigt 21.06.1972)**

## 2.6. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

bisher gültiger  
Bebauungsplan

Der 1972 genehmigte *Bebauungsplan „Ortsmitte“* (siehe Abb. 5) weist im Bereich des Vorhabengrundstücks und in südlicher und westlicher Nachbarschaft Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,4 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß aus.

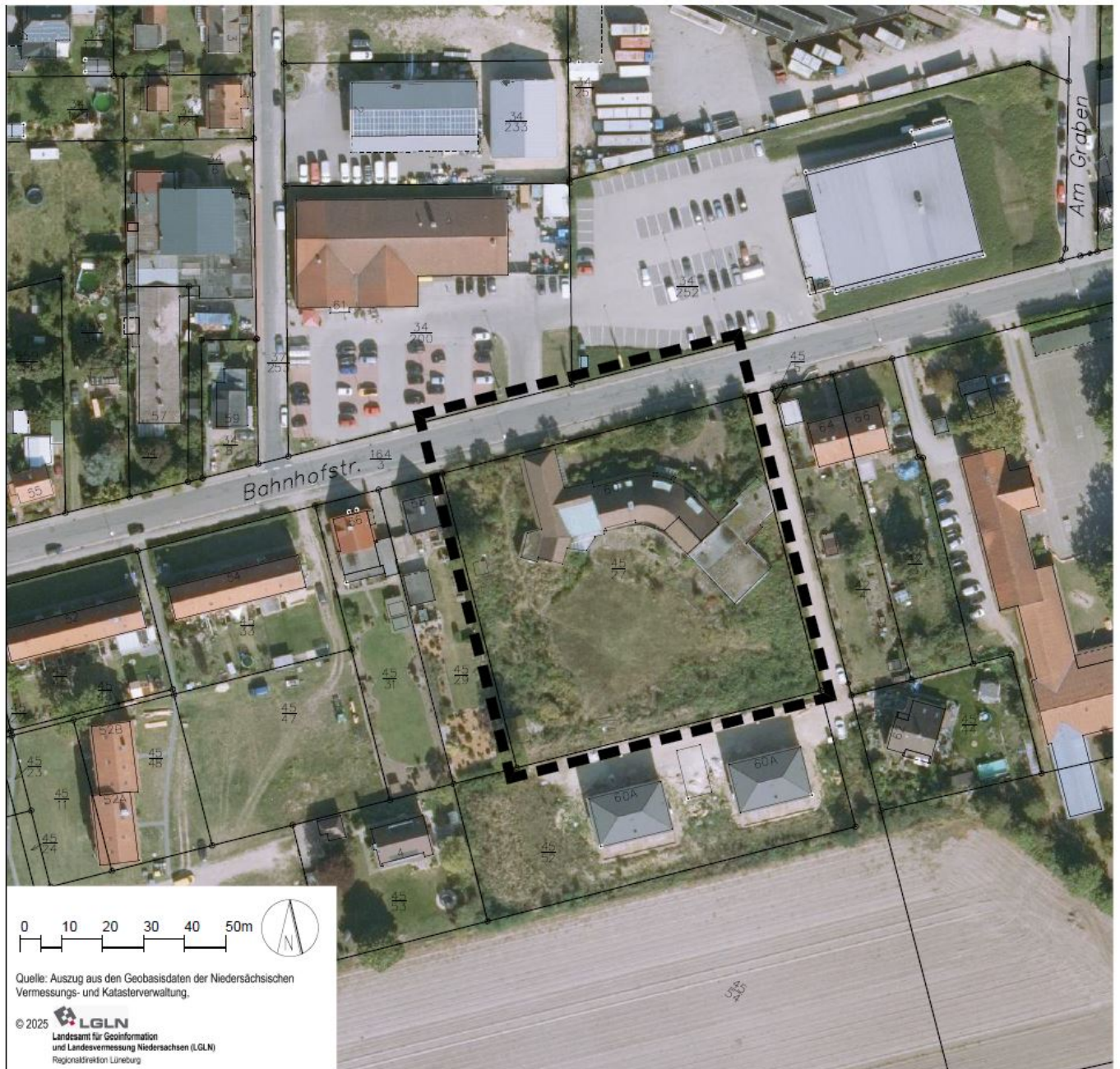
Der anliegende Abschnitt der Bahnhofstraße und ein östlich am Plangebiet vorbeiführender Stichweg sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Verkehr/ Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße 17, die im Planungsraum zugleich die Bahnhofstraße ist, an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Das Vorhabengrundstück ist über diese verkehrlich erschlossen.

Biotop- und Nutzungsstruktur

Die zu Planungsbeginn bestehende Biotop- und Nutzungsstruktur ist aus dem Luftbild vom 21.09.2024 (siehe Abb. 6) sowie auch aus der Biotoptypenkartierung in Abb. 7 ersichtlich. Weiterhin wird die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur im Kapitel 2.7 sowie im angefügten Artenschutzfachbeitrag von pgm (2024) eingehend beschrieben.



**Abbildung 6: Luftbild von 21.09.2024 zur Biotop- und Nutzungsstruktur; LGLN**

Ver- und Entsorgung	Das Plangebiet ist über die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger vollständig erschlossen.
Naturschutzrecht	Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Plangebiet vorhanden.
Wasserrecht	Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte von der Planung berührt.
Denkmalrecht Baudenkmale	Baudenkmalrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden (DENKMALATLAS NIEDERSACHSEN online 2025). Das 50 m östlich des Geltungsbereichs gelegene Schulgebäude aus dem Jahr 1938 ist als Einzeldenkmal ge-

	mäß gem. § 3 Abs. 2 NDSchG geschützt.
Bodendenkmale	Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die einschlägigen Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes verweist:
Hinweis auf der Planzeichnung	<p><b>Bodenfunde -Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG</b></p> <p>Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.</p>
Natura 2000	<p>Im Einwirkungsbereich des Plangebiets liegen keine gemeinschaftsrechtlich bedeutenden Schutzgebiete im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FFH-Gebiet Nr. 2628-331 „Ilmenau mit Nebenbächen“ ca. 2,2 km nordwestlich</li> <li>▪ EU-Vogelschutzgebiet-Gebiet DE2930-401 „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“ ca. 6,8 km südöstlich</li> </ul> <p>Aufgrund der Entfernungen und der Barrierewirkung der vorhandenen Nutzungen können Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete durch die Planung ausgeschlossen werden.</p>
Naturschutzrecht	<p>Im Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung sind für das Plangebiet selbst keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder für den Naturschutz wertvolle Bereiche vermerkt (NLWKN online 2025). Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage dem Siedlungsraum zuzuordnen.</p> <p>Westlich in mindestens 1 km Entfernung erstreckt sich in einem Halbkreis um Wrestedt herum das Landschaftsschutzgebiet „Bornbachtal“ (LSG UE 00022), in welches das Naturschutzgebiet „Bornbachtal“ (NSG LÜ 00285) in ca. 2,2 km Entfernung und das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ (2628-331) eingebettet sind. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die Staatliche Vogelschutzwarte des NLWKN (online 2025) führt Flächen ca.130 m nordöstlich und östlich des Plangebiets am Bollenser Graben und anschließende Siedlungsbereiche als Brutvogelbereich von lokaler Bedeutung.</p> <p>Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten ist nicht davon auszugehen, dass mit der Bauleitplanung Nutzungen vorbereitet werden, die zu einer Beseitigung, Beeinträchtigung oder Störung der Schutzgebiete mit ihren Schutzgütern führen können.</p>

## 2.7. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

naturräumliche Lage	<p>Der Planungsraum liegt gemäß dem Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands am südlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit 843.0 „Uelzener Becken und Ilmenaaniederung“. Etwa 2 km südlich von Wrestedt schließt sich die Haupteinheit 640 "Hohe Heide" mit der Untereinheit 642.1 „Lüß“ oder „Sprakensehler Endmoränen“ an (BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG 1980).</p> <p>Das Uelzener Becken ist durch Grundmoränen und die Talsenke der Ilmenau geprägt und wird zumeist intensiv agrarisch genutzt. Die ursprünglich großflächig vorhandenen Heideflächen sind heute nur noch im Westen auf Restflächen vorhanden. Natürliche Laubwaldflächen sind weitgehend in Kiefernforste umgewandelt.</p> <p>An das Uelzener Becken grenzen im Norden die Emmendorfer Moränen und das Bevenser Becken. Im Osten zieht sich die Hohe Geest als randliche Erhebung glazialer Endmoränen bis in den Südosten und geht dort in die Bodenteicher Geest über. Südwestlich und westlich befinden sich die Lüßmoränen als Teil der Hohen Heide. Die Lüßmoränen oder Sprakensehler Endmoränen bilden eine relativ ebene Hochfläche, haben eine schlechte Bodenqualität, sind dünn besiedelt und mit weitgestreckten Kiefernwäldern bestanden.</p> <p>Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans (LANDKREIS UELZEN online 2025) und des NLÖ (2003) besteht die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet in einem Buchenwald basenarmer Standorte (Fluttergras-Buchenwald des Tieflandes).</p>
Topografie	<p>Das Plangebiet liegt auf einer kleinen Anhöhe zwischen dem Eisenbach im Westen und dem Bollenser Graben im Osten. Mit einer Höhe von 47,3 m im Nordwesten steigt es nach Südosten leicht auf 48,2 m an.</p>
Geologie Boden Bestand	<p>Die folgenden Angaben zu den Schutzgütern Boden und Wasser sind aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS online 2025) abgeleitet. Die Beschreibung orientiert sich an den Ausführungen der Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2018).</p> <p>Ausgangsgestein sind glazialfluviale Sande des älteren Drenthe-Stageals der Elster-Kaltzeit.</p> <p>Gemäß der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) hat sich auf dem sandigen, schwach mit Nährstoffen versorgten Geest-Standort des Plangebiets ein mittlerer Gley-Podsol entwickelt (Bodentyp: G-P3).</p> <p>Im Geotechnischen Bericht BÖKER UND PARTNER (2024) wird der Bodenaufbau im Plangebiet folgendermaßen beschrieben (siehe Anlage 5): <i>Nach den Bohrbefunden ist der untersuchte Bereich durch einen insgesamt homogenen Aufbau der oberen Bodenschichten bis ca. 3 m Tiefe gekennzeichnet. So besteht der maßgebende Baugrund unter einer im Mittel 0,4 m mächtigen Mutterbodenauf-lage aus enggestuften Sandschichten mit sehr geringen Feinantei-</i></p>



*len. Ab 3 m Tiefe nehmen die Feinanteile zu und die Schichten wechseln in schluffige Sande.*

Nach NIBIS online 2025 sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden im Plangebiet vorhanden. Der mittlere Gley-Podsol an diesem Standort wird nicht als seltener Boden oder als Boden mit besonderen Standorteigenschaften geführt. Auch eine kultur- oder naturgeschichtliche Bedeutung wurde bisher nicht festgestellt und wird auch nicht vermutet, da der Geltungsbereich nicht in einem dementsprechenden Suchraum liegt. Außerhalb des Plangebietes in der Senke des Nettelkamper Riedegrabens, ca. 650 m südöstlich gibt es einen tiefen Gley mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Im Altlastenkataster bestehen keine Eintragungen für das Plangebiet. Die chemische Untersuchung durch BÖKER UND PARTNER (2024) ergab keine erhöhten Schadstoffgehalte in den anstehenden Böden.

Die Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit der Fläche wird als gering eingestuft.

Die zum Teil versiegelte und überbaute Fläche (ca. 95% der Straßenfläche und ca. 30% der Vorhabenfläche) sowie die Gartenflächen des Geltungsbereichs sind stark anthropogen überformt (siehe BÖKER UND PARTNER 2024). Der Boden ist daher nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Schutzgut Wasser  
Bestand

Im Plangebiet selbst sind bis auf einen kleinen, künstlich angelegten Folienteich keine Oberflächengewässer vorhanden.

Ca. 150 m nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bollenser Graben, ein Entwässerungsgraben der 620 m nördlich in die Stederau mündet. Nach dem Geotechnischen Bericht besteht keine Überflutungsgefahr (siehe BÖKER UND PARTNER 2024).

Grundwasser

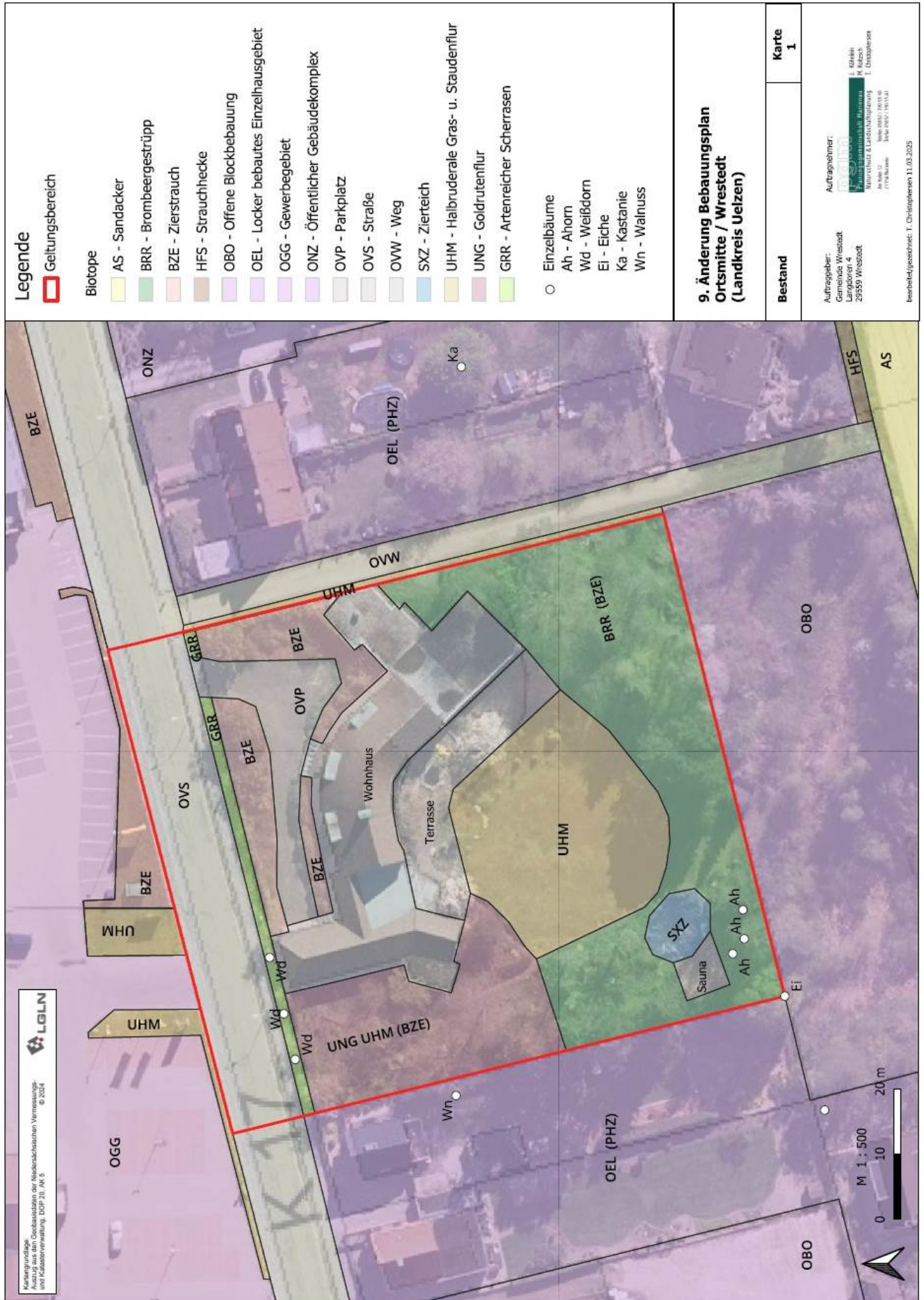
Für das Plangebiet wird die Lage der Grundwasseroberfläche mit 42,5- 45 m (NHN) und damit 3-5 m unter Geländeoberfläche angegeben mit Fließrichtung in Richtung Norden (siehe weitere Angaben zum Grundwasserstand in Anlage 5). Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200 bis 250 mm/a im langjährigen Mittel von 1991 bis 2020 bei einer überwiegend hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine als durchschnittlich bedeutend für die Leistungsfähigkeit des Grundwassers einzustufen.

Das Schutzpotenzial der anstehenden Substrate im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server bei einem Flurabstand von unter 5 m zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche bei überwiegend gut durchlässigen Substraten und aufgrund des Fehlens potenzieller Barriersubstrate als gering bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Einträgen von grundwasserverunreinigenden Stoffen als hoch einzustufen.

Bewertung

Aufgrund seiner geringen Größe ist der Geltungsbereich für den Gebietswasserhaushalt, d.h. sowohl für das Grundwasser als auch für Oberflächengewässer der Umgebung, lediglich von allgemeiner Bedeutung.

Abbildung 7: Biotoptypenkartierung Okt.2024, Planungsgemeinschaft Marienau



Schutzgut  
Pflanzen  
Bestand

Am 2. Oktober 2024 ist durch die Planungsgemeinschaft Marienau eine Erfassung der Habitatstrukturen und des Biotopbestands gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2023) durchgeführt worden (siehe Abb. 7). Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013), dem sogenannten Städtetagmodell. Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine Wertigkeit zwischen 0 und 5 zugeordnet:

Wert	Bedeutung
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering
0	weitgehend ohne Bedeutung

Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren besondere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

Flächen im  
Geltungsbereich

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein ca. 5.665 m<sup>2</sup> großes Wohn- und Gartengrundstück mit einer nicht mehr bewohnten Fabrikantenvilla der 1950er Jahre und angrenzenden Verkehrsflächen der am Nordrand verlaufenden Bahnhofstraße in Wrestedt.

Etwa 3.930 m<sup>2</sup> werden von aufgelassenen Gartenflächen eingenommen. Im Zentrum des Grundstücks befindet sich eine **halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte** (Biototyp UHM, Wertstufe 3) mit viel Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) sowie Einjährigem Berufskraut (*Erigeron annuus*), Kleinem Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) und Schafgrabe (*Achillea millefolium*). Die kreisförmige zentrale Fläche ist von einem dichten **Brombeergestrüpp** mit Resten von **Ziersträuchern** umgeben (Biototyp BRR (BZE), Wertstufe 3). Neben der Brombeere (*Rubus fruticosus*) kommen hier Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Chinesischer Wacholder (*Juniperus spec.*) und Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*) vor.

Im nordwestlichen Teil des Grundstücks hat sich nach der Aufgabe der Gartennutzung eine **Goldrutenflur** ausgebreitet (Biototyp UNG, Wertstufe 2). Die namensgebende Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) wird begleitet von einzelnen Stauden der Zweijährigen Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und aufkommendem Besenginster (*Cytisus scoparius*).

Der Eingangsbereich im Nordosten ist von **Ziergebüschen** eingegrünt, die das Grundstück zur Straße hin abschirmen (Biototyp BZE, Wertstufe 2). Sie setzen sich zusammen aus Eibe (*Taxus baccata*), Rhododendren (*Rhododendron spec.*), Rosen (*Rosa spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wacholder (*Juniperus spec.*) und Buxbaum (*Buxus sempervirens*). Dazwischen kommen in Folge der ausbleibenden gärtnerischen Pflege junge Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Birken (*Betula pendula*) auf.

Der Straßenrand wird von einem schmalen Streifen eines **artenreichen Scherrasens** (Biotoptyp GRR, Wertstufe 1) begleitet. Auf diesem sind als Ziergehölze drei hochstämmige Exemplare des Pflaumenblättrigen Weißdorns (*Crataegus persimilis*) gepflanzt worden. Im Südwesten des Grundstücks steht eine als unterkellerte Holzhütte ausgeführte Gartensauna mit einem vorgelagerten, mit Folie abgedichteten **Zierteich** (Biotoptyp SXZ, Wertstufe 2). Die kleine Wasserfläche ist mit einer Vegetation aus Schilf (*Phragmites australis*) und Rohrkolben (*Typha latifolia*) bedeckt.

Der Rest des Grundstücks wird vom Wohngebäude sowie vollversiegelten Terrassen- und Parkplatz- bzw. Zufahrtsflächen eingenommen. Letztere sind teils überwachsen mit Ruderalvegetation und Resten von Zierpflanzen, darunter Gemüse-Portulak (*Portulaca oleracea*) und Kleines Immergrün (*Vinca minor*). An der Westwand der Terrasse auf der Südseite des Hauses ist Echter Wein (*Vitis vinifera*) gepflanzt worden.

Der zum Zeitpunkt der Geländeerfassung noch vorhandene **Baumbestand** beschränkt sich auf drei mittelalte Exemplare des Feld-Ahorns (*Acer campestre*) in der Südwestecke des Grundstücks.

Flächen außerhalb  
des  
Geltungsbereichs

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein mit zwei Mehrfamilienhäusern neu bebautes Grundstück, das bis vor zwei Jahren Teil des zur Villa gehörenden Gartens war. Im Zuge der Umnutzung sind hier eine Reihe von Gehölzen, darunter einige ältere Koniferen, verloren gegangen. Die Fläche wird wie auch die westlich gelegenen Grundstücke an der Bahnhofstraße 50-54 als **Offene Blockbebauung** (Biotoptyp OBO) eingestuft. Südlich davon beginnt die mit dem Bebauungsplan „Langdoren Ost“ überplante, zur Zeit noch landwirtschaftlich als **Sandacker** genutzte Offenlandschaft (Biotoptyp AS). Zwischen den beiden mit Wohnblöcken bebauten Bereichen und östlich des Geltungsbereichs sowie nordwestlich der Bahnhofstraße liegen Grundstücke eines **locker bebauten Einzelhausgebiets** (Biotoptypen OEL). Diese werden sowohl von jüngeren als auch alten Wohnhäusern und Hausgärten eingenommen. Alte Bäume fehlen aber weitgehend.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße befindet sich ein **Gewerbegebiet** mit zwei Supermärkten, Lagerhallen und einer Firma für Energie- und Gebäudetechnik (Biotoptyp OGG). Nördlich davon schließt sich in etwa 150 m Entfernung zum Geltungsbereich die Niederung des Bollenser Grabens an. Neben **artenarmem Extensivgrünland** (Biotoptyp GEF) befindet sich hier auch eine Fläche mit **Nährstoffreichem Nassgrünland** (Biotoptyp GNR). Dabei handelt es sich um einen geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Am Rand der Grünlandflächen befinden sich eine **Baumstrauchhecke** und verschiedene **Baumgruppen** (Biotoptypen HFM, HBE).

Östlich der Nachbargrundstücke des Geltungsbereichs liegt ein **öffentlicher Gebäudekomplex** mit Grundschule, Jugendzentrum und Sporthalle sowie Abstandsgrünflächen und einzelnen alten Rot-Eichen (*Quercus rubra*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) (Biotoptyp ONZ).

Bewertung

Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach

§ 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten wurden während der Begehungen im Gelände nicht festgestellt und sind aufgrund der Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Die Vegetation und der Biotopbestand des Plangebiets sind aufgrund der Bebauung und intensiven Nutzung wenig naturnah ausgeprägt. Es besteht daher eine unterdurchschnittliche Lebensraumbedeutung. Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagebuchs dargelegten Kriterien besteht nicht.

#### Schutzgut Tiere Bestand

Das Schutzgut Fauna ist im Artenschutzfachbeitrag auf der Grundlage einer Potenzialanalyse ausführlich beschrieben und bewertet worden (PGM 2024).

Der Geltungsbereich weist für eine Reihe von geschützten Tierarten geeignete Habitatstrukturen auf. Die Gartenflächen sind als Lebensstätte von Wirbellosen geeignet. Darüber hinaus können Kleinsäuger- und Brutvogelarten der dörflichen Siedlungsränder vorkommen. Auch als Landlebensraum und Winterversteck für Amphibien ist der Garten geeignet. Der angelegte und eingewachsene Folienteich bietet einen Lebensraum für weniger anspruchsvolle, nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Amphibienarten.

Der Garten kann als Jagdgebiet und der angrenzende Straßenraum als Flugstraße für Fledermäuse genutzt werden. Einzelne Nischen des Villengebäudes und die Gartensauna können als sommerliches Zwischen- oder Balzquartiere und Winterquartier gebäudebewohnender Fledermaus-Arten dienen.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders geschützten Arten sind weitere, vereinzelte Vorkommen möglich.

#### Bewertung

Dem Schutzgut Fauna kommt im Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu. Es gibt sowohl im Umfeld von Wrestedt als auch in der nördlichen Umgebung des Plangebiets wertvollere Flächen für die Belange des Artenschutzes und der biologischen Vielfalt. Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs für besonders geschützte Arten besteht nicht.

#### Schutzgut Klima/Luft Bestand

Das Plangebiet liegt großklimatisch in der subatlantischen, gemäßigten Zone mit kühlen Wintern und milden Sommern bei ganzjährigen Niederschlägen.

Auf Grundlage der Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) wird für die vergangene Klimareferenzperiode 1991- 2020 ein mittlerer Jahresniederschlag von 637 mm angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,6° C. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest. Letztere ist insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung. Die klimatische Wasserbilanz wird mit +31 mm/a beziffert, d.h. die Wasserbilanz war über das ganze Jahr gesehen leicht positiv.

Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers ist davon auszugehen, dass im Zeitraum 2031-2060 die Durchschnittstemperatur ansteigen und die Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebiets zurückgehen wird. Die jeweilige Größe ist abhängig vom Erfolg von Klimaschutzmaßnahmen.

#### Bewertung

Im Plangebiet ist wie in jedem Siedlungsraum eine Grundbelastung an Luftschadstoffen (Feinstaub, Stickoxiden, etc.) aus Verkehrsemissionen, Heizungsabgasen und aus der Landwirtschaft gegeben. Belastungen des Schutzgutes finden insbesondere durch Emissionen in den Siedlungsräumen von Wrestedt und Stederdorf, den dortigen Gewerbebetrieben, durch den Straßenverkehr sowie durch landwirtschaftliche Geflügelbetriebe mit 11 Hallen in der Umgebung statt. Durch die offene Siedlungsstruktur von Wrestedt ist jedoch eine gute Frischluftzufuhr gegeben. Die Grundbelastung an Luftschadstoffen in der Region Uelzen ist zudem vergleichsweise gering (UMWELTBUNDESAMT online 2025).

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe ohne siedlungsklimatische Relevanz.

Vor dem Hintergrund möglicherweise zunehmender Trockenperioden ist auf eine schattenspendende Begrünung zu achten und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.

#### Schutzgut Landschaft/Erholung

Im **Nahbereich** ist das Landschaftsbild gekennzeichnet durch die Ortslage von Wrestedt mit überwiegend modernen, aber landschaftsuntypischen Gewerbebauten, Supermärkten (Discountern) und Verwaltungsgebäuden in diesem Abschnitt der Bahnhofstraße. Nach Süden schließt sich die offene Feldmark an, die aber durch den Bebauungsplan „Langdoren Ost“ als Wohnbaugebiet ausgewiesen worden ist. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich jenseits der Bahnhofstraße ein locker bebautes Wohngebiet mit Ein-, teilweise auch Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Alters, bevor weiter nördlich auch hier die offene Ackerflur beginnt.

#### Bestand und Bewertung

Nach Westen schließen sich mehrere Neubaugebiete beidseitig der Bahnhofstraße an. Der historische Kern der Ortschaft um das Gut Wrestedt liegt am Südwestrand in der Niederung des Eisenbachs. Nach Osten ist Wrestedt entlang der Bahnhofstraße bis an den Nachbarort Stederdorf herangewachsen. Beide Orte bilden heute einen geschlossenen Siedlungsraum, durch den von Nordwesten nach Südosten die Bahnlinie Uelzen-Salzwedel führt. Zu den seit den 1930er Jahren erschlossenen Neubaugebieten gehören auch die öffentlichen Flächen von Grundschule, Kindergarten und Verwaltung östlich sowie die zwei- bis dreigeschossigen Wohnblöcke westlich des Geltungsbereichs.

Während Wrestedt im Westen über ein gewachsenes Ortsbild mit einer hohen historischen Kontinuität verfügt, entfaltet Ost-Wrestedt eine eher negative Landschaftsbildwirkung. Dies gilt insbesondere für wenig eingegrünte Neubau- bzw. Gewerbegebiete von geringer Naturnähe, Vielfalt und historischer Kontinuität.

Die sich bis zum ca. 2,5 km entfernten Ortsrand von Nettelkamp nach Süden erstreckenden, großräumigen Ackerflächen werden durch

zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßen mit lückigen Baumreihen strukturiert. Die Straße „Am Sportzentrum“ im Osten hat laut Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2012 (LANDKREIS UELZEN online 2025) eine Ausprägung als Allee. Ein Alleecharakter ist heute aufgrund der großen Abstände zwischen den Straßenbäumen aber kaum mehr vorhanden. Die Offenlandbereiche weisen daher bei mittlerer Naturnähe nur eine geringe Strukturvielfalt und keine besondere historische Kontinuität auf.

Etwa 1,1 km westlich des Plangebiets verläuft der Eisenbach und ca. 150 m nördlich der Bollenser Graben. Beide Niederungsgebiete sind durch eine Grünlandnutzung und naturnahe Wälder geprägt. Sie weisen eine hohe Naturnähe und Vielfalt sowie eine mittlere historische Kontinuität auf.

Störende Wirkungen gehen von einer in Ost-West Richtung verlaufenden 110 kV Elektrofreileitung mit Gittermasten zwischen Wrestedt und Nettelkamp, einem Funkmast im Wald südöstlich von Wrestedt sowie industriellen Hühnerställen an der Bahnlinie östlich des Plangebiets aus.

In der Summe hat das Landschaftsbild im Nahbereich einen geringen bis mittleren Landschaftsbildwert.

Im **Fernbereich** wird das Landschaftsbild von der höher liegenden Geestlandschaft der Hohen Heide mit Waldbeständen und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des relativ ebenen Uelzener Beckens charakterisiert. Das Offenland ist überwiegend von mittlerer historischer Kontinuität, Vielfalt und Naturnähe. Bei den Wäldern handelt es sich zumeist um historische Heideflächen, die mit Nadelhölzern aufgeforstet worden sind. Daraus ergibt sich eine hohe historische Kontinuität. In der Wahrnehmung des Landschaftsbildes sind sie auch von hoher Naturnähe. Die Vielfalt ist von mittlerer Ausprägung.

Etwa 1,8 km östlich des Plangebiets zerschneidet die künstliche Wasserstraße des Elbe-Seitenkanals die Landschaft von Nord nach Süd. Mit der Esterholzer Schleuse wird der Höhenunterschied zur Hohen Heide überwunden. Die Anlage stellt ein das Landschaftsbild störendes, naturfernes, technisches Großbauwerk dar.

Beeinträchtigungen durch unzureichend eingegrünte Gewerbegebiete, Biogasanlagen oder andere technische Überprägungen kommen vergleichsweise selten vor.

Insgesamt überwiegen im Fernbereich naturraumtypische Landschaftsbildeinheiten mit einem mittleren Landschaftsbildwert. (zur Methode s. KÖHLER & PREIS 2000).

Schutzgut  
Mensch  
Bestand  
Bewertung

Durch die Aufgabe des Wohnstandortes unterliegt das Grundstück zur Zeit keiner Nutzung mehr.

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Bahnhofsstraße als Kreis- und Durchgangsstraße vorbelastet. Weiterhin ist das Plangebiet durch Schienenverkehrslärm durch die nordöstlich verlaufende Eisenbahnstrecke Uelzen Stendal vorbelastet. Auch die Einkaufsparkplätze von Edeka und Netto stellen eine Lärmvorbelastung dar. Auf eine genauere Untersuchung der bestehenden Lärmvorbelastun-

gen kann an dieser Stelle verzichtet werden, weil das geplante Sondergebiet Einkauf selbst keine immissionsempfindlichen Nutzungen aufweisen wird. Die immissionsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind in Anlage 4 der Begründung aufgezeigt.

Schutzgut  
Kultur- und  
Sachgüter  
Bestand

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter vorhanden.

Bei dem langgestreckten, eingeschossigen Gebäude der Grundschule auf dem übernächsten Grundstück östlich des Geltungsbereichs, in der Bahnhofstraße 68 handelt es sich um ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Die Schule wurde 1938/39 als Backsteinbau mit Giebeln aus Fachwerk errichtet (DENKMALATLAS NIEDERSACHSEN online 2025).

Bewertung

Das Schutzgut ist nicht betroffen.



### 3. Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck

#### 3.1. Sondergebiet Einkauf

Zeichnerische Festsetzung	Das Vorhabengrundstück an der Bahnhofstraße Nr. 60 wird zukünftig nicht mehr als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Sondergebiet Einkauf im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese Flächenausweisung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die geplante Neuansiedlung des in Kap. 1.3 aufgezeigten großflächigen Einzelhandelsvorhabens.
Sondergebiet Einkauf n. § 11 BauNVO	Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Sondergebiet Einkauf um ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, welches sich wesentlich von allen anderen in der Baunutzungsverordnung näher definierten Baugebietstypen unterscheidet. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzungen darzustellen und festzusetzen.
Gebietscharakter	Das Sondergebiet Einzelhandel soll hinsichtlich seiner Zweckbestimmung vorwiegend auf den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ausgerichtet sein, denn der Standort weist eine besondere Lagegunst für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel auf (siehe Kap. 1.4). Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wrestedt. Unmittelbar gegenüber liegen zwei vorhandene Lebensmittelmärkte. Der entwicklungsbedürftige Einkaufsschwerpunkt an der Bahnhofstraße hat die zentrale Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Wrestedt. Einwohner aus Wrestedt und Stederdorf und aus dem geplanten Baugebiet Langdoren Ost können diesen Einkaufsschwerpunkt gut zu Fuß oder per Rad erreichen. Insofern ist der Standort auch in Hinblick auf eine umweltfreundliche Nahversorgung von Bedeutung.
T.F. Nr. 1.1 Zweckbestimmung	Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Einkaufs wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1. Abs. 1 folgendermaßen festgesetzt:  Zweckbestimmung: Das Sondergebiet Einkauf dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.  Mit der Zweckbestimmung soll noch einmal verdeutlicht werden, dass dieses Sondergebiet Einkauf nur auf großflächigen Einzelhandel zur Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs ausgerichtet ist. Damit wird der raumordnerischen Funktionszuweisung, die das Grundzentrum Wrestedt für seinen Verflechtungsbereich zu erfüllen hat, entsprochen.
T.F. Nr. 1 Abs. 2 Allgemein zulässige Nutzungen	Die im Sondergebiet Einkauf zulässige Nutzung wird in Abs. 2 folgendermaßen definiert:  (2) Innerhalb des Sondergebietes Sondergebiet Einkauf sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel und Ge-</li> </ul>

	<p>tränke) mit mindestens 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und höchstens 1.423 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zuzügl. 20 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Hauptbetrieb untergeordnete Ergänzungsnutzungen (z.B. Backshop, Bäckereifiliale mit Café, Fleischerei-Filiale) - bis zu einer Obergrenze von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für alle Ergänzungsnutzungen im Sondergebiet Einkauf zusammen gerechnet.</li> </ul>
Einzelhandelsbetrieb	Im Kern zielt das Sondergebiet Einkauf auf die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes (zuzüglich Bäckerei-Verkaufsstelle).
Kernsortiment Lebensmittel	Das Hauptsortiment des großflächigen Marktes soll an diesem Standort von Lebensmitteln bestimmt sein. Genauere Festlegungen zur Betriebsform und zu den Sortimenten sind städtebaulich und raumordnerisch nicht erforderlich. Randsortimente und Non-Food-Sortimente sind im branchenüblichen Umfang zulässig.
Mindestverkaufsfläche 1.200 m <sup>2</sup>	<p>Für mehrere großflächige Märkte ist das geplante Sondergebiet mit nur 5.665 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche flächenmäßig zu klein. Durch die Festlegung einer Mindestverkaufsflächengröße von 1.200 m<sup>2</sup> soll in Verbindung mit der geringen Sondergebietsgröße und der Festsetzung von einer GFZ von 0,5 sowie der Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse auf I gewährleistet werden, dass dort tatsächlich nur ein einziger großer Markt in der Erdgeschossenebene angesiedelt werden kann.</p> <p>Zudem soll durch die Mindestverkaufsflächengröße sichergestellt werden, dass es sich um einen hinreichend großflächigen Markt handelt, der die notwendige Magnetwirkung entfalten kann, um dem anhaltendem Kaufkraftabfluss aus dem Grundzentrum Wrestedt entgegenzuwirken. Da nach heutigen Standards im Lebensmitteleinzelhandel oftmals neue Discounter bereits Verkaufsflächengrößen von 1.200 m<sup>2</sup> erreichen, wird dies Größenordnung als Mindestdimension angesehen, um die in Kap. 1 dargelegte städtebauliche Zielsetzung erreichen zu können.</p>
Verkaufsflächenobergrenze	Um die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf ein standortverträgliches Maß zu begrenzen, ist die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze im Sondergebiet Einkauf erforderlich. Da in der Auswirkungsanalyse der GMA (siehe Anlage 3) die Verträglichkeit eines Supermarktes mit ca. 1.423 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (zuzüglich Bäckereifiliale) nachgewiesen wurde, wird dieser Größenansatz auch in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Konkretisiert wurde nur noch die zulässige Außenverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes mit max. 20 m <sup>2</sup> VK und die Dimension der untergeordneten Ergänzungsnutzung (hier geplant Bäckereifiliale mit max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
präferiert Bäckereifiliale mit Café	Bei der vom Vorhabensträger präferierte Bäckereifiliale mit Café (siehe Abb. 2) handelt es sich um eine untergeordnete Ergänzungsnutzung, die in das Supermarktgebäude integriert werden soll und mit der Hauptnutzung trotz der unterschiedlichen Betreiber und ggf. abweichender Öffnungszeiten eine Funktionseinheit bildet. Ab 50 m <sup>2</sup> Sitzfläche für Gäste handelt es sich um aus gewerblicher Sicht um eine Schank- und Speisegaststätte, für die auch eine Kundentoilette bereitgestellt werden muss. Alle für die Kunden

	<p>nutzbaren Bereiche, also der Verkaufsraum, die Cafe-Sitzbereiche innen und außen und die WCs sind als Verkaufsfläche der Ergänzungsnutzung zu rechnen. Insofern bleibt bei der festgesetzten Obergrenze von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für untergeordnete Ergänzungsnutzungen im SO Einkauf insgesamt - über die geplante Bäckereifiliale mit Café hinaus - kein Raum mehr für weitere Ergänzungsnutzung.</p>
alternativ auch andere Ergänzungsnutzungen denkbar	<p>Sollte jedoch keine Bäckereifiliale als Untermieter gefunden werden, wäre es aus städtebaulicher Sicht auch unschädlich, wenn andere untergeordnete, mit dem Gebietscharakter vereinbaren Ergänzungsnutzung bis zu der festgesetzten Obergrenze von insgesamt 100 m<sup>2</sup>, z.B. ein Tabak- und Zeitschriftenshop, im Marktgebäude platziert wird.</p>
Begrenzung der VK für Ergänzungsnutzungen auf insg. 100 m <sup>2</sup> im SO	<p>Planungsrechtlich wären die Ergänzungsnutzungen im integrierten Ortskern eines Grundzentrums städtebaulich verträglich und könnten prinzipiell auch im Rahmen eines Kerngebietes zugelassen werden. Um aber nachteilige städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sicher ausschließen zu können, soll die der GMA-Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 3) zugrunde liegende Dimension an Verkaufsflächen im geplanten Sondergebiet Einkauf beachtet werden - daher wird hier die sehr enge Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> für alle Ergänzungsnutzungen zusammen festgesetzt.</p>
Nebennutzungen	<p>(3) Weiterhin sind folgende Nebennutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätze gemäß § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und sonstige dem Gebiet dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO</li> <li>• PV-Carportanlagen (= Bauten zur Überdeckung von Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen gemäß § 32a NBauO)</li> <li>• sonstige, mit der Zweckbestimmung vereinbare, standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Vermarktung von regenerativer Energie (Stromtankstellen, Stromspeicher, Photovoltaikanlagen an Gebäuden oder integriert in Fahrwege, BHKW, etc.).</li> </ul> <p style="text-align: right;">§ 11 BauNVO</p> <p>In der Textlichen Festsetzung Nr. 1 Abs. 3 sind weitere gebietstypische oder mit dem Gebietscharakter vereinbare Nebennutzungen aufgeführt. Aus städtebaulicher Sicht wäre es beispielsweise auch gebietsverträglich, wenn auf dem Supermarktgrundstück ein eigenständiger untergeordneter Betrieb zur Erzeugung und Vermarktung von Strom aus Photovoltaik-Anlagen angesiedelt wird, sofern dadurch der Lebensmittelmarktbetrieb als Hauptnutzung nicht beeinträchtigt wird. Bei der Zulassung von ergänzenden Nutzungen ist unter Anwendung von § 15 BauNVO darauf zu achten, dass diese standortverträglich sind, d.h. der geplante Gebietscharakter des Sondergebietes Einkauf (siehe Zweckbestimmung) sowie öffentliche und private Belange dürfen nicht grundlegend beeinträchtigt werden.</p>
immissionsrechtliche Beschreibung des Gebietscharakters	<p>Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Parkplatzlärm vorbelastet und damit eher für eine immissionsunempfindliche Geschäftsnutzung als für eine Wohnnutzung geeignet. Im Sondergebiet sind keine besonders schutzwürdigen Nutzungen vorgesehen, so dass im SO-Gebiet selbst keine immissionsrechtlichen Konflikte auftreten können.</p>

Städtebaulich soll das Sondergebiet Einkauf als Puffer- und Abstandsfläche fungieren und kann die straßen- und Bahnabgewandten Wohngebietsbereiche teilweise durch bauliche Abschirmung vor vorhandenem Lärm schützen. Die geplante Marktnutzung kann Lärm vertragen, darf aber die umliegenden Wohnhäuser auch nicht durch zusätzliche Lärmemissionen in relevanter Weise beeinträchtigen. Insbesondere auf die Wahrung der Nachtruhe ist im Genehmigungsverfahren (z.B. durch geeignete Betriebszeiten) zu achten. Unter Beachtung der in Kap. 3.3 beschriebenen Vorkehrungen zur Lärmvermeidung, kann die geplante Einzelhandelsnutzung an diesem Standort immissionsverträglich eingefügt werden (als Nachweis siehe Schalltechnisches Gutachten in Anlage 4).

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

I Vollgeschoss im SO Einkauf	<p>Die Wrestedter Ortsmitte stellt sich in städtebaulicher Hinsicht eher uneinheitlich dar. Eingeschossige Siedlungshäuser sind an der Bahnhofstraße neben dreigeschossigen Wohnblocks, zweigeschossige Verwaltungs- und Schulbauten sowie eingeschossigen Marktgebäuden zu finden.</p> <p>Da im geplanten Sondergebiet Einkauf an der Bahnhofstraße Nr. 60 nur ein eingeschossiges Marktgebäude (mit einer untergeordneten Obergeschossfläche für Personal) geplant ist, reicht die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss (I) aus, um das in Kap. 1 aufgezeigte Planungsziel zu erreichen.</p> <p>Um bei den Anwohnern keine Missverständnisse bezüglich der geplanten Ausnutzung des Standortes zu erzeugen, wird deshalb die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet von bisher II auf zukünftig I reduziert.</p>
GRZ 0,45 im SO Einkauf	<p>Innerhalb des Sondergebiets Einkauf besteht ein hoher Flächenbedarf für das geplante Marktgebäude und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Nach dem Vorhabenkonzept (siehe Abb. 2) soll die nördliche Hälfte der Sondergebietsfläche an der Bahnhofstraße durch den Kundenparkplatz und sonstige Nebennutzungen belegt werden. Die eigentliche Hauptnutzung (Lebensmittelmarkt) soll in der südlichen Hälfte des Vorhabengrundstücks platziert werden. Um den geplanten Markt mit Ladezone auf Ostseite planungsrechtlich zuzulassen, wird im Sondergebiet Einkauf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Das bedeutet, dass bei einem 5.665 qm großen Vorhabengrundstück die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzungen (GRZ I) maximal 2.549 m<sup>2</sup> betragen darf.</p>
T.F. Nr. 2 Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9	<p>Um die geplante Anordnung eines großflächigen Kundenparkplatzes und sonstiger Nebennutzungen (PV-Carports, Einkaufswagenbox, Fahrradabstellbereich, E-Ladestation etc.) im Sondergebiet Einkauf zu ermöglichen, ist die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 getroffene Überschreitungs-Regelung der Grundflächenzahl bis 0,9 für alle Arten von Nebennutzungen (GRZ 2) erforderlich:</p> <p><b>2. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl</b></p> <p>Die im Sondergebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9.</p> <p>Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen zur Regenwasserbeseitigung sind nicht auf die Grundflächenzahl anzuwenden. <span style="float: right;">§ 19 Abs. 4 BauNVO</span></p>

Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die GRZ 1 und die GRZ 2 zusammen genommen die planerisch festgesetzte Obergrenze von 0,9 nicht überschreitet.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche soll als Abstandsfläche oder zur Versickerung des anfallendes Regenwassers freigehalten werden. Naturnah ausgestaltete Mulden und Mulden-Rigolensysteme, die einen offenen Bodenfilter aufweisen, sind möglicherweise zwar bauliche Anlagen, sollen aber auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet werden, weil sie keine Versiegelung darstellen.

Die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,45 und die Überschreitungsregelung bis 0,9 sind zwingend erforderlich, um die in Kap. 1 dargelegten städtebaulichen Planungsziele erreichen zu können. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte von Wrestedt und der gegenüberliegenden Marktnutzungen, wird diese Dichte als standortverträglich eingestuft. Belange des Nachbarnschutzes und des Ortsbildes werden durch Festsetzungen zur Höhenbegrenzung, zum Lärmschutz und zur Grüngestaltung (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung) berücksichtigt. Insofern fügt sich die geplante Nutzung in ausreichender Weise in das städtebauliche Umfeld ein.

GFZ 0,5

Im Bebauungsplan wird die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,5 erhöht. Es wird eine etwas höhere GFZ benötigt, weil der nach dem Vorhabenplan über die Geschossfläche in der Erdgeschosszone hinaus auch noch eine untergeordnete Geschossfläche für Personal- und Nebenräume im Obergeschoss vorgesehen hat. Eine festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 bedeutet, dass bei einem 5.665 qm großen Vorhabengrundstück die zulässige Geschossfläche auf maximal 2.832 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

Die zulässige Geschossfläche ist für die Beurteilung der möglichen UVP-Pflicht eines Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung. Ab 5.000 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche wäre ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben eindeutig UVP-pflichtig. Im Bereich zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> besteht eine allgemeine Vorprüfungspflicht nach Anlage 1 in Verbindung mit Anlage 3 des UVPG. Eine entsprechende Vorprüfung ist in Anlage 2 der Begründung durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass für dieses Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wrestedt keine so erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, als das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

FH max. 8,5 m

Innerhalb des Sondergebiets Einkaufs ist in der südlichen Hälfte, wo das geplante Marktgebäude platziert werden soll, eine Firsthöhe von maximal 8,5 m festgesetzt. Der zugehörige Höhenbezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Er liegt in der Fahrbahnmitte der Bahnhofstraße mittig vor der Edeka-Zufahrt (OK Fahrbahn, ca. 47,4 m ü. NHN nach NIBIS).

Nach dem vorliegenden Schnitten und Ansichten soll das geplante REWE-Marktgebäude eine Bauhöhe von 7 m gemessen von OK Fertigfußboden des Marktes erhalten. Für die Festsetzung der Firsthöhe im Bebauungsplan ist ein Sicherheitszuschlag von 1,5 m vorgesehen, denn erst in der späteren Ausführungsplanung (im Zuge der Entwässerungsplanung) kann die genaue Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Höhenbezugspunkt in der Bahnhofstraße fest-

gelegt werden. Weiterhin ist der Sicherheitszuschlag erforderlich, weil auf dem Dach des Lebensmittelmarktes noch PV-Module und Lichtkuppeln vorgesehen sind.

FH max. 3,5 m Innerhalb der nördlichen Hälfte des Sondergebiets Einkaufs wird eine Firsthöhe von 3,5 m festgesetzt, um hier die Überstellung von Stellplätzen mit PV-Carportanlagen zu ermöglichen. Die Anordnung des Marktgebäudes an der Bahnhofstraße und des Kundenparkplatzes an der Südseite soll durch diese Höhengrenzen ausgeschlossen werden. Auch wenn eine solche vertauschte Positionierung aus Gründen eines Marktbetriebes nicht zu erwarten wäre, soll sie vorsichtshalber durch Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Denn aus Gründen des Immissionsschutzes ist es zweckmäßig, den Kundenparkplatz an der verlärmten Straße anzuordnen (Prinzip Lärm zu Lärm). Durch eine solche Anordnung kann das Marktgebäude die gewollte lärmabschirmende Wirkung nach Süden entfalten.

### 3.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

keine Bauweise Die bisher im Plangebiet geltende offene Bauweise (für Gebäudelängen von bis zu 50 m) soll aufgegeben werden, um das geplante Marktgebäude mit ca. 69m Länge zulassen zu können. Für die Definition einer abweichenden Bauweise wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen.

Abstandsrecht der NBauO Maßgeblich sind bei der Positionierung der Neubebauung zunächst die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Baugrenzen, Baulinie und TF. Nr. 3) und danach das Abstandsrecht der Niedersächsischen Bauordnung, welches im Regelfall einen Grenzabstand von  $0,4 H$  bzw. ein Mindestabstand von 3m bzw. verschiedene Sonderfälle (Baulasten bei Grenzbebauung, Nutzung der halben Straßenverkehrsfläche als zulässige Abstandsfläche, etc.) vorsieht.

keine überbaubaren Grundstücksflächen direkt an der Bahnhofstr. Gerade weil die städtebauliche Struktur an der Wrestedter Bahnhofstraße eher uneinheitlich ist, ist die ortsbildtypische Freihaltung einer (teilweise begrünt) Vorgartenzone von Hochbauten ein wesentliches stadtgestalterisches Element, das auch bei dieser Bauleitplanung aus Gründen der Ortsgestaltung berücksichtigt werden soll.

T.F. Nr. 2 Flächen für offene Stellplätze an der Bahnhofstraße Insofern werden in einem 6,5 m breiten Abstandsstreifen entlang der Bahnhofstraße keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Auf den ersten 1,5 m Streifen ist die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Das dahinterliegende erste Stellplatzband soll offen von einer Überbauung bleiben. Die nach der § 32a Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung neuerdings verpflichtende Überstellung von Parkplätzen mit PV-Anlagen soll erst bei weiter hinten liegenden Stellplatzfläche Anwendung finden. Damit soll der Straßenraum an der Bahnhofstraße nicht durch ein zu nah heranreichende Hochbauten eingeschränkt werden. Zudem sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit, die notwendigen Sichtbezüge zwischen Kundenparkplatz und Fuß- und Radweg nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist folgende textliche Festsetzung Nr. 3 vorgesehen:

### 3. Von Hochbauten freizuhaltende Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind - zur Bewahrung einer ortsbildtypischen Straßenraum- und Bebauungsstruktur (mit teilbegrüntem Vorgärten und Abstandsflächen) sowie zur Freihaltung von Sichtbezügen aus Gründen der Verkehrssicherheit - Hochbauten aller Art (einschließlich Garagen, Carports oder PV-Carportanlagen) ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB

Auch in den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, z.B. im Abstandstreifen zu benachbarten Wohngrundstücken sind Hochbauten ausgeschlossen.

#### Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen (und eine Baulinie) so festgesetzt, dass das geplante Marktgebäude einschließlich der Anlieferzone (siehe Lageplan in Abb. 2) in der südlichen Hälfte des Sondergebiet Einkauf errichtet werden kann. Die Baugrenzen halten aus diesem Grund unterschiedliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen ein.

An der Westseite soll der Abstand 3,5 m nicht unterschreiten, weil der westliche Anlieger bereits im nördlichen Grenzbereich mit einer grenznahen Carportanlage zu rechnen hat. Zur Südseite ist nur ein Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m vorgesehen. An der östlich anliegenden Stichstraße kann die Straße teilweise als Abstandsfläche mitgenutzt werden. Insofern werden hier auch Abstände von unter 3 m in den erforderlichen Teilbereichen (Verladezone und PV-Carportanlage) für verträglich gehalten. In dem dazwischen liegenden Abschnitt, der durch Baumpflanzungen aufgelockert werden soll, sind wieder Mindestabstände von 3m vorgesehen. Im Norden reichen die Baugrenzen bis an das von Hochbauten offen zu haltende Stellplatzband heran.

#### Baulinie

Im Nordosten des Sondergebiets Einkauf wird eine Baulinie in 1,2 m Abstand zur Grundstücksgrenze des Wohnhauses Bahnhofstraße Nr. 58 festgesetzt. Zum Schutz des grenznahen Wohnhauses vor Parkplatzlärm ist hier eine Lärmschutzwand vorgesehen, die als Rückseite einer PV-Carportanlage ausgebildet werden soll. Da PV-Carportanlagen auf Parkplätzen mit mehr als 25 Stellplätzen inzwischen gesetzlicher Standard sind, soll die Baulinie eine Zugwirkung entfalten, d.h. wenn Carportanlagen im Bereich des Kundenparkplatz errichtet werden sollen, ist mindestens eine Anlage auch entlang der Baulinie zu platzieren (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 4).

### 3.4. Verkehrsflächen

#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Damit der Bebauungsplan den Status eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erreicht, ist es erforderlich, dass auch eine Verkehrsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Daher wird der anliegende Teilabschnitt der Bahnhofstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Seitens der Gemeinde Wrestedt bestehen derzeit keine Planungsabsicht für den beplanten Straßenabschnitt.

#### Stellplatzfläche im Sondergebiet

Die im Sondergebiet Einkauf ausgewiesenen Stellplatzflächen sollen für die Einrichtung eines Kundenparkplatzes genutzt werden. Es dürfen aber auch innerhalb des Baufensters Stellplätze angeordnet werden. Nach dem derzeitigen Planungskonzept sind 78 Stellplätze

	innerhalb des Sondergebietes geplant. Damit kann der baurechtlich notwendige Stellplatzbedarf im Sondergebiet Einkauf gedeckt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Stellplatznachweis zu führen.
Einfahrtsbereich	Nach einer Vorabstimmung mit dem Landkreis Uelzen als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 17 soll die Zufahrt zum geplanten Markt an der Bahnhofstraße gegenüber der Einfahrt zum Edeka-Markt und zum Netto-Markt angeordnet werden, denn eine Minimierung von Knotenpunkten an Hauptverkehrsstraßen trägt in der Regel zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei. Im Bebauungsplan soll die geplante Zufahrt (siehe Abb. 1 und Abb. 2) planerisch abgesichert werden. Es wird ein 10 m breiter Einfahrtsbereich festgesetzt.
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	Um weitere Zufahrten von der Bahnhofstraße oder von der östlich an der Vorhabenfläche vorbeiführenden Stichstraße verbindlich auszuschließen, werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Zuwegungen für Fußgänger und Fahrradfahrer sind von dem Ein- und Ausfahrtsverbot nicht berührt.
Sichtdreiecke	Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im Bereich der geplanten Zufahrt Sichtdreiecke (3 x 70 m) festgesetzt. Die Sichtfelder sind von Bebauung und anderen sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Öffentliche Stellplätze, sind innerhalb der Sichtfelder nicht vorzusehen.

### 3.5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünordnerisches Konzept	Der Bebauungsplan trifft Vorkehrungen zur Verbesserung des Ortsbildes und der klimatischen Situation sowie zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich. Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Supermarktgrundstücks werden in der Planzeichnung und in den zugehörigen textlichen Festsetzungen dargestellt. Damit werden folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimierung von Eingriffen in Tier- und Pflanzenlebensräume</li> <li>▪ Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes</li> <li>▪ naturnahen Regenwasserbeseitigung</li> <li>▪ ortsbildverträglich Einbindung der Bauflächen</li> <li>▪ Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>▪ (Teil-)Kompensation sowie der Aufwertung und Neugestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes</li> </ul>
T.F. Nr. 5 Anpflanzung von Laubbäumen zur Straßenbegrünung	Am nördlichen Rand des Sondergebietes sind 10 hochstämmige Laubbäume - am östlichen Rand 4 hochstämmige Laubbäume - mit mindestens 14-16 Stammumfang fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden ist eine stadtklimaverträgliche Art aus der GALK-Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (siehe Internetportal <a href="http://www.galk.de">www.galk.de</a> ). Die Pflanzstandorte sind zeichnerisch festgesetzt; geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
T.F. 6	Auf der Süd- und die Westfassade des geplanten Marktgebäudes ist



Fassadenbegrü-  
nung an Süd- und  
Westseite des  
Marktgebäudes

eine Fassadenbegrü-  
nung auf mindestens 40% der Außenwandflä-  
che fachgerecht zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dau-  
erhaft zu erhalten. Es sind entsprechende Kletter- und Rankgerü-  
ste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erfor-  
derlichen Vorkehrungen sind bei der Planung entsprechend zu be-  
rücksichtigen. Es sind Pflanzen gem. Pflanzenliste aus Anlage 1 der  
Begründung zu verwenden. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in  
der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### **3.6. Hinweise zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen**

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen  
und Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzge-  
setz, die durch die Planung ausgelöst werden können, zu vermei-  
den, ist eine begleitende Artenschutzplanung durchgeführt worden.  
Auf der Basis des von der Planungsgemeinschaft Marienau (pgm)  
erstellten Artenschutzfachbeitrages (siehe Anlage 6) sind folgende  
Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz im Sinne von § 44  
BNatSchG entwickelt worden, die als Hinweis in die Planung aufge-  
nommen werden und bei der Planumsetzung zu berücksichtigen  
sind. Die Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie  
seitens der Vorhabenträger im gesamten Umsetzungsprozess zu  
beachten. Da artenschutzrechtliche Maßnahmen oftmals keinen  
hinreichenden bodenrechtlichen Bezug aufweisen, ist eine Festset-  
zung im Bebauungsplan auf der Grundlage des Baugesetzbuches  
rechtlich nicht zulässig. Das Artenschutzrecht ist jedoch parallel  
zum Baurecht gültig und für jeden beachtlich. Falls Abweichungen  
erforderlich werden, ist zuvor eine Abstimmung mit der unteren  
Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Vorkehrungen  
zum besonderen  
Artenschutz

#### Zeitliche Beschränkungen:

Um eine Tötung und erhebliche Störung von Vögeln zu vermeiden,  
dürfen die Abrissarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit,  
also nicht zwischen Anfang April und Ende August, stattfinden,  
oder nachdem bei einer Kontrolle vor Beginn keine Brutvögel in  
den vom Abriss betroffenen Bereichen festgestellt worden sind.  
Weiterhin dürfen Gehölze und Vegetation nur im Zeitraum von An-  
fang Oktober bis Ende Februar entnommen werden.

#### Überprüfung der Gebäudehohlräume:

Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, müssen die von  
außen zugänglichen Gebäudehohlräume unmittelbar vor Beginn der  
Abrissarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung auf Gebäude  
bewohnende Fledermausarten überprüft werden. Bei einem Nach-  
weis sind erforderliche Maßnahmen, ggf. in Abstimmung mit der  
Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, festzulegen und  
durchzuführen.

#### Ersatzquartiere für Fledermäuse:

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten  
von Fledermäusen zu erhalten, sind vor Beginn der neuen Fort-  
pflanzungsperiode im Frühjahr drei Flachkästen im angrenzenden  
Gebäudebestand, z.B. auf dem Schulgrundstück, in mindestens  
3 m Höhe anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ersatz-  
quartiere sind von Beleuchtung freizuhalten, ein freier Anflug ist zu

gewährleisten. Eine Südostexposition ist zu bevorzugen, eine Nordexposition zu vermeiden.

#### Ersatzquartiere für Höhlenbrüter:

Damit auch nach dem Verlust von Lebensstätten in Höhlen brütender Vogelarten deren Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, sind vor Beginn der neuen Brutsaison vier Vogelnistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Standorten im Umfeld des Eingriffsortes in mindestens 3 m Höhe, bevorzugt in Süd- oder Ostexposition, anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

#### Minimierung von Lichtemissionen:

Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen und zum Schutz von Insekten ist eine Ausleuchtung von Baustellen, Gebäudedefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Beleuchtung von Baustellen, Gebäudedefassaden, Dächern und Außenanlagen darf nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen erfolgen (Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum von 590 nm, mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K, Minimierung der Lichtstärke). Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Streulicht sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Grünflächen ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten.

### **3.7 Belange des Immissionsschutzes**

Lärmemissionen durch Marktbetrieb

Beim Betrieb eines Verbrauchermarktes ist mit Geräuschen durch den Kundenparkplatz (Parkplatzlärm, Einkaufswagenbox), durch Anliefervorgänge (Rückwärtsfahren von LKW, Entladevorgänge mit Rollwagen etc.) und durch Geräusche von stationären Anlagen (Kühl- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpe, etc.) verbunden.

Die Lärmimmissionen, d.h. inwieweit benachbarte Wohnbebauung tatsächlich durch zusätzlichen Gewerbelärm beeinträchtigt wird, hängt wesentlich von den Öffnungszeiten, den Anlieferzeiten und der räumlichen Anordnung von Kundenparkplatz, Anlieferzone und Lüftungsaggregate ab.

Abschichtung auf Baugenehmigungsverfahren

Die Gemeinde hat im Bebauungsplan keine rechtliche Handhabe, um zeitliche Vorgaben z.B. zur Vermeidung einer Nachtanlieferung und Ausgestaltung von standortverträglichen Öffnungszeiten zu treffen. Auch die Anordnung der betrieblichen Anlagenbestandteile eines Einkaufsmarktes ist nicht Aufgabe der Gemeinde, sondern gehört in den Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers.

vorhabenspezifische Lärminderungsplanung

Aus diesem Grund wird die Sicherstellung der Immissionsverträglichkeit des Vorhabens auf das verbindliche Genehmigungsverfahren abgeschichtet. Der Vorhabenträger hat einen Lärmgutachter hinzuzuziehen und eine vorhabenspezifische Lärminderungsplanung durchzuführen. Im Baugenehmigungsverfahren ist dann durch ein Schalltechnisches Gutachten verbindlich nachzuweisen, dass dem Bauantrag zugrunde liegende Vorhaben den Anforderungen der TA Lärm entspricht und nach dem Stand der Technik von einem hinreichenden Immissionsschutz für die anliegenden Wohngebäude auszugehen ist.

Schalltechnische Untersuchung	Um frühzeitig die Schallimmissionen beurteilen zu können, die von dem hier angedachten Einzelhandels-Vorhaben auf die umliegende Wohnbebauung ausgehen wird, hat der Vorhabenträger eine Schalltechnische Untersuchung bei der Gesellschaft für Akustik GTA in Auftrag gegeben. Die „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines SB-Verbrauchermarktes der Fa. REWE in Wrestedt vom 29.11.2024 ist in der Anlage 4 aufgeführt.
Schalltechnischer Nachweis (siehe Anlage)	Im Ergebnis ist festzustellen, dass das in Abb. 2 geplante Vorhaben (Stand März 2025) - unter Berücksichtigung einer schallabschirmenden Wand an der Westseite des Kundenparkplatzes - immissionsverträglich an diesem Standort zu betreiben ist. An den umliegenden Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten oder unterschritten. Aus Sicht der Bauleitplanung bedarf es - über die getroffenen Festsetzungen Nr. 4 hinaus - keiner weiteren Immissionsvorkehrungen im Bebauungsplan.
Schallabschirmung an Westseite des Parkplatzes erforderlich	<p>Im Zuge der Lärminderungsplanung hat der Fachgutachter festgestellt, dass für das sehr nahe am Kundenparkplatz liegenden Wohnhaus Bahnhofstraße Nr. 58 eine Lärmabschirmung erforderlich ist. Da aufgrund der PV-Pflicht für Parkplätze nach § 32a NBauO eine Überbauung der Stellplätze mit Carportanlagen erforderlich ist, wird die Verbindung von Lärmschutzwand und PV-Carportanlage aus statischen und stadtgestalterischen Gründen für eine gute Lösung gehalten. Bezüglich des geringen Abstandes von nur 1,2 m zur Grundstücksgrenze (siehe Baulinie) hat bereits eine erste Vorabstimmung mit dem Anlieger stattgefunden. Es wird empfohlen, die Begrünung und Unterhaltung des 1,2 m breiten Abstandstreifens mit dem betreffenden Anlieger im Detail abzustimmen.</p> <p>Die Textliche Festsetzung zum Immissionsschutz (und zur Reduzierung des Grenzabstandes in Verbindung mit der Baulinie) lautet wie folgt.</p>
T. F. Nr. 4	<p><b>4. Lärmschutzmaßnahme - PV-Carportanlage mit geschlossener Rückwand an Baulinie</b></p> <p>Zum Schutz des westlich benachbarten Wohnhauses Bahnhofstraße Nr. 58 vor Parkplatzlärm ist eine mindestens 2,7 m hohe und 22 m lange PV-Carportanlage mit geschlossener Rückwand entlang der festgesetzten Baulinie zu errichten und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Hinweis: Es wird empfohlen, die Begrünung und Unterhaltung des 1,2 m breiten Abstandstreifens mit dem betreffenden Anlieger abzustimmen.</p> <p style="text-align: right;"><small>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</small></p> <p>Das in Anlage 4 beigefügte Schallschutzgutachten dient im B-Planverfahren nur als Orientierung und zeigt auf, dass an diesem Standort eine Einzelhandelsnutzung in der geplanten Form und Größe immissionsverträglich eingefügt werden kann. Sollte ein anders geartetes Vorhaben im Plangebiet angesiedelt werden, ist die Immissionsverträglichkeit über ein neues Fachgutachten und die im Baugenehmigungsverfahren zu treffenden baulichen oder betriebliche Auflagen sicherzustellen.</p>

### 3.8 Hinweise zum Klimaschutz

Vorkehrungen zum Klimaschutz	Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch, solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Diese Grundsätze sind nach § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
keine Festsetzungen zur PV-Nutzung im B-Plan	Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung können heute praktisch ohne Probleme auf jedem Neubau installiert und wirtschaftlich betrieben werden. Sie sind ein wichtiger Beitrag für eine Stromversorgung aus erneuerbaren Energien, insbesondere auch für neue Anwendungen wie Wärmepumpen und Elektromobilität. Aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung zur PV-Pflicht auf Neubauten und Parkplätzen (siehe § 32a NBauO), sind zusätzliche Festsetzungen seitens der Gemeinde zur Anwendung Erneuerbarer Energien nicht erforderlich.
PV – Pflicht gesetzliche Vorgaben gemäß § 32a NBauO	<p>Nach der ab 1.1.2025 geltenden Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bei der Errichtung von Neubauten folgende Vorgaben zu Photovoltaikanlagen auf Dächern und Parkplätzen zu beachten:</p> <p><u>§ 32a NBauO - Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern</u></p> <p><b>(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.</b></p> <p>(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. eine Aufstockung,</li> <li>2. einen Anbau oder</li> <li>3. eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht,</li> </ol> <p>so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.</p> <p><b>(3) <sup>1</sup>Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren.</b></p> <p><sup>2</sup>Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. <sup>3</sup>Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. <sup>4</sup>Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.</p> <p>(4) <sup>1</sup>Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,</li> <li>2. technisch unmöglich ist,</li> <li>3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder</li> <li>4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.</li> </ol> <p><sup>2</sup>Die Pflichten nach Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 Satz 2 entfallen auch, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Be-</p>

hebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.

§ 32a NBauO, gültig ab 01.01.2025

Zur rechtssicheren Anwendung der neuen Vorschriften bietet das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung bietet ein [umfassendes FAQ zum Download](#) an (Stand 12.09.2024).

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Leitbild „Stadt der kurzen Wege	Die Bebauungsplanänderung entspricht insgesamt dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“. Diesem Leitbild zufolge kann das Verkehrsbedürfnis verringert, die Fußgängerfreundlichkeit erhöht und somit der Verkehr vermieden werden, indem solche Bedingungen geschaffen werden, dass räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-) Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten gering sind. Beim in der Ortsmitte vorgesehenen Einkaufsmarkt, der von allen Wohngebieten in Wrestedt und Stederdorf und Wrestedt gut zu erreichen ist, sollte es möglich sein, dass anteilig mehr Fußgänger-, Radfahr- oder öffentlicher Personennahverkehr und weniger motorisierter Individualverkehr erfolgt.
Städtebauliche Folgen	<p>Die Bauleitplanung zielt darauf, dass ein inmitten von Wrestedt gelegenes brachgefallenes Siedlungsgrundstück mit einer leerstehenden abgängigen Wohnbebauung, welches durch Schienenverkehrslärm, Straßenverkehrslärm und Parkplatzlärm vorbelastet ist, eine Umnutzung erfährt, die der städtebaulichen Lage und Eignung dieses Standortes entspricht.</p> <p>Die geplante Ansiedlung eines neuen SB-Lebensmittelmarktes ist in der Ortsmitte von Wrestedt in unmittelbarem Anschluss an den zentralen Einkaufsschwerpunkt funktionsgerecht und standortverträglich. Durch die Neuansiedlung eines zusätzlichen Kundenmagneten (REWE) wird der ansonsten von Kaufkraftabzug bedrohte zentrale Versorgungsbereich von Wrestedt eine relevante Stärkung erfahren (siehe Kap. 1 und Anlage 3).</p> <p><u>Städtebauliche Folgen der Nullvariante</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ohne dieses Vorhaben würde sich der städtebaulichen Missstand an der Bahnhofstraße Nr. 60 mit anhaltendem Leerstand weiter verschärfen.</li> <li>2. Ohne die von der Gemeinde beabsichtigte Eindämmung des Kaufkraftabzuges würde mit dem zunehmenden Wegbleiben von Kunden aus dem Einzugsbereich, die eigentlich im Grundzentrum Wrestedt einkaufen sollten, eine Abwärtsspirale (durch ausbleibende Investitionen, Geschäftsaufgaben) einsetzen, welche das architektonische und städtebauliche Umfeld (durch Modernisierungstau, Leerstand, Bauschäden, etc.) negativ beeinflussen würde und damit den zentralen Versorgungsbereich von Wrestedt mittel- und langfristig nicht nur in seiner funktionalen Bedeutung, sondern auch in seiner städtebaulichen Struktur substanziell gefährden könnte.</li> <li>3. Aus Sicht der Gemeinde Wrestedt ist daher ein „Nicht-Handeln“ keine Option. Es ist auch keine bessere Alternative zur Lösung dieser Problematik erkennbar. Die bestehenden Märkte haben keine Erweiterungs- oder Entwicklungsabsichten erkennen lassen.</li> </ol>
Auswirkungen auf den Einzelhandel	Aufgrund der von der GMA erstellten Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 3) kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass die vorliegende Bauleitplanung sowohl raumordnerisch als auch städtebaulich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO verträglich ist und keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Grundzentrum Wrestedt und in der Region erwarten lässt.

Das GMA-Gutachten sagt im Kern aus, dass die Ansiedlung des REWE-Supermarktes der Sicherung des für die Versorgung in Wrestedt wichtigen zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Wrestedt“ dient und derzeit abfließende Kaufkraft zurück nach Wrestedt holen wird (insbesondere von REWE aus dem Marktcenter Uelzen). Das geplante Vorhaben erfüllt die maßgeblichen Gebote – Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Kongruenzgebot - der Landesraumordnung Niedersachsen (LROP). Zudem wird das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben eingehalten, da keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Wrestedt sowie der zentralen Orte im Umland durch den geplanten Supermarkt ausgelöst wird. Im Ergebnis bestehen gemäß GMA-Gutachten keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Ansiedlung eines REWE-Marktes in der Wrestedter Ortsmitte.

In Wrestedt selbst würden der Edeka-Markt und der Nettomarkt einen Teil Ihres Kundenaufkommens verlieren und dadurch zunächst geschwächt werden. Auf lange Sicht ist es auch für die notwendige Modernisierung und Weiterentwicklung dieser Betriebe von Vorteil, wenn die Ortsmitte von Wrestedt aufgewertet wird und sich zu einem attraktiven Handelsplatz für Kunden aus der Region entwickelt. Mit drei Märkten an einem Standort ergeben sich für Kunden und Betreiber an diesem Einkaufsschwerpunkt auch Synergieeffekte (hinreichendes Parkplatzangebot, gleichzeitiges Einkaufen in mehreren Märkten möglich, über besondere Angebote z.B. Postfiliale, Blumen, Tabak, Biobäcker lässt sich ein größeres Kundenpool erreichen). Die Gemeinde hat jedenfalls ihren Focus nicht auf den Konkurrenzschutz einzelner Betriebe zu legen, sondern muss insgesamt die städtebauliche Funktionsfähigkeit der Ortsmitte als Handelsplatz in den Blick nehmen und diese stärken. Diesem Umstand trägt diese Planung Rechnung.

Schule / Kindergarten

In ca. 50m Entfernung zum Plangebiet liegt die Grundschule Wrestedt und in ca. 140m Entfernung der neue Kindergarten. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen für diese Einrichtungen infolge der Planung zu erwarten.

private Belange / Wohnnutzung

Die privaten Belange von Anwohnern und Grundeigentümern werden durch diese Planung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Die Belange des Immissionsschutzes sind angemessen berücksichtigt (siehe Kap. 3.7 und Schalltechnisches Gutachten in Anlage 4). Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird dem Immissionsschutz und dem Nachbarschutz weiter Rechnung getragen.

Durch Einhaltung des Abstandsrechtes der Niedersächsischen Bauordnung wird den Anforderungen des Nachbarschutzes entsprochen. Die Unterschreitung der üblichen Grenzabstände zugunsten der Errichtung eines schallabschirmenden Carportanlage ist mit dem betreffenden Anlieger an der Westseite abgestimmt worden.

Durch eine Fassadenbegrünung (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6) sollen die nahe an Wohnbebaugrundstücken liegenden Fassaden des geplanten REWE-Marktes (auf der Südseite und der Westseite) gestalterisch aufgewertet werden.

#### 4.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Erschließung	Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll von den bestehenden Bahnhofstraße aus erfolgen. Von Seiten der Gemeinde sind keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen erforderlich.
Verkehrsaufkommen	Nach Angaben des Betreibers werden durchschnittlich 1.300 Kunden pro Tag erwartet. Wenn aufgrund der besonderen Nahversorgungsfunktion für die anliegenden Orte Wrestedt und Stederdorf geschätzte etwa 20% der Kunden per Rad, zu Fuß oder mit dem ÖPNV kommen, wäre mit etwa 1.040 zusätzlichen PKW-An- und Abfahrten pro Tag zu rechnen. Bei 15 Stunden Öffnungszeit wären das im Mittel etwa 140 Kfz-Fahrten pro geöffneter Stunde.
Verkehrsabwicklung	Die Anzahl der Anlieferungen beträgt ca. 6 pro Tag einschließlich Müllfahrzeug und Kleintransporter. Der Planungsträger geht davon aus, dass die Kreisstraße 17 den zusätzlichen Zu- und Abgangsverkehr problemlos aufnehmen kann.
Verkehrssicherheit	Die Bahnhofstraße in der Ortsmitte Wrestedt (K17) ist hinreichend breit und übersichtlich gestaltet, so dass prinzipiell günstige Sichtverhältnisse gegeben sind.  Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens am geplanten REWE-Markt sind Belange der Verkehrssicherheit besonders in den Blick zu nehmen. Nach Vorabstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Landkreis Uelzen) ist der Zufahrtsbereich zum geplanten REWE-Markt genau an den Knotenpunkt zu legen, wo die Einfahrt zu den gegenüberliegenden Märkten (Edeka, Netto) besteht. Mit weiteren Festsetzungen (Ein- und Ausfahrtsverbot, Sichtdreiecke und offene Stellplatzflächen) wird den Belangen der Verkehrssicherheit planerisch entsprochen.  Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die genaue Ausgestaltung der neuen Zufahrt hinsichtlich Pflasterung, Verlegung einer Straßenleuchte, Freihaltung von Fahrbahnrändern von Parkverkehr, mögliche Führung des Radverkehrs etc. mit dem Straßenbaulastträger und der Samtgemeinde Aue abzustimmen. Zudem ist die bestehende Zufahrt der bisherigen Wohnbebauung zurückzubauen. Alle in Folge der Zufahrtsverlegung erforderlichen baulichen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.
ÖPNV Bahn	Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof und einer anliegenden Bushaltestelle relativ gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des ÖPNV und den Schienenverkehrs. Es könnte bestenfalls zu einer besseren Auslastung des ÖPNV-Angebotes kommen.

#### 4.3. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Telekommunikation Strom	Die Versorgung des Plangebietes mit Glasfaser, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung sind über die Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet.
Niederschlagswasser	Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche



Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Für die Versickerung von Niederschlagswasser, das von Grundstücken abgeleitet werden soll, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag unter Berücksichtigung der DWA Regelwerke A 138 und M 153 bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Im Geotechnischen Bericht BÖKER UND PARTNER (2024) sind bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens folgende Aussagen getroffen (siehe Anlage 5): *Der Standort ist insgesamt als grundsätzlich gut versickerungsfähig einzustufen, sodass die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer unterhalb der humosen Oberböden über herkömmliche Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 erfolgen kann.*

Die Gemeinde empfiehlt dem privaten Vorhaben- und Erschließungsträger, einen Fachingenieur mit der Entwässerungsplanung zu beauftragen, der sich rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abstimmt. Weiterhin wird empfohlen, innerhalb der grundstücksbezogenen Grünanlagen Mulden (und Rigolen) vorzusehen, so dass das anfallende Regenwasser - so weit möglich - dort zurückgehalten und über einen belebten Bodenfilter versickert werden kann.

Der Regenwasserkanal hat nur eine begrenzte Aufnahmekapazität.

Löschwasserversorgung

Die Samtgemeinde Aue sichert eine hinreichende Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz zu. Es stehen mehrere Unterflurhydranten im Umfeld des Plangebietes zur Brandbekämpfung zur Verfügung.

Die Erschließung für die Feuerwehr kann über den geplanten Stellplatzbereich und die anliegenden Verkehrsflächen sichergestellt werden.

#### **4.4. Auswirkungen auf Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Umweltprüfung nicht erforderlich

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung einzustellen (siehe Kap. 2.6 und 2.7). Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung oder Umweltbericht sind hierfür allerdings nicht erforderlich.

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6 kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird (siehe Anlage 02).

Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Vorkehrungen zum Ar-

	<p>tenschutz sind teilweise auch im anliegenden Artenschutzfachbeitrag beschrieben (PGM 2024).</p>
<p>Schutzgut Fläche Auswirkungen</p>	<p>Durch die Betrachtung des Schutzguts Fläche soll dem anhaltenden Verbrauch an Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegengewirkt werden. Dem Schutzgut wird besonders entsprochen, wenn die erforderliche städtebauliche Entwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsraum abgedeckt werden kann, so dass ein zusätzlicher Verlust an freiem Landschaftsraum vermieden wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.</p> <p>Für die geplante Bebauung mit einem Supermarkt sind vormals als Gartenflächen, Wohn- und Nebengebäude genutzte Bereiche vorgesehen. Dabei kommt es zu einem Verlust von vegetationsbestimmten Biotopen (Ruderalflächen Brombeergestrüpp und Ziergebüsch) auf einer Fläche von ca. 3.930 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind versiegelte und überbaute Flächen (Wohngebäude, Terrasse, Zufahrt, Stellflächen) mit einer Gesamtgröße von ca. 1.740 m<sup>2</sup> von der geplanten Umnutzung betroffen.</p> <p>Weiterhin gehören die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße mit Fußweg und ein begleitender artenreicher Scherrasen zum Geltungsbereich. Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen für dieses Vorhaben benötigt.</p> <p>Die bestehende Infrastruktur kann durch das Vorhaben besser ausgelastet werden. Das Vorhabenkonzept (kleinster REWE Markttyp C) zielt auf eine kompakte flächensparende Bauweise, die dem Schutzgut Fläche entspricht.</p> <p>Durch die Planung wird den gesetzlichen Anforderungen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB entsprochen. Somit ist das Schutzgut Fläche bei dieser Planung hinreichend berücksichtigt.</p>
<p>Schutzgut Boden Auswirkungen</p>	<p>Auf der bereits versiegelten Straßenverkehrsfläche werden keine relevanten Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Innerhalb des Sondergebiet Einkaufs mit einer geplanten Größe von 5.665 m<sup>2</sup> beträgt die infolge der Planung zugelassene Versiegelung bei der Grundflächenzahl von 0,9 (inkl. Überschreitung) maximal 5.099 m<sup>2</sup>. Auf demselben Grundstück haben die bislang im Bestand versiegelten und überbauten Bereiche bereits eine Größe von ca. 1.740 m<sup>2</sup> (30,7% bestehende Versiegelung). Die Differenz von 3.359 m<sup>2</sup> stellt die durch die Planung zusätzlich zugelassene Versiegelung dar.</p> <p>Der Boden verliert zusätzlich auch in diesen Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung.</p> <p>Zudem können die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und abtrag eine Beeinträchtigung des Schutzgutes darstellen. Gemäß Baugrundgutachten von BÖKER UND PARTNER (2024) erfordert die Gründung wahrscheinlich keine oder nur geringe, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit. Es könnte aber aus Gründen der Regenwasserbesei-</p>

tigung mit Rigolen eine leichte Aufhöhung des Parkplatzes und auch des Gebäudes erforderlich werden. Das Entwässerungskonzept ist derzeit noch in der Bearbeitung.

Schutzgut  
Wasser  
Auswirkungen

Im Geltungsbereich befinden sich außer einem künstlich angelegten Folienteich keine Oberflächengewässer, es besteht aber eine erhöhte Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag (Kap. 2.6). Aufgrund der geplanten Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind jedoch keine mit Stoffeinträgen verbundenen, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten (siehe BÖKER UND PARTNER 2024).

Die anlagebedingte, geplante Neuversiegelung auf einer Fläche von ca. 3.359 m<sup>2</sup> bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser kann zudem nur teilweise im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet sowohl außerhalb des Überschwemmungsgebietes gemäß § 115 Abs. 2 NWG als auch des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG liegt.

Schutzgut  
Pflanzen  
Auswirkungen

Innerhalb des ca. 5.665 m<sup>2</sup> großen Sondergebiets ist von einem vollständigen Verlust der bestehenden Biotopstrukturen auszugehen. Im Einzelnen gehen folgende Biotopstrukturen verloren:

- Ziergebüsche und Brombeergestrüpp (ca. 2.120 m<sup>2</sup>)
- halbruderale Gras- und Staudenflur (ca. 990 m<sup>2</sup>)
- Gartenteich (naturfernes Stillgewässer) (ca. 80 m<sup>2</sup>)
- Goldrutenflur (ca. 740 m<sup>2</sup>)
- Gebäude/versiegelte Flächen (ca. 1.740 m<sup>2</sup>)
- Weiterhin ist mit dem Verlust von drei mittelalten Exemplaren des Feld-Ahorns (*Acer campestre*) zu rechnen.

Durch die festgesetzte Pflanzung von 14 Bäumen, die festgesetzte Fassadenbegrünung am Supermarktgebäude (40% der Süd- und Westseite sind gem. T.F. Nr. 6 zu begrünen) und den die geplanten Abstandsgrünflächen, die u.a. der naturnahen Regenwasserbeseitigung dienen sollen, werden kleinflächig neue Pflanzen- und Tierlebensräume geschaffen, die aber einer hohen Störungsintensität ausgesetzt sein werden.

Schutzgut Tiere  
Auswirkungen

Mit dem o.a. Verlust an naturnahen Biotopstrukturen geht auch ein Verlust an Lebensraum für das Schutzgut Tiere einher. Im Artenschutzfachbeitrag von pgm (2024) werden aber Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände benannt (siehe Kap. 3.6).

Schutzgut  
biologische  
Vielfalt  
Auswirkungen

Durch Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopen und die Veränderung der abiotischen Ausstattung (Grundwasserhaushalt, Beschaffenheit des Bodens, Mikroklima) kommt es zu einem Verlust von Arten und Lebensgemeinschaften. Durch den Baustellenbetrieb ist zudem vorübergehend eine kleinflächige Beeinträchtigung angrenzender Vegetationsbestände möglich (Scherrasenflächen, Ruderalfluren).

Die Eingriffe in den Biotopbestand sind wegen des irreversiblen Verlusts der betroffenen Biotope und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig wirksam. Da jedoch nur bereits versiegelte oder als Garten genutzte Flächen von geringem Biotopwert überplant werden und durch Abstandsgrünflächen mit Laubbäumen auch neue Pflanzen- und Tierlebensräume geschaffen werden, fallen sie von ihrem Umfang her vergleichsweise gering aus.

Auswirkungen auf FFH-/ EU-Vogelschutzgebiete Die Planung lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete erwarten (siehe dazu Kap. 2.5)

Schutzgut Klima / Luft Auswirkungen Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

Aufgrund eines höheren Verkehrsaufkommens ist von betriebsbedingten, zusätzlichen Emissionen auszugehen. Durch die offene Bauweise der umgebenen Flächen ist aber eine Frischluftzufuhr gegeben. Nicht zuletzt aufgrund der vergleichbar geringen Grundbelastung durch Luftschadstoffe in der Region Uelzen (Umweltbundesamt online 2025) ist eine relevante Überschreitung von Grenzwerten nicht zu erwarten. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Das bisherige Kleinklima der vorhandenen Grünflächen wird durch Überbauung und Versiegelung verändert. Diese Veränderungen können aber durch filter- und pufferfähige Gehölze und Grünflächen am Rand des Geltungsbereichs sowie in dessen Umgebung kompensiert werden. Bezogen auf die Ortslage von Wrestedt sind keine messbaren, relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund des zu erwartenden Klimawandels (mit zunehmenden Trockenperioden im Sommer) ist die geplante, schattenspendende Eingrünung im Plangebiet sinnvoll.

Die Erzeugung von Strom aus Parkplatz-PV-Anlagen und Dach-PV-Anlagen trägt zum Klimaschutz bei, da die entsprechende Energiemenge nicht durch die Verbrennung fossiler Energieträger mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Klima infolge von CO<sub>2</sub>-Emissionen bereitgestellt werden muss.

Auch die Planung und der Betrieb des geplanten REWE-Marktes als „Green Building“ trägt Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung Auswirkungen Insgesamt trägt die Planung zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Siedlungsfläche und damit zur Vermeidung von zusätzlichem Landschaftsverbrauch bei. Räumliche Eingriffe in offene Landschaftsräume können vermieden werden.

Die geplante Bebauung bewirkt aufgrund der Lage in der Ortsmitte Wrestedt und der Vorbelastung durch das Bestandsgebäude und die umliegenden Gewerbeflächen mit vergleichbaren Supermärkten

	keine erhebliche, zusätzliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes.
Schutzgut Mensch Auswirkungen	<p>Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden (NIBIS online 2025).</p> <p>Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die Dauer der Bauarbeiten bestehen Beeinträchtigungen, insbesondere der Erholungsfunktion, aufgrund von baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen (Baumaschinen, Baustellenverkehr), erhöhter Staubentwicklung und visuellen Störungen (Montagekräne, Lagerung von Bauteilen). Die Beeinträchtigungen sind aber zeitlich beschränkt und begrenzen sich auf das Baufeld und die Erschließungswege.</p> <p>Die sich aus den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der weiteren geltenden Verordnungen und Richtlinien ergebenden Lärmgrenzwerte können gemäß der Schalltechnischen Untersuchung von GTA (2024) eingehalten werden (siehe Anlage 04). Mit der Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind durch Schall-Emissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Zwar ist nach der Planungsrealisierung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Vergleich mit der bestehenden Situation mit zwei gegenüber liegenden Supermärkten an einer Durchgangsstraße ist für das Schutzgut Mensch aber nicht von einem erheblichen Maß an Struktur- und Funktionsveränderung auszugehen. Durch die zentrale Lage wird auch ein Teil der Kunden aus Wrestedt und Stederdorf zu Fuß oder per Fahrrad einkaufen können und damit Verkehr vermeiden.</p> <p>Letztlich dient die Sicherung der Versorgung durch die Ansiedlung des Supermarktes der Erhöhung der Lebensqualität der örtlichen Bevölkerung. Dadurch ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.</p>
Kultur- und Sachgüter Auswirkungen	Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.
Sonstige Schutz- güter	Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen feststellbar.
keine natur- schutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB	Für Bauleitplanungen, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, darf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Da bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung die zulässige Grundfläche (2.833 m <sup>2</sup> ) unterhalb von 20.000 m <sup>2</sup> verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzusehen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Die Gemeinde kann auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichten.

## 5. Durchführung der Planung / Kosten

**Durchführung** Der Vorhabenträger hat die im Plangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen auf eigene Kosten fachgerecht durchführen. Die notwendigen Arbeiten zur Herstellung einer neuen Grundstückszufahrt innerhalb der Bahnhofstraße (K17) sowie auch der Rückbau der vorhandenen Zufahrt (einschließlich aller Tiefbauarbeiten, Verlegung einer Straßenleuchte, Pflasterarbeiten, etc.) sind vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde Wrestedt und dem Landkreis Uelzen auf eigene Kosten fachgerecht zu planen und umzusetzen.

Der Standort der neuen Zufahrt – gegenüber der Zufahrt zu Edeka und Netto - ist bereits mit dem Amt für Kreisstraßen des Landkreises Uelzen und mit der Samtgemeinde Aue abgestimmt worden.

**Erschließungskosten** Erschließungskosten fallen bei dieser Planung im Siedlungsbestand nicht an.

**Kompensationskosten** Kompensationskosten fallen bei der Gemeinde nicht an. Die festgesetzten Baumpflanzungen und die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Ortsbildgestaltung und dem Natur- und Artenschutz. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Die vor Baubeginn aus Gründen des Artenschutzes vorzusehenden Ersatznistkästen für Brutvögel und Fledermäuse sind vom Vorhabenträger rechtzeitig zu planen, fachgerecht durchzuführen und zu dokumentieren.

**Kosten** Die Kosten für die städtebauliche Planung sind vom Planverursacher zu tragen. Die Gemeinde hat zu Sicherstellung der Kostenübernahme eine Vereinbarung mit dem betreffenden Vorhabenträger geschlossen.

Der Gemeinde Wrestedt entstehen durch diese Bauleitplanung keine weiteren Folgekosten.

---

Der Rat der Gemeinde Wrestedt hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Wrestedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor

(Siegel)

.....

**Anhang 1: Referenzliste**

- [1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- [2] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- [3] Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- [4] Land Niedersachsen (2017): Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP 2017), vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378, geändert durch Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103)
- [5] Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (online 2024): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- [6] NIBIS, Niedersächsisches Bodeninformationssystem (online 2024): <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>
- [7] Bertelsmann Stiftung (online 2024): Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Wrestedt, <https://www.wegweiser-kommune.de/>
- [8] LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (2024): Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Orthophotos, A-kis und Karten.
- [9] Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover. 82 S.
- [10] Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavý & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz 52/2015: 19-67. Deutscher Rat f. Vogelschutz (DRV). Naturschutzbund Deutschland (NABU) (Hrsg.). Nürnberg.
- [11] Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hg.) (1980): Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung. Blatt 58 Lüneburg. vgl. <http://geographie.giersbeck.de/karten/>
- [12] BfN, Bundesamt für Naturschutz (online 2024): Landschaftssteckbriefe. <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/untere-mittelbe-niederung>
- [13] Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand 01.03.2023. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. 337 S.
- [14] Köhler, B. & A. Preiss (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 20 (1). Hildesheim.
- [15] LABO, Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2018): Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren. Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug. 102 S.
- [16] Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages (2018): Ausgleichsverpflichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz WD 7 - 3000 - 235/18
- [17] Böker und Partner, Beratende Ingenieure und Geologen (2024): Neubau Rewe SB-Verbrauchermarkt Wrestedt, Flur 1, Flurstück 45/27. Bahnhofstraße 60, 29559 Wrestedt. Geotechnischer Bericht (EC7). 25 S. + Anlagen. Hannover.
- [18] Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hg.) (1980): Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung.
- [19] Denkmalatlas Niedersachsen (online 2025): <https://denkmalatlas.niedersachsen.de>
- [20] Drachenfels, O. v. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand 01.03.2023. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. 337 S.
- [21] GTA, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (2024): Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines SB-Verbrauchermarkts der Fa. REWE in Wrestedt. 38 S. Hannover.
- [22] Köhler, B. & A. Preiss (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 20 (1). Hildesheim.
- [23] LABO, Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2018): Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren. Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug. 102 S.
- [24] Landkreis Uelzen (online 2025): <https://www.landkreis-uelzen.de/home/global/container-seite/landschaftsrahmenplan.aspx>
- [25] NIBIS, Niedersächsisches Bodeninformationssystem (online 2025): <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>

- [26] Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. 82 S. Hannover.
- [27] NLÖ, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 23/1: 2-60. Hildesheim.
- [28] NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (online 2025): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- [29] pgm, Planungsgemeinschaft Marienau (2025): Bebauungsplan „Wrestedt Mitte“ (Gemeinde Wrestedt, Landkreis Uelzen). Artenschutzfachbeitrag. Stand 18.03.2025. 33 S. + Anhang. Bleckede.
- [30] GMA, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Wrestedt, Stand 28.06.2024. 22 S. Köln.
- [31] Umweltbundesamt (online 2025): <https://www.umweltbundesamt.de/daten/luft/luftdaten/luftqualitaet/>

## Anhang 2: Flächenbilanz Ortsmitte, 9. Änderung

Flächennutzungen vor Planungsbeginn		Flächennutzungen nach Inkrafttreten des B-Planes	
▪ Bahnhofstraße Bestand	1.003 m <sup>2</sup>	▪ Straßenverkehrsfläche	1.003 m <sup>2</sup>
▪ Allg. Wohngebiet / 0,2	5.665 m <sup>2</sup>	▪ SO Einkauf / 0,5	5.665 m <sup>2</sup>
<b>Überplante Fläche</b>	<b>6.668 m<sup>2</sup></b>	<b>Geltungsbereich B-Plan</b>	<b>6.668 m<sup>2</sup></b>



## **ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1: Pflanzliste und Pflegemaßnahmen zur Fassadenbegrünung**
- Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Aufstellung des BPlanes Ortsmitte 9. Änderung nach Anlage 3 des UVP, plan.B 19.03.2024**
- Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Wrestedt, GMA 28.06.2024**
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines SB-Verbrauchermarktes der Fa. REWE in Wrestedt, GTA 29.11.2024**
- Anlage 5: Geotechnischer Bericht Neubau Rewe SB-Verbrauchermarkt Wrestedt, BÖKER und PARTNER 10.10.2024**
- Anlage 6: Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan Ortsmitte, 9. Änderung, Planungsgemeinschaft Marienau 18.03.2025**
- Anlage 7: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Wrestedt, plan.B März 2025**

**Anlage 1: Pflanzliste und Pflegemaßnahmen zur Fassadenbegrünung**

Für die Begrünung der Süd- und Westfassade sind gemäß der Textlichen Festsetzung T.F. 6 auf mindestens 40% der Außenwandfläche mindestens drei verschiedene Arten folgender Auswahlliste mit und ohne Rankhilfen fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Da es nicht so viele attraktive, heimische Kletterpflanzen gibt, werden hier auch andere Arten aufgeführt. Die erforderlichen Kletterhilfen sind fachgerecht einzubauen und regelmäßig zu pflegen.

Art / Wuchsform		Kletterhilfe	
<b>Schlingpflanzen</b>			
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	sommergrün, mittelschnell wachsend	Seile/Stäbe
Schling-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>	sommergrün, schnell wachsend	Seile/Stäbe
<b>Rankpflanzen</b>			
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	sommergrün, schnell wachsend	Seile/Stäbe
Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i>	sommergrün, langsam wachsend	Seile/Stäbe
<b>Spreizklimmer</b>			
Kletter- oder Ramblerrose	<i>Rosa spec.</i>	sommergrün, mittelschnell wachsend	Stäbe/Gitter
<b>Selbstklimmer</b>			
Efeu	<i>Hedera helix</i>	wintergrün, langsam wachsend	nicht erforderlich
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	sommergrün, schnell wachsend	nicht erforderlich

**Pflegemaßnahmen:** Ein- bis zweimal jährlich ist eine fachgerechte Pflege der Fassadenbegrünung durchzuführen. Einige Arten müssen bei Trockenheit gegossen werden (Efeu, Rosen, Wald-Geißblatt und Wilder Wein). Um den Aufwand zu verringern, sollte Regenwasser in die Pflanzgruben geleitet werden. Insbesondere bei Efeu und Wildem Wein, die in Spalten und Ritzen hineinwachsen können, sind regelmäßige Rückschnitte erforderlich.

Im Einzelnen sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Rückschnitt
- Entfernen abgestorbener Pflanzenteile
- ggf. Einflechten in Kletterhilfen
- Freihalten nutzungsgebundener Strukturen von Bewuchs  
(Fenster, Fensterläden, Dächer, Fallrohre, Blitzableiter, Luftaustrittsöffnungen etc.)
- ggf. Wässern (insbesondere Efeu, Wilder Wein)
- ggf. Düngen (insbesondere Rosen)

Bei Abgang von Kletterpflanzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## Teil 1: Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG

### 1. Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens

Prüfende Stelle:	<b>Gemeinde Wrestedt</b>
Vorhaben:	<b>Bebauungsplan Ortsmitte, 9.Änderung</b>  Die Planung zielt auf eine Neuansiedlung eines REWE-Marktes im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wrestedt an der Bahnhofstraße Nr. 60 in städtebaulich integrierter Lage gegenüber von Edeka und Netto. Geplant ist die Ausweitung eines SO Einkauf mit ca. 1.423 qm zulässiger Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt zuzügl. 20 m <sup>2</sup> Außenverkaufsfläche und Bäckerfiliale mit 130 qm Nutzfläche.
Planer:	p l a n . B Dipl.-Ing. Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24, 29482 Küsten

**Hinweis:** Gemäß UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit 18.6 ist die Zulassung eines großflächiger Einzelhandelsbetriebes vorprüfungspflichtig.

#### 5.1. Rechtsgrundlage

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zu ermitteln, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund seiner überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der im Teil 2 dieser Unterlagen aufgeführten Kriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 UVPG zu berücksichtigen wären, ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

#### 5.2. Kumulierende Vorhaben - Prüfung gemäß § 3 b (2 und 3) UVPG

Abs. 2	Werden mehrere Vorhaben derselben Art gleichzeitig in engerem Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 zum UVPG?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Abs. 3	Handelt es sich um eine Erweiterung oder Veränderung, bei der erstmals die Größe eines UVP-pflichtigen Vorhabens erreicht oder überschritten wird?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

#### 5.3. Berechnung der Geschossfläche

			<b>Planung SO</b>
<b>Baugebiet für Einzelhandel</b>			<b>5.665</b>
GFZ 0,5			0,5
max. Geschossfläche für großfl. Einzelhandelsbetriebe			2.833

**Hinweis:** Unterer Schwellenwert (Prüfwert) 1.200 m<sup>2</sup> Vorprüfung  
 Oberer Schwellenwert 5.000 m<sup>2</sup> UVP Pflicht

#### 5.4. Ergebnistabelle

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben unterschreitet den Prüfwert.	<i>Es ist keine Vorprüfung erforderlich. Es ist keine UVP erforderlich.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den Prüfwert.</b>	<b>Die Vorprüfung ist weiter durchzuführen. -&gt; Weiter bei Teil 2</b>
<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert.	<i>Es besteht eine UVP-Pflicht.</i>

## Teil 2: Die Allgemeine Vorprüfung / Textteil

(gemäß Anlage 3 zum UVPG)

### 1. Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1. Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Planung zielt auf eine Neuansiedlung eines REWE-Marktes im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wrestedt an der Bahnhofstraße Nr. 60 in städtebaulich integrierter Lage gegenüber von Edeka und Netto. Geplant ist die Ausweisung eines SO Einkauf mit ca. 1.423 qm zulässiger Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt zuzügl. 20 m <sup>2</sup> Außenverkaufsfläche und Bäckerfiliale mit 130 qm Nutzfläche. Durch das großflächige Einzelhandelsvorhaben soll der entwicklungsbedürftige Einkaufsschwerpunkt in der Ortsmitte durch einen zusätzlichen Frequenzbringer gestärkt werden, um dem zunehmenden Kaufkraftabzug aus Wrestedt entgegenzuwirken. Auf dem brachgefallenen Vorhabensgrundstück steht ein abgängige Bebauung, die einen funktionalen und gestalterischen Mißstand in der Ortsmitte von Wrestedt darstellt. Dieser städtebauliche Mißstand soll durch die Planung behoben werden.	[ ]	[ ]	[x]

1.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Eine wohnortnahe Versorgung des Gemeindegebietes und zukünftig auch des in südliche Nachbarschaft geplanten Wohngebietes Langdoren Ost mit über 80 Baugrundstücken wird langfristig sichergestellt	[ ]	[ ]	[x]

1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Der Standort ist teilweise vorversiegelt und weist nach der Biotopkartierung keine hochwertigen Biotope auf. Ein Artenschutzfachbeitrag liegt vor.	[ ]	[ ]	[x]

1.4. Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Abfälle eines Lebensmittelmarktes werden nicht als UVP-relevant eingestuft	[ ]	[ ]	[x]

1.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><i>Betriebsspezifische Emissionen sind im verbindlichen Zulassungsverfahren auf ein standortverträgliches Maß zu reduzieren , z.B. über Betriebszeitenregelungen, Lärmschutzcarports, Anordnung der Anlieferzone, Anordnung von Mitarbeiter-Stellplätzen, etc.. Andernfalls wäre ein geplantes Vorhaben gemäß § 15 BauNVO nicht standortverträglich.</i></p> <p><i>- Für das aktuelle Vorhaben ist die schalltechnische Verträglichkeit durch Schalltechnisches Gutachten belegt –</i></p>	[ ]	[ ]	[x]

1.6. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien,

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><i>Es wird nicht mit besonders gefährlichen Stoffen oder Technologien umgegangen.</i></p> <p><i>Der Standort befindet sich außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten. Belange des Störfallschutzes werden bei dieser Planung eines Lebensmittelmarktes nicht berührt.</i></p> <p><i>Es sind keine besonderen UVP-relevanten Unfallrisiken ersichtlich.</i></p>	[ ]	[ ]	[x]

1.7. Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><i>- Für das aktuelle Vorhaben ist die schalltechnische Verträglichkeit durch Schalltechnisches Gutachten belegt –</i></p> <p><i>Niederschlagswasser ist dezentral im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.</i></p> <p><i>Die Planung zielt auf einen ausgesprochen umweltfreundlichen und klimaverträglichen Lebensmittelmarkt.</i></p>	[ ]	[ ]	[x]

## 2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

- 2.1. bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
Standort ist bereits von Siedlungsnutzungen belegt (abgängige Fabrikantenvilla mit Ziergarten) Standort weist Vorbelastungen durch Schienen- und Straßenverkehrslärm auf.	[ ]	[ ]	[x]

- 2.2. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
Der innerörtliche Standort ist teilweise vorversiegelt, keine hochwertigen Biotope betroffen. Keine Neuversiegelung für die Erschließung erforderlich. Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.	[ ]	[ ]	[x]

- 2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

- 2.3.1. im Bundesanzeiger gemäß § 10a Abs. 5 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
- nicht vorhanden -	[ ]	[ ]	[x]

- 2.3.2. Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
- nicht vorhanden -	[ ]	[ ]	[x]

- 2.3.3. Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in Nr. 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
- nicht vorhanden -	[ ]	[ ]	[x]

2.3.4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
- nicht vorhanden -	[ ]	[ ]	[x]

2.3.5. gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
- nicht vorhanden -	[ ]	[ ]	[x]

2.3.6. Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
- nicht vorhanden -	[ ]	[ ]	[x]

2.3.7. Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
- nicht vorhanden -	[ ]	[ ]	[x]

2.3.8. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
Grundzentrum im ländlichen Raum mit Kaufkraftabfluss von über 50%, Vorhaben soll Kaufkraftabfluss reduzieren und zentralen Versorgungsbereich Wrestedts stärken	[ ]	[ ]	[x]

2.3.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
Das alte Schulgebäude von 1938 an der Bahnhofstraße Nr. 68 ist als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt. Hinreichender Abstand, Höhenbegrenzung und Baumpflanzungen gewährleisten die Verträglichkeit.	[ ]	[ ]	[x]

### 3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1. dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Einzugsgebiet für eine verbesserte Grundversorgung betrifft Gebiet der ehemalige Samtgemeinde Wrestedt (ca. 6000 -7000 EW). Auswirkungen durch Bau und Betrieb ansonsten nur am Betriebsstandort (Fläche < 1 ha)	[ ]	[ ]	[x]

3.2. dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
- liegt in diesem Fall nicht vor -	[ ]	[ ]	[x]

3.3. der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
- liegt in diesem Fall nicht vor -	[ ]	[ ]	[x]

3.4. der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	wahrscheinlich	unwahrscheinlich
- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG -	[ ]	[x]

3.5. der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG -	[ ]	[ ]	[x]

3.6. dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Beschreibung	wahrscheinlich	unwahrscheinlich
- keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG -	[ ]	[x]

3.7. der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Durch Fachgutachten (Auswirkungsanalyse, Lärmgutachten, Artenschutzfachbeitrag, Bodengutachten) und planerische Festsetzungen (Höhenbegrenzung, PV-Carportanlage mit Lärmschutzwand Eingrünung mit Bäumen) können Auswirkungen hinreichend minimiert werden. Durch PV-Stellplätze und Dach-PV klimafreundlicher Marktbetrieb.	[ ]	[ ]	[x]



### Teil 3: Ergebnis der UVP-Vorprüfung

#### Ergebnistabelle

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	<i>Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	<b>Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.</b>
<b><i>Ergänzende Erläuterung der Gesamteinschätzung</i></b>		
<b>Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird. Das Planverfahren kann als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a ohne Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.</b>		