

# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB		
15.1.2026			

GEMEINDE WIETZE

OT JEVERSEN

BEBAUUNGSPLAN JEVERSEN NR. 8

„WABCO TESTBAHN ERWEITERUNG“, 1. ÄNDERUNG





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Sonstige Sondergebiete, KFZ-Teststrecke  
(§ 11 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 924 m<sup>2</sup> Grundfläche

### Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

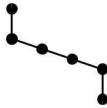


Baugrenze

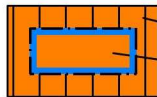
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

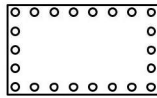


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,  
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des  
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

### NACHRICHTLICH



nachrichtlich gemäß Bebauungsplan  
Jeversen Nr. 8: Fläche zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-  
pflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb einer KFZ-Teststrecke stehen (gemäß § 1 (9) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).
2. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Hauptbaukörper über gewachsenem Boden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wietze die 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung des Geltungsbereiches und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietze, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Herausgeber: ©GeoBasis-DE/LGLN (2025) LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig – Katasteramt Celle

Die Planunterlage (Auftragsnummer 254913-8) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 8.8.2025).

Celle, den  
Siegel

.....  
Unterschrift

**Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2025

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

**Veröffentlichung im Internet**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ mit Begründung am zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ mit Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wietze, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Erneute Veröffentlichung im Internet**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ mit Begründung wurde vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Wietze, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze den  
Siegel  
Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

# Begründung

## **1 Aufstellung des Bebauungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Jeveresen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ beschlossen, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich südwestlich Jeveresens und südöstlich der Contistraße auf dem Gelände der vorhandenen KFZ-Teststrecke der früheren Fa. WABCO GmbH, heute ZF CV Systems Hannover GmbH. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2 Planungsvorgaben**

### 2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle aus dem Jahr 2005 (RROP) ist das Grundstück der Testbahn von angrenzenden Vorsorgegebieten für die Forstwirtschaft sowie im Süden von einem Vorsorgegebiet für Erholung freigehalten. Letzteres reicht zeichnerisch in die südliche Spitze des Testbahn-Grundstücks, jedoch nicht in den vorliegenden Änderungsbereich hinein.

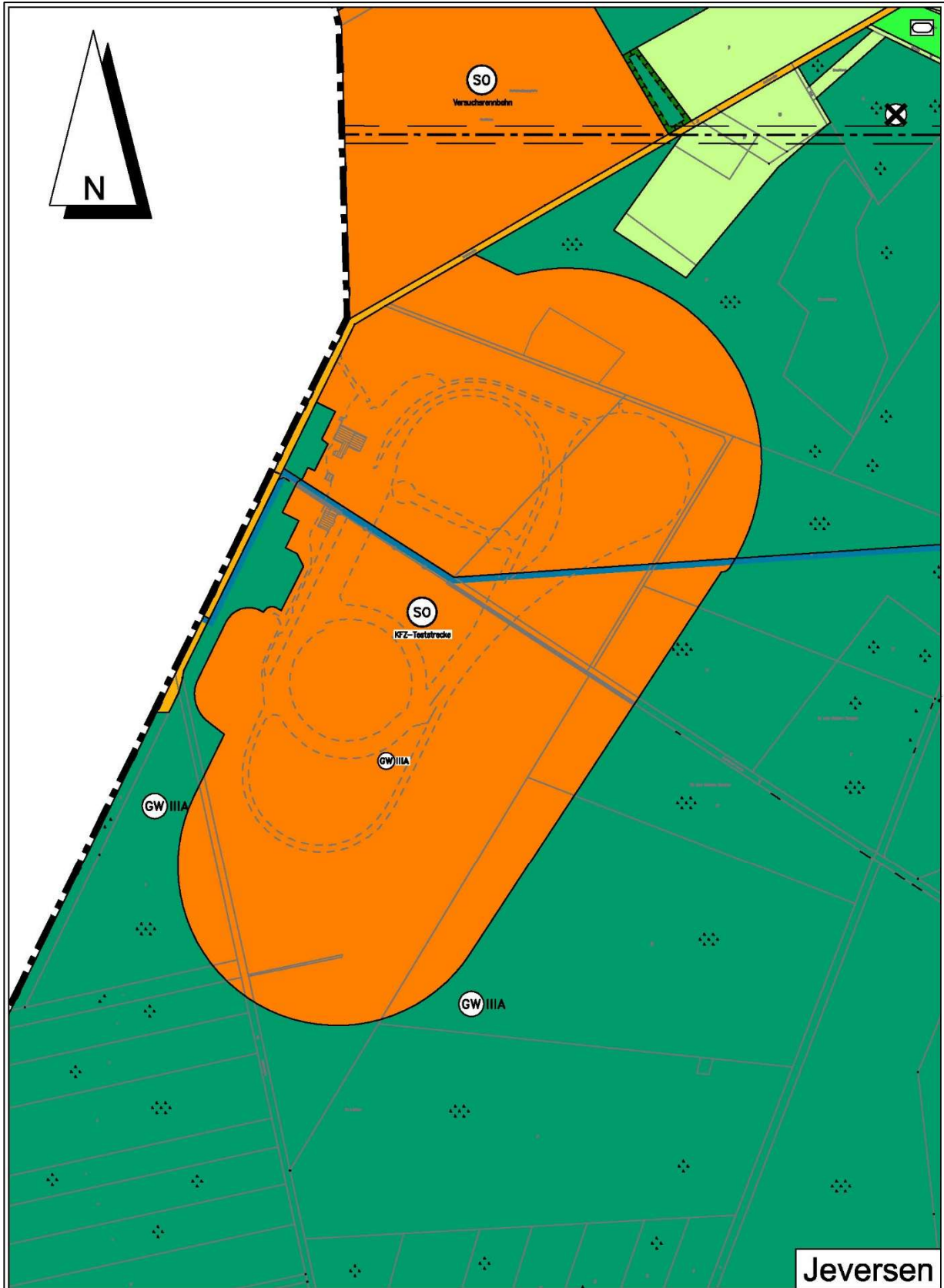
Textlich ist im RROP ausgeführt, dass unzerschnittene Landschaftsräume zu erhalten sind, soweit keine vorrangigen Interessen für die Entwicklung des Landkreises berührt sind. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass es sich im Bereich des Testbahn-Grundstücks nicht um die Inanspruchnahme eines unzerschnittenen Landschaftsraumes handelt, sondern um eine vorhandene bauliche Nutzung, so wie sie bereits in der zeichnerischen Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm enthalten ist. Darüber hinaus liegt der Erhalt und die damit notwendigerweise verbundene Entwicklungsfähigkeit des vorhandenen Teststandortes durchaus im Interesse des Landkreises, da dadurch seine wirtschaftliche Entwicklung gestärkt wird und Arbeitsplätze auch im ländlichen Raum erhalten und geschaffen werden können. Das wiederum trägt dazu bei, die Anzahl der Auspendler und die damit verbundenen Fahrten in die großen Wirtschaftszentren zu vermindern. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 bzw. der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht weitergehend betroffen.

### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist in seiner aktuellen Fassung für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KFZ-Teststrecke“ aus. Die Änderung des Bebauungsplanes kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein entsprechender Ausschnitt wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplanung, M 1 : 10.000





## 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, verwiesen, in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausdrücklich beschrieben wird, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist.

## 2.5 Denkmalpflege

Die Untere Denkmalschutzbehörde hatte im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass im Wirkungsbereich des Bebauungsplans zu dem Zeitpunkt keine Bodenfunde bekannt waren. Allerdings finden sich nördlich zahlreiche Grabhügelfelder sowohl auf dem Gebiet des Heidekreises (Marklendorf FStNr. 2-22; 24-27; 37; 42-44; 50) als auch auf dem Gebiet des Landkreises Celle (Jeversen FStNr. 1-10), ergänzt werden sie noch um historische Wegespuren (Marklendorf FStNr. 40) und ein Wölbackerfeld (Marklendorf FStNr. 23). Ein Großteil dieser Fundstellen sei in dem Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen (§ 4 NDSchG). Da das Waldgebiet um die Testbahn größtenteils alter Waldbestand sei, sei der dortige Bestand an archäologischen Fundstellen unbekannt. Aus denkmalfachlicher Sicht und zur Vermeidung von Verzögerungen im Planungsablauf sollten den Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen vorangestellt werden. Die genaue Einbindung und der Umfang der Maßnahmen sollte in einem direkten Gespräch zwischen UDSchB, NLD und Bauherrn abgestimmt werden. Zur ersten Einschätzung empfehlen sich eine Begehung und Prospektionen mit Metallsonden, die durch das NLD koordiniert werden können. Abhängig von diesem Geländetermin werden dann gegebenenfalls weitere denkmalpflegerische Maßnahmen in Form von Prospektionsschnitten und Ausgrabungen erforderlich. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibe unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), seien unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

## 3 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Durch diese Planung soll eine Erweiterung der angrenzend vorhandenen Werksgebäude in den Änderungsbereich hinein ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird die überbaubare Fläche entsprechend erweitert und bekommt eine eigene zulässige Grundfläche. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird übernommen.

Durch diese Änderung wird die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von 20 Bäumen entsprechend kleiner, bleibt aber immer noch so groß, dass diese Festsetzung ohne weiteres erfüllt werden kann.

Im Übrigen sind die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes durch die vorliegende Änderung nicht weiter betroffen.

Aufgrund der Empfehlung aus dem Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung wird eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Wietze und dem Grundstückseigentümer zur Anpflanzung weiterer 5 Bäume innerhalb des Grundstücks getroffen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### **4 Zur Verwirklichung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert und durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht wesentlich betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Jeversee Nr. 8

„WABCO Testbahn Erweiterung“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister