



Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

gemäß § 13 i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

zum Bebauungsplan Jeveresen Nr. 8 “WABCO Testbahn Erweiterung, 1. Änderung“

in Wietze, Landkreis Celle

Beauftragt durch:

Gemeinde Wietze
Neue Mitte 1 - 3
29323 Wietze

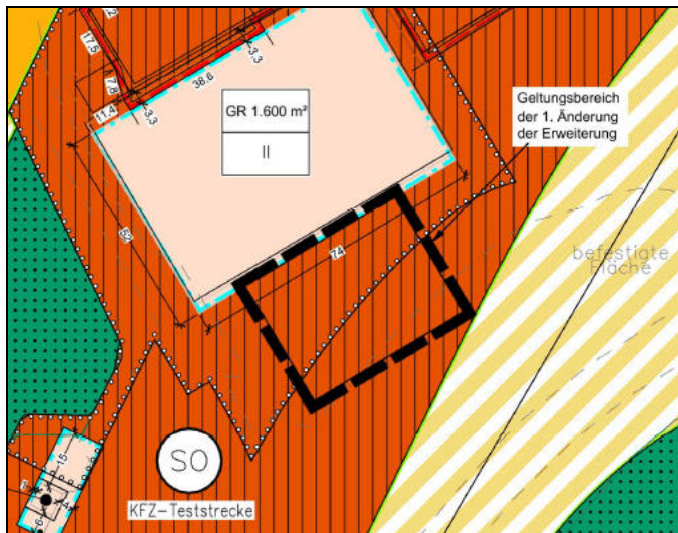
Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15
OT Hemeringen
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224

Titelfoto: *Blick von Westen auf den Änderungsbereich*

Inhalt	Seite
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
2 Rechtshintergrund	4
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	4
4 Aktueller Gebietszustand	5
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	7
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Jeversen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“	8
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel	9
8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen	9
9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung	10
Abbildungen	
Abb. 1 Lageübersicht	3
Abb. 2 Zeichnerische Darstellung B-Plan Jeversen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung, 1. Änderung“	3
Abb. 3 Ursprungsbebauungsplan mit Grenze der beabsichtigten 1. Änderung	4
Abb. 4 Flächenzustand im Dezember 2019	5
Abb. 5 Foto zum aktuellen Landschaftszustand	7
Karten	
Karte 1 Aktueller Landschaftszustand	6
Literatur / Quellenangaben	10

Abb. 3: Ursprungsbebauungsplan mit Grenze der beabsichtigten 1. Änderung



(aus KELLER 2026)

Insgesamt wird damit für einen sehr kleinen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes nun eine Bebaubarkeit ermöglicht, für den das bislang nicht gegeben war. Dabei entsprechen die Festsetzungen für den Änderungsbereich im Grundsatz denen, wie sie für das umgebende SO-Gebiet auch jetzt schon gelten.

Insgesamt ist festzustellen, daß hier kein Neubedarf an Grund und Boden im Sinne der Inanspruchnahme von bislang unbebauter Offenlandschaft außerhalb der Ortslage gegeben ist, sondern daß es sich um Plan- bzw. Nutzungsänderungen für einen Standort innerhalb des bereits überplanten Siedlungsraumes handelt. Letztendlich wird mit der Planung nur eine überschaubare Nachverdichtung bewirkt.

2 Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn gem. Abs. 1

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und daß
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, daß bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Außerdem entfallen gemäß § 13 Abs. 3 die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Die Frage der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Anwendung von Kompensationsmodellen und dem Ausgleichserfordernis erübrigt sich damit. Das wiederum bedeutet auch, dass sowohl die Erfassung des gegenwärtigen Siedlungs- bzw. Landschaftszustandes nach Inhalt und Tiefenschärfe als auch die Folgenbeurteilung auf ein für den beabsichtigten Zweck erforderliches Maß beschränkt werden kann.

Einschätzung des vorliegenden Falles

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Jeversen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“ ist dem Regelungsinhalt nach § 13 BauGB zuzuordnen, wie von der Gemeinde Wietze auch als Verfahren beabsichtigt.

Gleichwohl besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren, wie nachfolgend näher ausgeführt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen / Immissionen,

Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit überhaupt erforderlich. Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert.

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d sowie
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die meisten der o.g. Einzelaspekte sind hier nicht relevant, so daß sich nachfolgend auf eine kurze Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes beschränkt werden kann, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4 Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich dementsprechend an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen, der Ursprungsbebauungsplan mit zugehörigem Umweltbericht (Stand: 21. Dezember 2018) sowie eine am 24.09.2025 örtlich durchgeführte Besichtigung mit Bestandsaufnahme des Änderungsbereiches.

Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen Bereich, der bereits im Jahr 2019 / 2020 infolge der Umsetzung des B-Planes Nr. 8 und der damit verbundenen Baumaßnahmen (Großparkplatz, Fahrbahn, Verwaltungsgebäude und Werkhalle) vollständig überformt wurde. In der Folge wurde dort eine Verwallung aufgeschüttet und ein schütterer Restbestand aus einzelnen jüngeren Kiefern blieb erhalten. Dieser Zustand wurde per Foto dokumentiert, wie die Abb. 4 zeigt.

Abb. 4: Flächenzustand im November 2019 (Aufnahmedatum 03.12.2019)



Heute stellt sich die Situation so dar, wie in der Karte 1 wiedergegeben.

Danach ist südlich des vorhandenen Gebäudes Scherrasen (z.T. als Neuansaat) einschließlich eines Pflasterweges gegeben. Daran schließt sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte an, die auch die dort gegebene Verwaltung überdeckt. Außerdem ist ein lockerer Einzelbaumbestand aus einzelnen Kiefern vorhanden, auf der Gras- und Krautflur sowie unterhalb der Kiefern hat sich sporadischer, vereinzelter Gehölzanflug aus jüngeren standortheimischen Sträuchern einschließlich einer größeren Traubekirsche entwickelt. Die Abb. 5 zeigt dann den aktuellen Landschaftszustand.

Karte 1: Aktueller Landschaftszustand

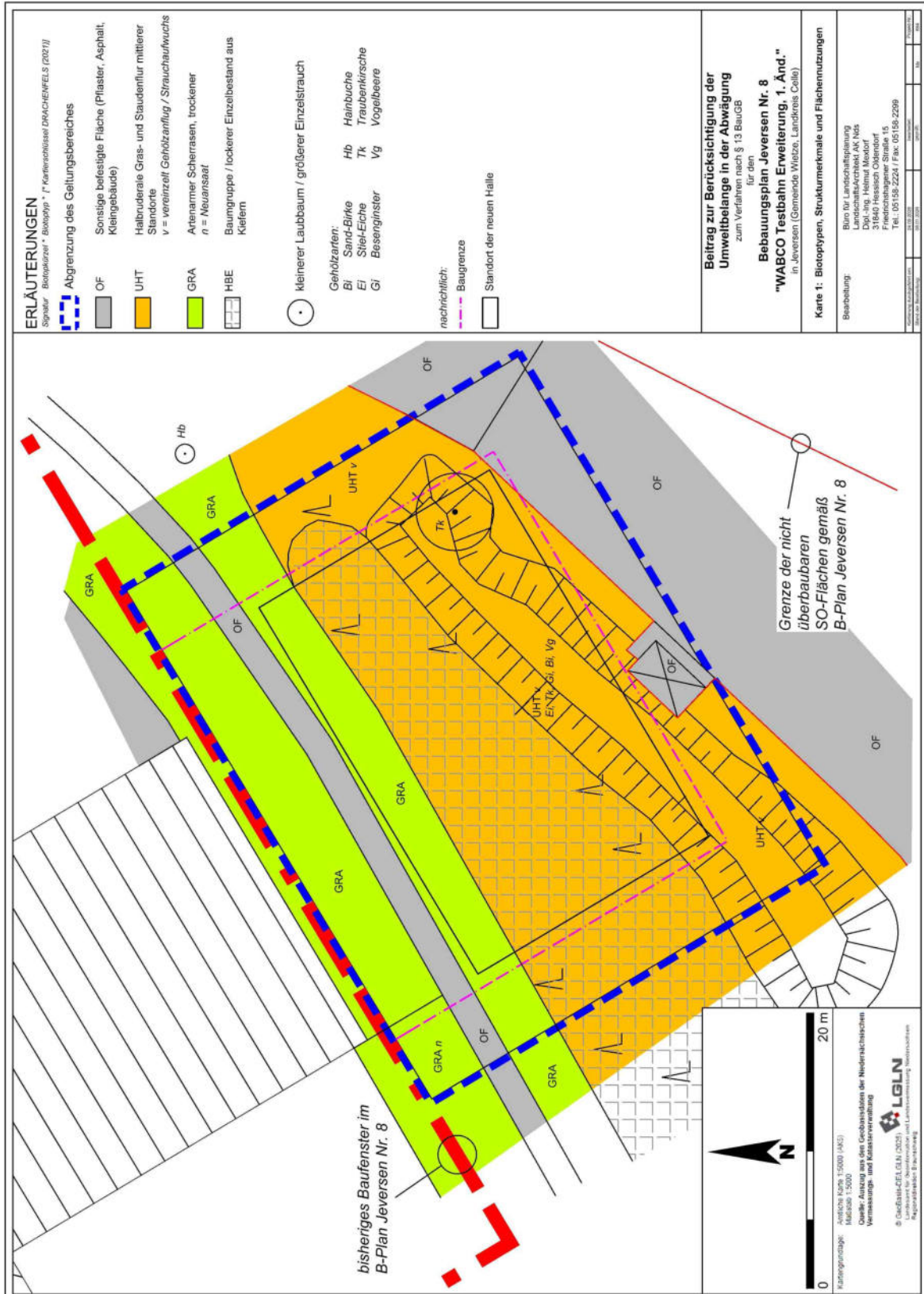


Abb. 5: Aktueller Landschaftszustand (Aufnahmedatum 24.09.2025)

Auf das Vorhandensein von Waldameisennestern oder auf besondere strukturelle Habitatbedingungen für Reptilien ergaben sich vor Ort keine Hinweise.

Eine besondere biologische Vielfalt ist auf der Fläche nicht gegeben. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte (z.B. Biotope mit Schutz nach § 30 BNatSchG) sind im Planbereich oder angrenzend nicht vorhanden.

Boden

Wie bereits beschrieben, wurden die Bodenverhältnisse und damit die oberen natürlichen Horizontfolgen im Jahr 2019 / 2020 nachhaltig überformt, geringfügig ist auch Befestigung / Versiegelung (Gehweg, Kleingebäude) gegeben.

Auf den noch vorhandenen offenen Böden können diese noch ihre Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes oder auch als Lebensraum für Bodenlebewesen erfüllen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2025).

Wasser

Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind hier nicht gegeben, das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird.

Klima / Luft

Die vorhandenen Offenböden mit ihren Vegetationsbeständen dienen mit ihrer Verdunstungsfunktion und der damit verbundenen Abkühlungswirkung auch der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas gerade im Hinblick auf die im Umfeld bereits überbauten bzw. versiegelten Flächen.

Mensch / Wohnen / Erholung

Eine besondere Bedeutung des Planbereichs ist für diesen Sachverhalt nicht gegeben.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertgebende Merkmale für dieses Schutzgut sind hier aufgrund der früheren Überformung nicht zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Das aktuelle Erscheinungsbild des Änderungsbereiches ergibt sich bereits aus Abb. 5. Das weitere Umfeld ist darüber hinaus geprägt durch die Hochbauten sowie verkehrstechnischen Einrichtungen der Teststrecke und ihres Betriebes.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ohne die beabsichtigte Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Jeversen Nr. 8 könnte die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Wietze, d.h. die in Kap. 1 benannte planerische Ermöglichung eines Erweiterungsbaus für die Testanlage, nicht realisiert werden. Es würde dann voraussichtlich beim derzeitigen Landschaftszustand bleiben.

6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Jeversen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“

Vorbemerkung

Bereits mit dem Bebauungsplan Jeversen Nr. 7 aus dem Jahr 2014 sowie nachfolgend mit dem Bebauungsplan Jeversen Nr. 8 (2018) wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit der nun überplanten Flächen geregelt.

Dementsprechend wurde seinerzeit auch die Eingriffsregelung sowie auch die walddrechtliche Kompensation abgearbeitet, zum damaligen Zeitpunkt befand sich in dem betroffenen Bereich noch fast ausschließlich ein junger Kiefernforst (Stangenholz). Entsprechend wurden sowohl naturschutzfachliche als auch walddrechtliche Kompensationsmaßnahmen abgeleitet und durchgeführt.

Unabhängig vom Sachverhalt, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13 BauGB (vgl. Kap. 2) nicht mehr abzuarbeiten ist, ist also sichergestellt, daß dies durch die früheren Bauleitplanverfahren gewährleistet wurde.

Hinzu kommt, daß die Grundzüge der Planung aus dem Bebauungsplan Jeversen Nr. 8 hier durch die 1. Änderung nicht in Frage gestellt werden, der Status „SO-Gebiet“ ändert sich nicht.

Entsprechend sind die hier erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf Natur und Landschaft zu relativieren. Näheres ergibt sich aus den nachstehenden Ausführungen.

Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – j) vgl. auch Kap. 3

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die derzeit vorhandenen Vegetationsstrukturen (halbruderale Gras- und Krautfluren, Scherrasen, Kiefern, Strauchaufwuchs) gehen zumindest in dem Umfang der hier festgesetzten Grundfläche (924 m²) verloren.

Das bedeutet auch einen entsprechenden Verlust an Offenboden im Funktionsgefüge des örtlichen Naturhaushaltes.

In Bezug auf Niederschlagswasser, welches auf dem neuen Gebäude anfallen wird, ist davon auszugehen, daß es im Umfeld in einer geeigneten Entwässerungsmulde aufgefangen und zur Versickerung gebracht wird.

Die hier eingeschossige Bauweise wird sich in die räumliche Situation (nördlicher Gebäudekomplex) einfügen.

Artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte im Sinne des § 44 BNatSchG sind hier nicht erkennbar.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume oder auch das Ortsbild sind daher in der Gesamtbilanz nicht zu erwarten.

Da außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer, soweit sie überhaupt anfallen, werden über die bereits gegebenen kommunalen Strukturen entsorgt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben hierzu liegen nicht vor.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a bis d sind nicht zu erwarten. Diese Einschätzung ist gekoppelt an die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Derartige Auswirkungen sind hier nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB].

Dem wird insofern entsprochen, als der hier überplante Bereich bereits seit langem Bestandteil eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und dabei insbesondere von festgesetzten (wenn auch derzeit nicht überbaubaren) Sondergebietsflächen ist und daher keine bislang unbeplante Offenlandschaft in Anspruch genommen wird, sondern lediglich eine geringfügige Nachverdichtung durchgeführt wird.

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens; sofern er dort anteilig noch vorhanden ist) nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen gewährleistet, er wird seiner Entstehung und Bestimmung gemäß an anderer Stelle wieder eingebaut.

Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes wieder eingebaut werden können.

8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen z.B. für Gehölze sind hier nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche des Bebauungsplanes Nr. 8, für den die Anpflanzung von insgesamt 20 Einzelbäumen festgesetzt wurde. Soweit bekannt, wurden diese Anpflanzungen auch durchgeführt, ein Beispiel dafür ist in der Abb. 4 links im Bild (Standort siehe auch in Karte 1; etwas nordöstlich außerhalb des Änderungsbereichs) zu sehen.

Da hier aber zukünftig ein weiterer großvolumiger Baukörper entstehen soll, wird ergänzender Gestaltungsbedarf für die Einbindung des Gebäudes in die Umgebung gesehen (siehe auch Kap. 9).

Deshalb wird hier empfohlen, zusätzlich insgesamt 5 Stück höherwachsende Laubbäume (Arten: Stiel-Eiche / *Quercus robur*; Spitz-Ahorn / *Acer platanoides*; Sandbirke / *Betula pendula*; Hainbuche / *Carpinus betulus*) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art und Stückzahl zu ersetzen.

Da die Bäume innerhalb des ohnehin eng gefaßten Änderungsbereiches voraussichtlich nicht positioniert werden können, sollte dies möglichst im weiteren Umfeld des geplanten Hallengebäudes erfolgen. Hierzu wird eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Wietze getroffen, um die Anpflanzungen der Bäume auch abzusichern.

9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung

Mit Blick auf die Ausführungen im Kap. 8 kann auf weitere Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden.

Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 189)
- BNatSchG >>> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 48 d. Gesetzes v. vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- GEMEINDE WIETZE: Bebauungsplan Jeversen Nr. 7 „WABCO Testbahn“ mit Umweltbericht.- Stand 2014
- GEMEINDE WIETZE: Bebauungsplan Jeversen Nr. „WABCO Testbahn Erweiterung“ mit Umweltbericht.- Stand 2018
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: 1. Änderung Bebauungsplan Jeversen Nr. 8 „WABCO Testbahn Erweiterung“; Stand 15.01.2026
- LBEG >>> LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE und GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, Abfrage vom 06.01.2026