



Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Begründung

19. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 (98/34) „Wielsee“



Bildquelle: LGLN 2023

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A	Begründung.....	3
1	Anlass, Ziel, Planerfordernis.....	3
2	Planungsgrundlagen	4
3	Planziele, Abwägung der Belange.....	7
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	8
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	10
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	14
3.9	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	15
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	16
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	17
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	18
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	18
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	23
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	23
4	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	23
5	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung.....	25

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

Anlass

Der Wieltsee stellt sich als gefragter Standort für wassergebundene Freizeitaktivitäten dar. Die Marina und eine angeschlossene Gaststätte bilden ein attraktives Ausflugsziel. Daneben besteht mit fünf Wassersportvereinen ein weiteres, umfassendes Freizeitangebot. Der Ankauf eines Großteils der Flächen durch die Gemeinde und die Verpachtung der Flächen an die Marina und die Wassersportvereine waren ein bedeutender Schritt, um den Wieltsee für die Allgemeinheit und für eine öffentliche Freizeitnutzung zugänglich zu machen.

Aus dem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und der hohen Nutzungsintensität ergeben sich jedoch auch Konfliktfelder und Handlungserfordernisse für den Bereich des Wieltsees. Die Nutzungen sind nicht planungsrechtlich abgesichert, was für mögliche Erweiterungs- und Umbauvorhaben Unklarheiten schafft und den Vereinen und der Marina keine Planungssicherheit bietet. Dem Wieltsee und den angrenzenden Flächen kommt zudem aus naturschutzfachlicher Sicht eine hohe Bedeutung zu, was jedoch auch die aktive Freihaltung von Flächen erfordert. Hier kam es, etwa im Bereich der nordöstlichen Landzunge in der Vergangenheit zu Zielkonflikten zwischen anthropogener Beanspruchung und der naturschutzfachlichen Entwicklung. Auch die Parkraumsituation wird für die vorhandenen Nutzungen als nicht ausreichend eingeschätzt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Flächennutzungsplanänderung sollen die baulichen Anlagen bestandsorientiert abgesichert werden. Dabei soll im Wesentlichen die heutige Nutzungsintensität als Maßstab herangezogen werden, innerhalb der Flächen aber trotzdem Raum für mögliche Anpassungen und Umorganisation geschaffen werden. Mit einer gezielten Beordnung von separaten Flächen für Naturschutz und Freizeitnutzung sollen landschaftlich wertvolle Bereiche besser geschützt werden.

Ziel

Ziel ist es, zum einen die bestehenden intensiven Freizeitnutzungen planungsrechtlich bestandsorientiert zu sichern und ihre Entwicklungsspielräume klar zu definieren. Zum anderen sollen wertvolle Bereiche für den Biotopschutz besser als bislang gesichert und von erheblich störenden Nutzungen freigehalten werden. Die Ausbreitung von Nutzungen, die die Biotopsituation verschlechtern, soll zurückgeführt und zukünftig vermieden werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden hierzu die intensiv freizeithlich genutzten Flächen als Flächen für Sportanlagen bzw. Sonderbauflächen dargestellt. Dem gegenüber stehen Maßnahmenflächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Planerfordernis

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stimmen derzeit und auch perspektivisch nicht mit den vorhandenen Nutzungen und deren Flächenabgrenzungen und -bedarf überein. Zudem entspricht die Darstellung der Wasserfläche, die die Marina auf einer Landzunge abbildet, nicht den örtlichen Gegebenheiten, da sich mit dem Abschluss des Bodenabbaus eine andere Abgrenzung des Gewässers ergab. Aus diesem Grund bedürfen die Flächen einer rechtlichen Bodenneuordnung. Ein Bebauungsplan besteht für das Areal derzeit nicht. Es werden aus diesem Grund die 19. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (98/34) „Wieltsee“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

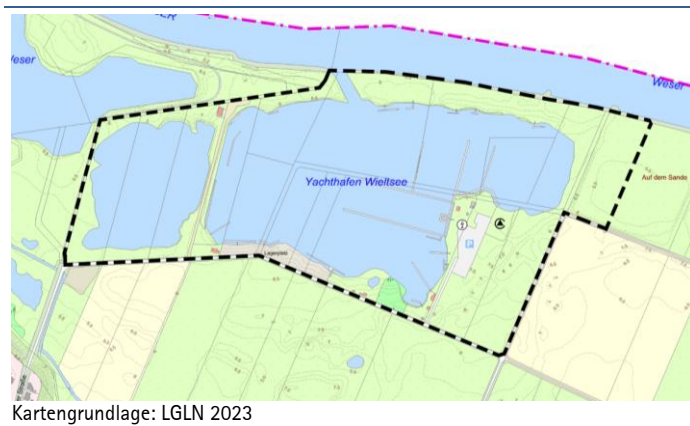
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung vom 03.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (98/34) „Wieltsee“ im Parallelverfahren mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebiets der Gemeinde Weyhe im Ortsteil Sudweyhe. Es ist südlich der Weser gelegen und umfasst zwei Gewässer: den mit der Weser verbundenen Wieltsee (zur einheitlichen Benennung in diesen Unterlagen Große Wieltsee genannt) sowie ein kleineres, abgeschlossenes Gewässer, das hier als Kleiner Wieltsee bezeichnet wird.

Das Gebiet weist eine Größe von rund 368.800 m² auf.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Kartengrundlage: LGLN 2023

Im Aufstellungsbeschluss war der Änderungsbereich leicht abweichend abgegrenzt und umfasste angrenzende Straßenflächen, dies wird im weiteren Verfahren durch Aktualisierung des Beschlusses formell angepasst, da eine Änderung dieser Bereiche nicht notwendig ist.

■ Übergeordnete Planungen

Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese sind im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm 2017 (letzte Änderung 2022) für das Land Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Diepholz festgelegt. Bezüglich der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz wird auf das Kapitel 3.13 verwiesen.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹ werden berücksichtigt. Demnach sollen touristische Einrichtungen und Großprojekte dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern und den Tourismus einer Region zu stärken. Historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen dürfen dabei nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein (2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 08). Dies ist mit der Sicherung der bestehenden Marina gewährleistet. Die Planung zielt insbesondere darauf ab, das Nebeneinander von intensiven Freizeit- und Tourismusnutzungen in Abgrenzung zu naturschutzfachlichen Entwicklungszielen verträglich zu organisieren. Die Grundsätze zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (3.1.2 Natur und Landschaft) werden berücksichtigt.

Spezifische, raumbezogene Anforderungen ergeben sich aus den Bestimmungen des LROP nicht.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz**² weist den Bereich des Wieltsees als regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt aus. Das Areal ist zudem als

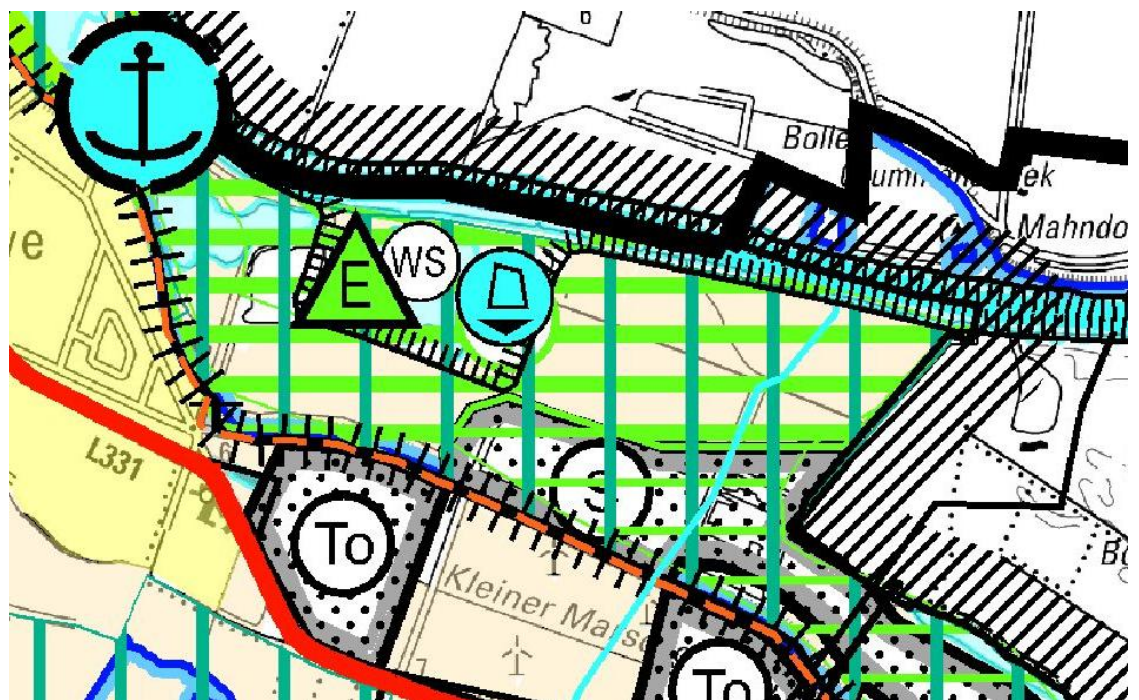
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 / erneute Bekanntmachung vom 01.04.2019

Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt, mit Ausnahme der Wasserflächen auch als Vorbehaltsgebiet Erholung. Der Wieltsee selbst ist ergänzend als regional bedeutsame Sportanlage (Wassersport) erfasst. Südlich, entlang des Deichverteidigungswegs, ist ein regional bedeutsamer Radwanderweg ausgewiesen. Den Erholungs- und Freizeitnutzungen kommt damit auf Ebene der Regionalplanung eine hohe Bedeutung zu. Der Bereich der Marina ist außerdem als Vorranggebiet Sportboothafen verzeichnet, die Weser als Vorranggebiet Schifffahrt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet einschließlich der umliegenden Flächen als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung befinden sich südlich bzw. südwestlich, sind aber bis auf eine untergeordnete Überschneidung mit der östlichen Zufahrtsstraße nicht innerhalb der Plangebietsfläche gelegen.

Abb. 2 Auszug aus dem RROP des Landkreises Diepholz (2016)



Das Planvorhaben zielt darauf ab, sowohl für die Freizeit- und Wassersportnutzungen, als auch für die naturschutzfachlichen Belange ausreichend Raum zu schaffen und die zum Teil miteinander konkurrierenden Flächenansprüche in Einklang zu bringen. Das Nebeneinander dieser Nutzungen ist auch auf Ebene des RROP ersichtlich. Den Belangen der Freizeit- und Wassersportnutzungen und der Erholung wird hier jedoch ein besonderer Fokus zugesprochen, da sich mehrere Ausweisungen (regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt, regional bedeutsame Sportanlage) genau auf den Bereich des Plangebiets bzw. dort auf den Großen Wieltsee beziehen, die flächenartigen Ausweisungen (sowohl Vorranggebiete Erholung als auch Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) jedoch auch auf angrenzende Flächen. Der dauerhafte Erhalt, und damit verbunden auch die angemessenen Weiterentwicklungsmöglichkeiten, für die am Standort etablierten Wassersport- und Freizeitnutzungen sind damit auch raumordnerisch als Zielvorgabe zu verstehen, die mit der vorliegenden Planung verfolgt wird.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden zur Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Marina wird als Sonderbaufläche (Marina) ausgewiesen, die Flächen der Sportvereine werden als Flächen für Sportanlagen dargestellt. Damit wird ein dauerhafter Erhalt und ggf. die Weiterentwicklung der vorhandenen Freizeitflächen am Wieltsee vorbereitet. Eine Grünfläche am südlichen Rand des Sees hält einen Teil des Ufers dauerhaft von baulichen Nutzungen frei und soll als öffentlicher Gewässerzugang dienen.

- Es werden, z. T. übereinstimmend mit den bestehenden Darstellungen, teilweise aber auch neu, Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese erfassen den Bereich des Kleinen Wiltsees (schon heute entsprechend dargestellt), sowie vornehmlich den Norden und Osten des Plangebiets. In Abgrenzung zu den intensiv genutzten Freizeitflächen sollen hier nach Konzeption der Gemeinde bestehende naturschutzfachliche Qualitäten geschützt und weiterentwickelt werden.
- Die Wasserflächen werden gemäß ihrer tatsächlichen Ausdehnung auf Grundlage einer Einmessung in den Flächennutzungsplan übernommen.
- Zur Beordnung der nutzungsbedingt ausgelösten, verkehrlichen Belange wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz in die Planänderung aufgenommen.

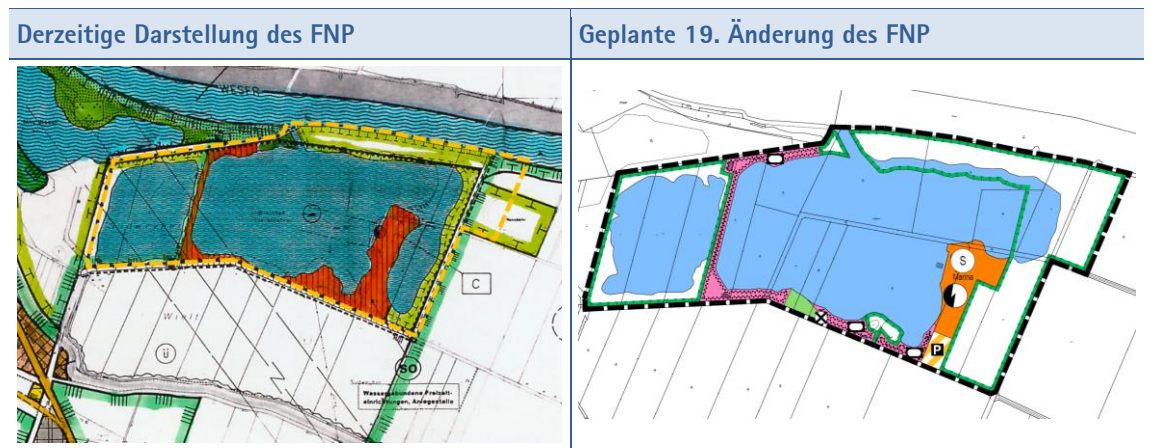
Detaillierte Nutzungsregelungen können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird eine Entwicklung im Sinne der benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung vorbereitet. Sowohl die Freizeit-, als auch die naturschutzfachlichen Belange finden Berücksichtigung.

■ Gemeindliche Planungen

Gemeinde (FNP)

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan (FNP) (1995/mit 1. Ergänzung 2001) der Gemeinde** stellt das Gebiet überwiegend als Gewässerfläche, den Bereich der Marina und der Wassersportvereine als Sonderbauflächen dar. Die Wasserfläche weist dabei im Osten eine andere Abgrenzung auf, als in der Örtlichkeit bestehend. Der Bereich der Marina ist hier auf einer Landzunge gelegen. Dieser östliche Ausbau des Wiltsees wurde jedoch nicht realisiert. Der Norden und Osten des Gewässers sowie der am westlichen Gebietsrand gelegene Kleine Wiltsee sind als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft dargestellt.

Abb. 3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) und geplante 19. Änderung



Die Abgrenzung der Wasserfläche wurde auf Grundlage einer aktuellen Einmessung vorgenommen. Am westlichen und südlichen Gewässerrand werden die von den Wassersportvereinen genutzten Bereiche zukünftig als Flächen für Sportanlagen dargestellt, nur der Bereich der Marina verbleibt in der Darstellung als Sonderbaufläche. Am südlichen Gewässerrand des Großen Wiltsees wird eine Grünfläche dargestellt. Der Bereich des Kleinen Wiltsees sowie Flächen im Norden und Osten des Änderungsbereichs werden räumlich entsprechend der wasserseitig aktualisierten Abgrenzungen und der Entwicklungsziele der Gemeinde als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Süden wird eine Parkplatzfläche dargestellt.

Im Aufstellungsbeschluss war der Änderungsbereich leicht abweichend abgegrenzt und umfasste angrenzende Straßenflächen, dies wird im weiteren Verfahrensverlauf durch Aktualisierung des Beschlusses formell angepasst, da eine Änderung dieser Bereiche nicht notwendig ist.

3 Planziele, Abwägung der Belange

Bestand

Der Wieltsee wird intensiv zu Wassersportzwecken genutzt. Neben einer Marina befinden sich hier auch vier Wassersportvereine mit eigenen Vereinsflächen und -stegen. Der westliche, Kleine Wieltsee wird stellenweise und saisonal zu öffentlich zugänglichen Freizeitnutzungen wie Baden, Modellboot- und Pfadfinderaktivitäten frequentiert, ist im Übrigen aber der Natur überlassen. Weite Umgebungsbereiche an beiden Gewässern weisen naturschutzfachlich bedeutsame Bestände auf.

Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die bestandsorientierte planungsrechtliche Absicherung von Bestandsnutzungen der Vereine sowie der Marina und die Schaffung von angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten. Darüber hinaus sollen die vorherrschenden Nutzungskonflikte zwischen den einzelnen Nutzungsansprüchen und naturschutzfachlichen Zielsetzungen geregelt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden dabei die übergeordneten Flächennutzungen bestimmt.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der Kultur, der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung das Entstehen erheblicher Emissionen begünstigt oder der Änderungsbereich in erheblichem Maße Immissionen ausgesetzt ist. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Sicherung der naturschutzfachlichen und freizeitbezogenen Nutzungen am Wieltsee. Schon heute sind in dem Bereich Sonderbauflächen dargestellt und eine intensive Nutzung der Uferbereiche damit vorgesehen. Wohnbauvorhaben oder andere Nutzungen mit besonders hohem Schutzanspruch sind im Änderungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die getroffenen Darstellungen lassen keine Nutzungsintensivierung erwarten, die zu einer grundsätzlich anderen Bewertungen hinsichtlich des Emissionsverhaltens führen würde. Auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung

kann ggf. genauer darüber bestimmt werden, ob weitere Festsetzungen des Emissionsschutzes zu treffen sind.

Altlasten

Im Änderungsbereich ist im Altlastenverzeichnis des Landkreises Diepholz eine Altlastenfläche (Nr. 251.047.4.034, Bewertungszahl 21) verzeichnet. Eine weitere Altlastenfläche liegt südwestlich außerhalb des Plangebiets.

Die innerhalb des Änderungsbereichs gelegene Altablagerung 251.047.4.034 wird in den Unterlagen der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wie folgt beschrieben:

Bei der Verdachtsfläche handelt es sich um einen umgestalteten bzw. aufgeschütteten Uferbereich des Wiertsees. Hier wurde Kies und Boden abgelagert. Frühzeitig ergaben sich Verdachtsmomente, dass es sich bei dem „Füllboden“ um kerosinverseuchtes Bodenmaterial gehandelt haben könnte. Laut Aussage des Leiters des Weyher Ordnungsamtes konnte dieser Verdacht durch eine genaue Untersuchung (Probennahme & Laboranalyse) entkräftet werden.

Es handelt sich nach den Unterlagen um eine räumlich begrenzte Fläche von rund 210 m² mit einer Tiefe von 6 m; es wird von einem Volumen von 1.100 m³ ausgegangen, in denen Boden, Sand und Kies eingebracht wurden. Nach Bewertung der unteren Abfallbehörde wird der Fläche eine Punktzahl von 21 zugesprochen. Die Fläche befindet sich nicht in laufender Überwachung. Es ist angegeben, dass kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Der Standort liegt innerhalb eines als Grünfläche dargestellten Bereichs. Dies bildet die heutige Flächennutzung ab. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich wahrscheinlich um in den Boden bzw. die Gewässerböschung eingebrachte Aufschüttungen, bei denen der Verdacht auf eine Kerosinbelastung jedoch ausgeschlossen werden konnte. Die Fläche ist in Besitz der öffentlichen Hand. Wesentliche Eingriffe in den Boden werden mit der Darstellung einer Grünfläche in der Regel nicht vorbereitet. Wenn Bodenarbeiten durchgeführt werden sollen, ist eine Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Diepholz herbeizuführen. Die Gemeinde wird auf nachgelagerter Planungs- oder Vorhabenebene sicherstellen, dass keine besonders sensiblen Nutzungen, wie z. B. ein Kinderspielplatz, im Bereich der Altlast errichtet werden, um Gefährdungen auszuschließen. Da bei unveränderter Nutzung nach den Darlegungen des Steckbriefs der Altablagerung des Landkreises Diepholz, Untere Abfallbehörde, kein Handlungsbedarf besteht, steht aus Sicht der Gemeinde der Darstellung einer Grünfläche nichts entgegen.

Auch für die zweite, außerhalb des Plangebiets gelegene Altablagerung Nr. 251.047.4.0045 ist im Steckbrief des Landkreises angegeben, dass kein akuter Handlungsbedarf besteht (Bewertungszahl von 28). Es handelt sich den Ausführungen nach um eine ehemalige, natürliche Geländesenke, die mit Bauschutt verfüllt wurde. Das Areal ist mit 18.900 m² deutlich größer als die vorgenannte Fläche, reicht aber nicht in den Änderungsbereich hinein. Es wird ein Volumen von 9.350 m³ angenommen. Es sind keine Hinweise darauf erkennbar, dass sich die Altablagerung negativ auf das Plangebiet auswirken kann.

Sollten auch außerhalb der benannten Standorte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange werden von der Planung nicht berührt. Mit der Darstellung von Sonderbauflächen und Flächen für Sportanlagen wird nicht das Entstehen wohnbaulicher Nutzungen vorbereitet. Ausnahmefälle wie betriebsbezogene Wohnungen für Aufsichtspersonen können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Am Wieltsee sind vier Wassersportvereine mit eigenen Vereinsstätten und Steganlagen sowie eine Marina ansässig. Unabhängig davon stellt sich das Areal als beliebtes Ausflugs- und Naherholungsziel dar. Sport- und Freizeitnutzungen kommt eine hohe Bedeutung zu, was auch auf Ebene der Regionalplanung Entsprechung findet. Der Bereich ist als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt, Vorranggebiet Erholung, regional bedeutsame Sportanlage für den Wassersport und als Vorranggebiet Sportboothafen verzeichnet.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit der erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wieltsee-Areal. Ziel ist, die vorhandenen Nutzungen zu sichern, Entwicklungsmöglichkeiten zu definieren und die Freizeitnutzungen dabei auch gegenüber den naturschutzfachlichen Nutzungen klar abzugrenzen. Schon heute stellt der Flächennutzungsplan am Wieltsee Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Wassergebundene Freizeiteinrichtungen, Anlegestelle“ dar. Diese Darstellungen werden nun, angepasst an die Planziele des Bebauungsplans, präzisiert und fortgeschrieben, aber nicht grundlegend geändert.

Für die Wassersportvereine werden am Wieltsee zukünftig Flächen für Sportanlagen – Wasser- und Bootssport dargestellt. Die Abgrenzung der Flächen orientiert sich an der heutigen Nutzungsverteilung und Pachtsituation. Die im östlichen Plangebiet gelegene Marina wird als Sonderbaufläche erhalten, die Zweckbestimmung mit „Marina“ genauer gefasst. Auch hier orientiert sich die Flächenabgrenzung am Bestand.

Im Süden des Wieltsees wird eine Grünfläche dargestellt. Es handelt sich um eine Freifläche, die bis an den See heranreicht und keinem Vereinsgelände zugehörig ist. Hier soll eine dauerhafte Zugänglichkeit zum Gewässer für die Öffentlichkeit sichergestellt werden. Zur dauerhaften Absicherung dieser Nutzung wird die Fläche trotz ihrer eher kleinräumigen Abgrenzung in den Flächennutzungsplan aufgenommen, so dass auch hier ein dauerhaft von intensiven Nutzungen freizuhaltender Bereich an der südlichen Seeseite dargestellt wird.

Zur Beordnung der Parksituation und damit auch einer verbesserten Zugänglichkeit für alle Erholungssuchenden soll eine öffentliche Parkplatzfläche im Südosten des Wieltsees geschaffen werden. Auch diese Fläche wird, in Abgrenzung zur Sonderbaufläche oder den Vereinsflächen, als eigenständige Darstellung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die weiteren Flächen werden als Maßnahmenflächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und sollen damit zukünftig nicht mehr für intensive Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen. Die genaue Ausarbeitung der Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine wesentliche Änderung gegenüber der bestehenden Darstellung tritt bei der Wasserfläche auf. Der Flächennutzungsplan stellte bisher noch eine andere, im Osten größere Wasserfläche dar, die an vormalige Abbauziele orientiert war. Da der Bodenabbau im Wieltsee abgeschlossen ist, kommt es nicht mehr zu Veränderungen der Uferlinie. Zukünftig wird die reale Ausdehnung der Wasserfläche in die Plandarstellung aufgenommen und alle landseitig ausgewiesenen Flächen daran ausgerichtet.

Die Planung bereitet vor, dass die am Wieltsee zusammenkommenden Belange des Vereinssports, von Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie des Marinabetriebs dauerhaft erhalten werden und moderate Anpassungen möglich bleiben. Eine deutliche bauliche Erweiterung oder Nutzungsintensivierung gegenüber dem heutigen Bestand soll aber nicht ermöglicht werden. Die getroffenen Darstellungen stellen dies nach Möglichkeiten des Flächennutzungsplans sicher. Es wird einer Übernutzung und damit einhergehenden Beeinträchtigungen für alle Nutzer des Sees vorgebeugt. Über kleinteilige Nutzungsregelungen, Regelungen zur baulichen Ausnutzbarkeit oder die (Nicht-)Zulässigkeit einzelner Nutzungsformen usw. kann nur auf Ebene der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung entschieden werden. Die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse sowie der von Sport und Freizeit sind in der Planung berücksichtigt.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Wiertsee weist schon heute intensive Freizeitnutzungen in Form mehrerer Wassersportvereine sowie einer großen Marina auf, die alle langjährig baulich am Standort etabliert sind. Die Planung zielt – wie in Kapitel 3.3 dargelegt – darauf ab, die vorhandenen Strukturen zu sichern und eine maßvolle Weiterentwicklung dieser zu ermöglichen. Dabei sollen auch erkannte Nutzungskonflikte, insbesondere zwischen intensiver Freizeitnutzung und naturschutzfachlichen Wertigkeiten, berücksichtigt werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können lediglich allgemeine Darstellungen der zulässigen Nutzung erfolgen. Dies geschieht in Form von Sonderbauflächen für die Marina, Flächen für Sportanlagen für die Bootssportvereine und Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft für die hochwertigen, naturschutzfachlich Gebiete. Die Detailregelungen, etwa hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Flächen, der zulässigen Nutzungen und damit der auch der möglichen Weiterentwicklungspotentiale gegenüber dem heutigen Bestand können nur im Bebauungsplan getroffen werden. Die Belange des Hochwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft sind dabei in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Die raumordnerischen Entwicklungsziele für das Areal, die sowohl Erholungs- und Freizeitnutzungen, Wassersport, aber auch Natur und Landschaft umfassen, sind in den getroffenen Darstellungen abgebildet. Die Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Ortsbild

Grundsätzlich ist bei allen Planvorhaben sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Der Flächennutzungsplan als übergeordnetes Planinstrument kann hierzu keine kleinteiligen Vorgaben machen. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Aufgrund der speziellen Nutzungsart und der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes ist davon auszugehen, dass im Gebiet keine umfangreiche Bebauung entsteht. Übergeordnetes Planziel ist die Absicherung der bestehenden Nutzungen. Besondere baukulturelle Anforderungen ergeben sich dabei nicht. Der Bebauung kommt in der Gesamtheit des Gebiets nur eine untergeordnete Rolle zu. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet keine davon abweichenden Entwicklungen vor.

Baudenkmäler

Im Umfeld des Plangebiets finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Objekte.

Archäologischer Denkmalschutz

Seitens des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wurde mit Schreiben vom 11.10.2022 mitgeteilt, dass im Plangebiet und dessen Umgebung bedeutende Fundstellen liegen und weitere Funde daher nicht ausgeschlossen werden können. Ob und in welchen Fällen eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten oder eine sogenannte harte Prospektion im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderlich wird, ist nicht pauschal zu beantworten. Da die Flächennutzungsplanänderung keine wesentlichen neuen Bauflächen erschließt sondern vornehmlich der Sicherung des Bestandes dient, sind in Folge der Planänderung keine umfangreichen Bau- oder Bodenarbeiten zu erwarten. Für den Fall, dass es zu Eingriffen in den Boden kommt, kann nur im Einzelfall im Zuge einer denkmalrechtlichen Genehmigung entschieden werden, ob die Belange der Bodendenkmalpflege durch die spezifischen Vorhaben berührt werden. Mit Schreiben vom 25.06.2024 teilt der Landkreis Diepholz – Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz hierzu formell mit, dass sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe innerhalb des Änderungsbereichs einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auf die Bestimmung des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasser-Prinzip“) wird in diesem

Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen. Ein Hinweis auf das Erfordernis der denkmalrechtlichen Genehmigung bei Bodenarbeiten wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Unabhängig davon sind ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde jeglicher Art (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) immer meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen und im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist hinreichend sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (gesonderter Teil, siehe Anlage).

■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgüter
Tiere / Pflanzen

Für die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** sind in Folge der Planung Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand anzunehmen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans weisen intensiv nutzbare Bereiche (Sonderbauflächen, Flächen für Sportanlagen) nur dort aus, wo die entsprechenden Nutzungen heute bereits ansässig sind. Darüber hinaus werden große Areale als Maßnahmenflächen dargestellt, sollen also dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Auch wenn im Flächennutzungsplan selbst keine Maßnahmen bestimmt werden, ist damit sichergestellt, dass innerhalb der sensiblen und schon heute wertvollen Teilbereiche keine weiteren Freizeitnutzungen etabliert werden. Schon heute stellt der Flächennutzungsplan zum Teil entsprechende Maßnahmenflächen dar. Mit dem jetzigen Parallelverfahren zur begleitenden Aufstellung eines Bebauungsplans, der genaue Entwicklungsziele für einzelne Teilbereiche definiert, sind zukünftig konkrete Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu erwarten.

Die Maßnahmenflächen erfassen die Bereiche, die bei den faunistischen Kartierungen sowie der Erfassung der Biotoptypen als besonders wertvolle Areale identifiziert wurden. So werden u. a. der Kleine Wieltsee als wertvoller Raum für Gastvögel, die Landzunge zwischen Weser und Wieltsee als zum Teil gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG geschützte, uferbegleitende und naturnahe Flussauenstruktur, eine am östlichen Gewässerufer bestehende Abbruchkante mit Bedeutung für den Artenschutz (Habitat besonders geschützter Vogelarten), eine Teichfläche mit angrenzendem Sumpfwald im Süden des Sees sowie Grünlandbereiche am östlichen Gebietsrand mit einer entsprechenden Flächendarstellung versehen und sind damit als Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die **Belange des Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen. Die beschriebenen Strukturen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sind dauerhaft zu schützen, was mit der getroffenen Darstellung als Maßnahmenfläche sichergestellt wird. Bei ggf. erforderlichen Eingriffen im weiteren Plangebiet kann über geeignete Maßnahmen (Prüfung der betroffenen Bäume, Rückschnitt/Entfernung nur außerhalb sensibler Zeiträume und ähnliche) sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden, die vorhabenbezogen zu bestimmen und umzusetzen sind.

**Schutzgut
Fläche**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt schon heute Bauflächen (Sonderbaufläche, Zweckbestimmung wassergebundene Freizeiteinrichtungen, Anlegestelle) im Änderungsbereich dar. Dies wird mit der teilweisen Überplanung als Fläche für Sportanlagen präzisiert, zudem wird die Abgrenzung der Wasserfläche angepasst. Es werden jedoch keine wesentlichen Bereiche neu für eine bauliche Inanspruchnahme ausgewiesen. Für das Schutzgut Fläche treten damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine nachteiligen Entwicklungen ein. Vielmehr trägt die Planänderung dazu bei, dass die vor Ort ansässigen Nutzungen entsprechend ihrer tatsächlichen Abgrenzungen berücksichtigt werden, darüber hinaus aber auch große Flächenanteile dauerhaft von baulichen Nutzungen freizuhalten sind.

**Schutzgut
Boden**

Grundsätzlich ist bei allen Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten. Da die Freizeit- und Sportflächen jedoch bereits weitgehend bebaut sind, ist nicht von größeren Erdarbeiten auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der heutigen Darstellung nicht vorbereitet.

**Schutzgut
Wasser**

Für das Schutzgut Wasser kann angenommen werden, dass die mit der Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichten Veränderungen keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen auslösen. Es werden keine bedeutsamen Schutzgebiete oder sonstige, in übergeordneten Fachplänen dargestellten Bereiche überplant.

Die Nutzung der Wasserfläche als Sportboothafen und zu Sportzwecken wird bereits heute praktiziert. Die allgemeinen Anforderungen an den Gewässerschutz gelten unbenommen der Bauleitplanung. Die getroffene Darstellung steht der Umsetzung von Maßnahmen, z. B. zur Versickerung oder lokalen Rückhaltung von Oberflächenwasser, nicht entgegen. Diese können allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert behandelt und ggf. festgesetzt werden. In der Regel können die Anforderungen innerhalb von Baugebieten problemlos berücksichtigt werden.

**Schutzgüter
Luft /
Kleinklima**

Für die Schutzgüter Luft und Klima sind in Folge der Planung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Mit der Konzentration der baulich nutzbaren Flächen auf die heute schon etablierten Bereiche wird einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme vorgebeugt. Die Planung sichert große Freiflächen für naturschutzfachliche Entwicklungen und stellt so den dauerhaften Schutz von kaltluftproduzierenden Freiflächen sicher.

**Schutzgut
Landschaftsbild**

Die Planung trägt zum Schutz des Landschaftsbildes bei und beugt negativen Entwicklungen vor. Freizeitnutzungen und Bauvorhaben werden auf die schon heute dafür in Anspruch genommenen Flächen konzentriert. Deutlich größere Bereiche werden dauerhaft für eine naturnahe Entwicklung gesichert. Sie sind frei von intensiven Freizeit- und Erholungsnutzungen zu halten.

Auch wenn der Flächennutzungsplan keine kleinteiligen Pflege- und Erhaltungsfestsetzungen trifft, ist davon auszugehen, dass innerhalb der Maßnahmenflächen nur solche Entwicklungen eintreten, die landschaftsbildprägende Strukturen (z. B. Gehölze, Grünlandanteile) sichern, erhalten und weiterentwickeln. Der parallel erstellte Bebauungsplan kann hier entsprechende Festsetzungen treffen. Es ist davon auszugehen, dass die im Gebiet vorkommenden und für die Landschaftseinheit prägenden Strukturen, insbesondere Weißdornhecken und Grünlandareale – soweit vorhanden – erhalten bleiben und weiter gestärkt werden. Die Gewässer, die in Folge eines Sandabbaus entstanden sind, entsprechen nicht dem traditionellen Landschaftsbild, können aber mit entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen möglichst landschaftsbildtypisch eingebunden und weiterentwickelt werden. Nutzungen mit besonderem Störpotential wie Campingnutzungen sind auszuschließen, mit den getroffenen Darstellungen aber auch nicht umsetzbar. Der Flächennutzungsplan bereitet keine Entwicklungen vor, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken können. Insbesondere im Zusammenwirken mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan ist von Verbesserungen für das Landschaftsbild auszugehen.

**Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich /
Ersatz**

Im Umweltbericht wird dargelegt, wie die mit der Planung verfolgten Maßnahmen (FNP-, aber insbesondere auch Bebauungsplan-Ebene) zukünftig zu einem besseren Schutz von Natur und Landschaft beitragen und zu einer Verbesserung für die untersuchten Schutzgüter, insbesondere Tiere und Pflanzen sowie für das Landschaftsbild, führen. In einer qualitativen Bewertung kommt

der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die Planung keinen externen Ausgleichsbedarf auslöst. Die Planinhalte (FNP und B-Plan) führen dazu, dass sich der Zustand von Natur und Landschaft in wesentlichen Bereichen des Plangebiets verbessern wird. Besonders wertvolle Bereiche werden geschützt, für Areale mit hohem Entwicklungspotential werden Entwicklungsmaßnahmen bestimmt, die die vorhandenen Qualitäten weiter steigern. Nutzungskonflikte, z. B. im Bereich der Landzunge zwischen intensiven Freizeitnutzungen (Camping) und den Entwicklungspotentialen für Tiere und Pflanzen werden aufgelöst. Dies kann abschließend und verbindlich nur mittels Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden, da beide Planungsstufen jedoch im Parallelverfahren aufgestellt werden, kann auch für den FNP begründet angenommen werden, dass sich kein externes Ausgleichserfordernis ergibt, sondern die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zu einer substantiellen Verbesserung für Natur und Landschaft beitragen.

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Bezüglich einer im Plangebiet gelegenen **Altablagerung** und ihrer möglichen Auswirkungen auf den Menschen wird auf Kapitel 3.1 verwiesen.

Es sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Baudenkmale bestehen im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht. Bezüglich möglicher Bodenfunde wird seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz aufgrund vorangegangener Funde in dem Bereich darauf hingewiesen, dass auf Vorhabenebene im Einzelfall geprüft werden muss, ob die Belange der Bodendenkmalpflege durch geplante Erdarbeiten berührt werden (siehe Kapitel 3.5).

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Mit der Festsetzung der Flächen für Sportanlagen – Wasser- und Bootssport werden keine Nutzungen vorbereitet, die besondere Emissionen, Abfälle oder Abwässer erwarten lassen. Auch im Bereich der Marina ist nicht von einem besonderen Emissionsverhalten auszugehen. Detailfragen zur Erschließung, u. a. auch zur Abwasserbeseitigung, können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder vorhabenkonkret betrachtet werden.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Im Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Die getroffenen Darstellungen einer Sonderbaufläche und von Flächen für Sportanlagen stehen der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Es ist nutzungstypisch nicht vom Entstehen großer Gebäude und Dachflächen auszugehen.

Bei Neubauvorhaben sind unabhängig der planungsrechtlichen Regelungen die Anforderungen des § 32a NBauO (Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern) zu berücksichtigen.

■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Weyhe sowie der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Diepholz stellen die hohe Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft, insbesondere für die Fauna und das Landschaftsbild, heraus. Die Pläne aus den Jahren 2001 (Landschaftsplan) bzw. 2008 (Landschaftsrahmenplan) sind jedoch insbesondere in Hinblick auf die Darstellung von Artvorkommen und Biotoptypen aufgrund ihres Alters nicht uneingeschränkt nutzbar. Die

Wasserflächen stellen sich in der Örtlichkeit zum Teil anders dar, als in den Unterlagen abgegrenzt, die faunistischen Erfassungen des Landschaftsplans sind nach mehr als 20 Jahren nicht mehr uneingeschränkt als Quelle heranzuziehen.

Die Nachnutzung des Kleinen Wietsees wird im **Planfeststellungsbeschluss über den Bodenabbau** geregelt. Hier wird eine Rekultivierung ohne Freizeit- und Sportnutzungen vorgesehen.

Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die Planung erfolgt unter anderem, um das Nebeneinander intensiver Freizeitnutzungen und naturschutzfachlicher Anforderungen zu ordnen und eine abgestimmte Weiterentwicklung beider Aspekte zu ermöglichen. Konflikte werden minimiert, indem abgegrenzte Bereiche für intensive und extensive Nutzungen ausgewiesen werden. Die Planung leistet dahingehend einen besonderen Beitrag, indem dem Entstehen nachteiliger Wechselwirkungen mittels klarer Nutzungsregelungen (B-Plan-Ebene) vorgebeugt wird.

■ **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Im einwirkungsrelevanten Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe oder IED-Anlagen (Anlagen, die nach der EU-Richtlinie über Industrieemissionen erfasst werden) verzeichnet. Die nächstgelegene Biogasanlage liegt in einer Entfernung von minimal rund 700 m und damit in deutlichem Abstand. Es sind keine besonderen Maßnahmen zum Schutz vor schweren Unfällen oder Katastrophen erforderlich. Die Darstellungen der FNP-Änderung bereiten keine Entwicklungen vor, von denen selbst erhebliche Gefahren für die Umwelt oder andere umliegende Nutzungen ausgehen.

3.8 **Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel** (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Am 03.07.2019 wurde in der Gemeinde Weyhe der Klimanotstand erklärt. Demnach sind bei allen Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima in besonderer Weise zu berücksichtigen und Lösungen zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt und Artenschutz auswirken.

Die Planung dient der Sicherung der bestehenden Wassersportnutzungen am Wietsee. Die Darstellung der Flächen für intensive Nutzungen (Sonderbaufläche, Flächen für Sportanlagen) beschränkt sich dabei auf Bereiche, die schon heute in entsprechender Nutzung befindlich sind. Flächenintensive Neuausweisungen oder Erweiterungen gegenüber dem Bestand werden nicht vorgenommen. Es werden des Weiteren große Areale als Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Hier sollen die vorhandenen naturschutzfachlichen Qualitäten erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Planung bereitet damit keine baulich intensivere Nutzung gegenüber dem Bestand vor. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes kommt ein hohes Gewicht zu. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine spezifischen Festsetzungen oder Maßnahmen zum Klimaschutz getroffen werden. Dies ist nur im parallel erstellten Bebauungsplan oder auf Vorhabenebene möglich.

3.9 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Marina

Die Änderung zielt unter anderem auf die planungsrechtliche Sicherung einer am Standort langjährig bestehenden Marina ab. Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist dieser Standort als Vorranggebiet Sportboothafen ausgewiesen.

Die Marina einschließlich ihrer zugehörigen Nebenanlagen (Sanitärgebäude, Stellplätze, Gastronomie usw.) war bislang nicht verbindlich planungsrechtlich gesichert. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans soll der Entwicklungsrahmen dieser Nutzung klar bestimmt werden, um sowohl eine betriebliche Sicherheit hinsichtlich der zulässigen Vorhaben zu schaffen, aber auch einem übermäßigen Ausbau oder dem Entstehen unpassender Nutzungen vorzubeugen. Da die Marina bereits stark ausgebaut ist, bereitet die Planung keine umfangreichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten vor, sondern sichert im Wesentlichen den heutigen Bestand ab. Dennoch schafft dies für die privatwirtschaftlich betriebene Nutzung Planungssicherheit und trägt zum dauerhaften Schutz und Erhalt der Nutzung am Standort bei. Das Vorhaben ist insbesondere für die Wirtschaftsbereiche Freizeit/Tourismus als positiv zu bewerten. Die wesentlichen Steuerungsmöglichkeiten bestehen hierzu jedoch auf Ebene der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan wird mit der Darstellung der Sonderbaufläche „Marina“ der übergeordnete Rahmen der Entwicklung gesichert.

Weitere Wirtschaftszweige

Über die Marina-Nutzung hinaus werden die Belange der Wirtschaft mit der Planung nicht in besonderem Maße berührt.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Landwirtschaft

Nur im äußersten Nordosten des Plangebiets wird eine Teilfläche überplant, die im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Zukünftig wird dieser Bereich als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt. Schon heute grenzt eine solche Flächendarstellung an diesen Bereich an. Die weiteren Flächen des Änderungsbereichs weisen bereits vollständig Darstellungen als Sonderbauflächen, Maßnahmenflächen oder Wasserflächen auf. Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft werden aufgrund der Kleinteiligkeit der Überplanung nicht ausgelöst.

Forstwirtschaft

Die Planung berührt die Belange der Forstwirtschaft nicht.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Die Belange werden von der Planung nicht in besonderer Weise berührt. Die dauerhafte, planungsrechtliche Sicherung der Marina kann als Beitrag zum Erhalt der dortigen Arbeitsplätze angesehen werden.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange werden mit der Planung nicht in besonderer Weise berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Bei Bedarf können auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung Versorgungsflächen innerhalb des Gebiets festgesetzt werden.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Abbaugenehmigungen

Beim Wieltsee handelt es sich um ein Gewässer, das aus dem Abbau von Kies und Sand entstanden ist. Mit Schreiben vom 10.01.2023 teilt der Landkreis Diepholz mit, dass die zuletzt gültige Abbaugenehmigung für den Großen Wieltsee auf den 15.11.1979 datiert ist. Es handelt sich um eine Bodenabbaugenehmigung nach dem damals geltenden Bodenabbaugesetz. Neuere, wasserrechtliche Planfeststellungsbeschlüsse gibt es für den Bereich nicht. Der Bescheid aus dem

Jahr 1979 ist mit einer Auflösungsbedingung versehen: „Der Abbau darf nur binnen drei Jahre nach Genehmigung begonnen und nicht über drei Jahre unterbrochen werden“. Die Gemeinde ist seit dem Jahr 2010 Eigentümerin des Wieltsees, ein Bodenabbau hat dort seither (und auch schon geraume Zeit vorher) nicht mehr stattgefunden. Der Landkreis geht daher nach Aktenlage davon aus, dass schon seit vielen Jahren keine gültige Abbaugenehmigung mehr für den Wieltsee besteht.

Für das westliche Gewässer („Kleiner Wieltsee“), der sich nicht in Gemeindebesitz befindet, wurde mit Bescheid vom 21.09.1993 ein Planfeststellungsbeschluss für die Erweiterung des dortigen Sandabbaus erteilt. Diese Genehmigung ist nicht mit einer Befristung oder auflösenden Bedingungen versehen. Der Sandabbau im beschriebenen Umfang ist jedoch ausgeschöpft und vor Jahren beendet worden. Als Rekultivierungsziel wird im Abbauantrag auf eine naturnahe Gestaltung der Gewässerböschungen und Pflanzmaßnahmen von Schilf und Röhricht abgestellt. Es wird ferner auf den zum Stand des Sandabbaus gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde verwiesen, der laut Abbauantrag eine Sondernutzung in Form von Freizeit- und Sporteinrichtungen vorsieht. Der Abbauantrag führt jedoch ebenfalls aus, dass die konkreten Folgenutzungen nicht Teil des Abbauvorhabens sind. Im Planfeststellungsbeschluss werden die Vorgaben zur Böschungsgestaltung und den Anpflanzungen als verbindlich umzusetzende Maßnahme aufgenommen.

Der heute geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 stellt (anders als im Planfeststellungsantrag von 1993 dargelegt) den Bereich des Kleinen Wieltsees als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dar. Dies kann als übereinstimmend mit den Rekultivierungsmaßnahmen der Abbaugenehmigung bewertet werden und spiegelt das langjährige gemeindliche Ziel wieder, den Kleinen Wieltsee nicht ebenfalls intensiven Nutzungen, z. B. zu Freizeitzwecken, zuzuführen, sondern diesen als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft zu schützen. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme des Landkreises, die Teil der ursprünglichen Planfeststellung war, bekräftigt dies, indem herausgestellt wird, dass Sondernutzungen in Form von Freizeit- und Sporteinrichtungen den Zielen des Naturschutzes widersprechen und daher nicht zulässig sind. Auch mit der vorgesehenen 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Darstellung beibehalten. Die Abgrenzung der dargestellten Wasserfläche wird entsprechend des heutigen finalen Abbaustandes übernommen.

Es bestehen damit innerhalb des Plangebiets keine laufenden oder in der Planung zu berücksichtigenden Abbaugenehmigungen mehr. Auch auf Ebene der regionalen Raumordnung (RROP 2016) sind keine Flächen der Rohstoffgewinnung im Plangebiet ausgewiesen. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung einer Abbaufäche wird nicht mehr in die Planänderung übernommen, da der Abbau abgeschlossen ist.

Bergbau

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine verzeichneten Bergbaurechte.

3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerdeichs und ist über die *Rieder Straße* im Westen und den *Wieltdamm* im Osten an das Straßennetz angeschlossen. Über die westliche Wegeanbindung kann der Ortsteil Dreye angefahren werden. Die östliche Anbindung führt bis zur *Rieder Straße (L 331)*, an die sie auf Höhe der Kreuzung mit der *Sudweyher Straße (K 118)* mündet.

Das Plangebiet liegt in Randlage zum Ortsteil *Dreye*. Von dort aus kann der Wieltsee fußläufig erreicht werden. Es besteht ein Spazierweg entlang der westlichen Gebietsgrenze, der sich dann zwischen Alter Weser und der Weser fortsetzt und im Nordwesten in den Ortskern Dreye führt. Darüber hinaus ist der See in das überörtliche Radverkehrsnetz eingebunden. Der südlich gelegene *Deichverteidigungsweg* ist Teil des *Weser-Radwegs*, der im regionalen Raumordnungsprogramm als regional bedeutsamer Radwanderweg ausgewiesen ist. Auch wenn dieser nicht unmittelbar durch das Plangebiet führt, kann der Wieltsee bzw. die Marina gut mit dem Rad angefahren werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Dreyer Straße, etwa 10–15 Minuten fußläufig vom Plangebiet entfernt.

Die interne Erschließung des Gebiets wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vertiefend behandelt, sondern im nachgelagerten Bebauungsplan geregelt und ggf. über Festsetzungen abgesichert. Mit der auf FNP-Ebene dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz wird die räumliche Bündelung des ruhenden Verkehrs auf einer geeigneten, gut an das Erschließungsnetz angeschlossenen Fläche vorbereitet. Auch die Detailregelungen zum Parkverkehr können nur auf Bebauungsplan- oder der Umsetzungsebene getroffen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet keine Entwicklungen vor, die erhebliche negative Auswirkungen auf den örtlichen oder überörtlichen Verkehr nehmen. Es werden die bestehenden Freizeitnutzungen abgesichert, wesentliche Flächenneuausweisungen finden nicht statt. Daher ist auch nicht von bedeutsamen Veränderungen des Verkehrsaufkommens auszugehen.

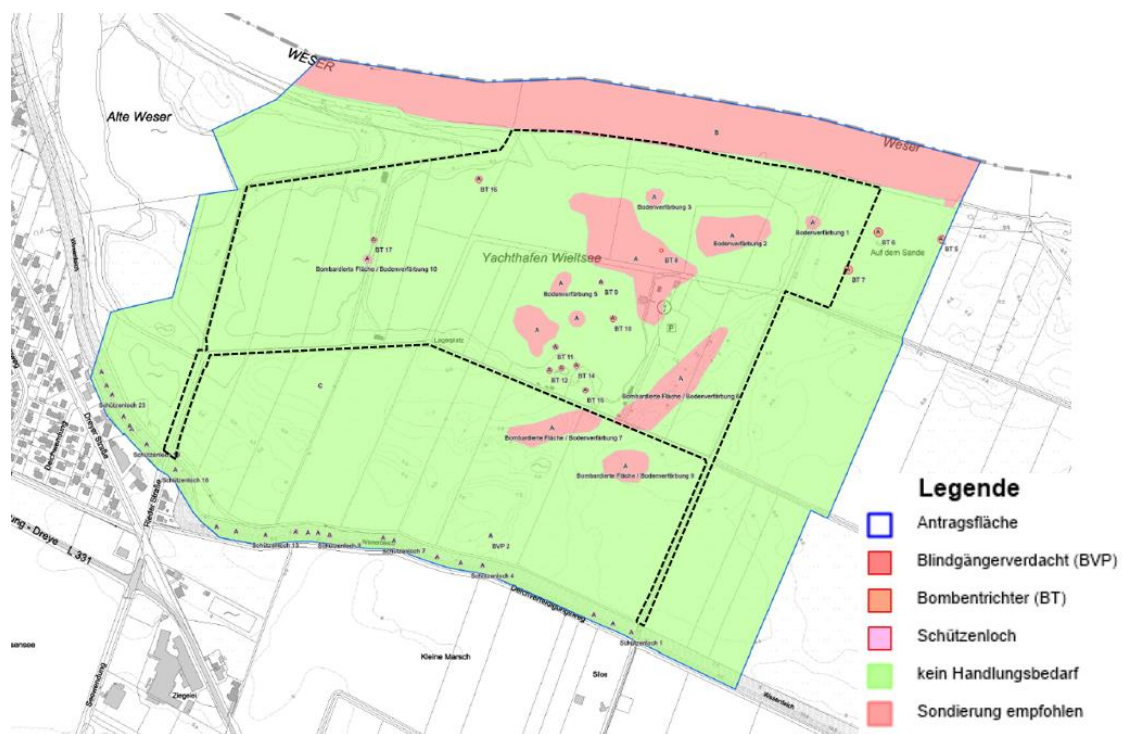
Die verkehrlichen Belange sind in der Planung berücksichtigt.

3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Rüstungs- altlasten

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) liegt vor³. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung ausgeführt, die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht daher ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Abb. 5 Luftbildauswertung für den Bereich des Plangebiets (dargestellte Umgrenzung entspricht dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans)



Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. In den ausgewiesenen Bereichen sind bei allen Bau- und Bodenarbeiten geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, insbesondere eine bauvorbereitende Sondierung. Die Gemeinde wird dies bei Maßnahmen an öffentlichen Flächen berücksichtigen. Private Vorhabenträger haben dies ebenfalls vorhabenbezogen umzusetzen.

3 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Weyhe, Deichverteidigungsweg, Wietdamm, 20.08.2021

Der überwiegende Teil der gekennzeichneten Bereiche liegt außerhalb des Plangebiets oder im Bereich der Wasserflächen, wo aufgrund des vorgenommenen Bodenabbaus und der deutlichen Auskofferung keine Funde mehr zu erwarten sind. Weitere Bereiche, wie etwa das Biotop im Süden des Wietsees, können nicht begangen und damit auch nicht sondiert werden. Die Teilflächen im Bereich der Marina, für die ein Kampfmittelverdacht besteht, weisen in Teilen schon heute eine Bebauung auf. Auch hier ist daher eine vorsorgliche Sondierung nicht möglich, sondern ausschließlich eine baubegleitende Untersuchung bei etwaig anstehenden Bauvorhaben.

Der Belang ist damit auf der Umsetzungsebene zwingend weiter zu berücksichtigen. In der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Es kann auch außerhalb der verzeichneten Verdachtsflächen nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die vorliegenden, gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungskonzepte

- Wohnungspolitische Gesamtstrategie / Baulandbeschluss (2018)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHEK) (2013/Fortschreibung 2021)
- Verkehrsentwicklungsplan (letzter Stand Dezember 2019)
- Lärmaktionsplan der Gemeinde (3. Stufe / Dezember 2018)

treffen keine Aussagen zum Plangebiet oder den Planinhalten.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser-
schutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des verordneten Überschwemmungsgebiets Nr. 195 „Weser“ (Verordnungsdatum 26.06.1985) sowie innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Nr. 580 (09.10.2013). Der Änderungsbereich liegt außerdeichs. Zur südlich und westlich verlaufenden Deichanlage beträgt der minimale Abstand rund 160 m.

Die Gemeinde hat ein hydraulisches Gutachten erstellen lassen⁴, das die zu erwartenden Auswirkungen eines Hochwasserereignisses HQ₁₀₀ für das Plangebiet ermittelt und aufzeigt, welche Effekte die getroffenen Festsetzungen auf das Überschwemmungsgebiet haben. Die Inhalte des Gutachtens werden im Folgenden zur Bewertung der Auswirkungen der Planung herangezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das hydraulische Gutachten die Planzeichnung des Vorentwurfs zu Grunde legt, in dem innerhalb des SO Marina drei kleine, bestandsumgrenzende Bauteppiche festgesetzt waren. In der Entwurfserstellung wurde dies geändert und ein größerer, zusammenhängender Bauteppich festgesetzt. Das maximal zulässige Bauvolumen (maximale Grundfläche, zulässige Flächenversiegelung) wurde nicht verändert. Seitens der Fachgutachter wurde mitgeteilt, dass diese Anpassung keine relevante Veränderung gegenüber den im Gutachten getroffenen Aussagen zu den Auswirkungen auf den Hochwasserablauf und die Betroffenheit Dritter erwarten lässt.

Die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** vom 19.08.2021 benennt als länderübergreifender Raumordnungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Hochwasservorsorge. Folgende Aspekte sind dabei für die Planung insbesondere als relevant anzunehmen:

4 HGN Beratungsgesellschaft mbH: Aufstellung des B-Plans Wietsee im Überschwemmungsgebiet der Weser – Hydraulisches Gutachten, 08.02.2024

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; [...] Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (I.1.1 – Ziel der Raumordnung)

Der Änderungsbereich liegt südlich des Gewässerstationierungspunkts Nr. 97 der Weser. Die Hochwassergefahrenkarten (Weser, Blatt 1 und 2; Hrsg.: NLWKN, Stand 31.12.2019) verzeichnen für das Plangebiet sowohl für den Fall des 25-jährlichen Hochwassers (HQ₂₅), des 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) und des 200-jährlichen Hochwassers (HQ_{extrem}) die Gefahr durch Überschwemmungen. Die zu erwartenden Wassertiefen werden dabei im HQ₁₀₀ in den Uferbereichen überwiegend in der Spanne von 1-2 m, teilweise aber auch von 2-4 m angegeben. Im Falle des HQ_{extrem} gehen die Prognosen annähernd flächendeckend von Wassertiefen in der Spanne von 2-4 m aus. In diesem Prognosefall wird auch eine Überflutung der hinterdeichs gelegenen Flächen angenommen.

Das hydraulische Gutachten ermittelt auf Grundlage eines hydraulischen Modells der Weser, dass im Plangebiet bei einem Hochwasserereignis HQ₁₀₀ von einem Bemessungswasserstand von etwa 8,12-8,22 m NN auszugehen ist. Die zu erwartenden Wassertiefen innerhalb der dargestellten Bauflächen (Sonderbaufläche Marina, Flächen für Sport- und Spielanlagen) werden für die Bebauungsplanebene (festgesetzte Baugrenzen) genau ermittelt. Im Plangebiet besteht eine deutliche Hochwassergefährdung, wobei die erwarteten Wassertiefen aufgrund der vorhandenen Geländeausprägung schwanken.

Die mit den getroffenen Darstellungen möglichen Raumnutzungen entsprechen der heute praktizierten Nutzungsform des Großen Wietsees als Wassersportareal. Es werden keine neuen Nutzungen zugelassen. Die Planung zielt auf eine Sicherung und maßvolle, auch an den Hochwasserschutz angepasste Weiterentwicklung ab. Es handelt sich ausschließlich um solche Nutzungen, die in unmittelbarem Bezug zum Wasser stehen. Wohnnutzungen (mit Ausnahme von ggf. einzelnen, betriebsbezogenen Wohnnutzungen) oder nicht im Zusammenhang mit der Marina liegende Gewerbenutzungen können aus den getroffenen Darstellungen nicht entwickelt werden. Flächenalternativen hinterdeichs oder in weniger hochwassergefährdeten Bereichen können nutzungsgemäß nicht gefunden werden.

Hinsichtlich der Thematik Klimawandel und -anpassung (Festlegungsteil I.2 der Verordnung) bestehen für das Änderungsgebiet keine besonderen Anforderungen. Die für die Planung relevanten Aspekte ergeben sich aus der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

- In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft wird: Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen [...] wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen [...]. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist. (II.2.2, Grundsatz der Raumordnung)

Im Änderungsbereich werden schon heute Sonderbauflächen dargestellt. Die 19. Änderung minimiert die als Sonderbaufläche dargestellte Fläche, weist aber stattdessen Flächen für Sportanlagen aus. Ziel ist die Absicherung der Wassersportnutzungen (Marina und Sportvereine). Es handelt sich nicht um Siedlungsflächen für den Wohnungsbau oder für gemischte Nutzungen; auch Gewerbe ist bis auf die Marina-Nutzung mit der getroffenen Darstellung nicht möglich. Eine vollständige Aufhebung der Sonderbaufläche oder ein Verzicht auf die Darstellung der Sportflächen widerspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde wie auch den übergeordneten, raumordnerischen Vorgaben zur Freizeit-, Wassersport- und Marinanutzung (Sportboothafen). Die wasserbezogenen Nutzungen sind langjährig am Wietsee ansässig und können ausschließlich dort praktiziert werden. Sie liegen zwangsläufig innerhalb hochwassergefährdeter Bereiche. Auf Ebene

des Bebauungsplans ist zu prüfen, welche Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauweise zu treffen sind. Der Flächennutzungsplan kann hierzu keine Vorgaben treffen. Auch bezüglich der Anforderung, das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen der Böden zu erhalten (II.1.3, Ziel der Raumordnung), bestehen mit dem Flächennutzungsplan keine geeigneten Regelungsmöglichkeiten. Die Oberflächenbeschaffenheit wurde jedoch im erstellten hydraulischen Gutachten berücksichtigt (Rauheitsparameter / Materialität) und bei der Ermittlung der zu erwartenden Hochwasserpegel und der Auswirkungen der Planung (Festsetzungsebene der verbindlichen Bauleitplanung) berücksichtigt.

- In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden [...]: Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung [...], weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritischerverordnung erfasst sind, Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESTO-III-Richtlinie fallen (II.2.3, Ziel der Raumordnung)

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche Marina sowie Flächen für Sportanlagen wird nicht das Entstehen der benannten, abgeschlossenen Anlagen vorbereitet.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die am Standort ansässigen und innerhalb eines gesicherten Überschwemmungsgebiets gelegenen Wassersportnutzungen gesichert. Der Flächennutzungsplan wird dabei dahingehend präzisiert, dass die dargestellte Sonderbaufläche „wassergebundene Freizeiteinrichtungen, Anlegestelle“ räumlich verkleinert und mit der Zweckbestimmung „Marina“ präzisiert wird. Teilflächen, die bisher als Sonderbauflächen dargestellt wurden, werden zukünftig als Flächen für Sportanlagen gesichert. Damit sind die hier zulässigen Nutzungen noch weiter auf den Nutzungszweck Wassersport beschränkt, was der Entwicklung von ggf. dem Hochwasserschutz entgegenstehenden baulichen Vorhaben entgegensteht.

Bezüglich der großräumig getroffenen Darstellung von Maßnahmenflächen muss ebenfalls im nachgelagerten Bebauungsplan dafür Sorge getragen werden, dass die festgesetzten Maßnahmen mit dem Hochwasserschutz vereinbar sind. Dabei gelten die Anforderungen des § 78a WHG (Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete, u. a. auch zu Anpflanzungen, Bodenarbeiten usw.) unbenommen der Festsetzungen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind immer die **Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** zu berücksichtigen. Demnach ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete prinzipiell untersagt, eine Ausnahme stellen Pläne zur Verbesserung des Hochwasserschutzes sowie für Häfen und Werften dar.

Absatz 2 des 78 WHG bestimmt, dass die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn:

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

Die Darstellung der Sonderbaufläche „Marina“ dient der Absicherung eines Sportboothafens, der schon heute am Standort ansässig ist und im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt wird. Die Darstellung von Flächen für Sportanlagen erfolgt erstmalig und bildet ebenfalls nur bestehende Nutzungen innerhalb der heutigen Darstellung einer Sonderbaufläche ab. Es handelt sich um Nutzungen, für die keine Flächenalternativen außerhalb des Überschwemmungsgebiets bestehen.

- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich um den Wiltsee bislang als Sonderbaufläche dar. Mit der Änderung wird die Darstellung präzisiert, an die heutige Ausdehnung der Wasserfläche angepasst und zwischen Marina und Vereinssportflächen differenziert. Es handelt sich jedoch nicht um eine grundsätzliche, erstmalige Neuausweisung.

- 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,

Es liegt ein hydraulisches Gutachten vor, mit dem für alle Grundstücke nachvollzogen werden kann, welche Wassertiefen im Falle eines HQ₁₀₀ zu erwarten sind. Daraus abgeleitete Festsetzungen zum

Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vorbeugung vor erheblichen Sachschäden können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Es ist im Gutachten dargelegt, dass Möglichkeiten bestehen, Gebäude hochwasserangepasst auszuführen. Mit den getroffenen Darstellungen, die auf eine Sicherung der wasserbezogenen Nutzungen abstellen, ist nicht vorgesehen, in wesentlichem Umfang neue Bauvorhaben zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass jedes Neubauvorhaben bzw. jeder wesentliche Umbau auf die ermittelten Auswirkungen eines möglichen Hochwassers abgestimmt wird, so dass sogar Verbesserungen gegenüber dem heutigen Stand eintreten können.

■ 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,

Das hydraulische Gutachten weist nach, dass es in Folge der Planung (Plan-Zustand) für das Ereignis HQ₁₀₀ nur lokal stark begrenzt zu geringfügigen höheren Wasserständen (1–2 cm) kommt. Die Berechnung wird anhand der im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen vorgenommen. Auch wenn im Flächennutzungsplan keine kleinteiligen Festsetzungen getroffen werden und damit auch andere Entwicklungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind, bestehen keine Hinweise darauf, dass mit der vorgesehenen Bestandssicherung erhebliche Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes ausgelöst werden.

Die Regelungen des § 78a WHG gelten unabhängig der getroffenen Festsetzungen und sind daher bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen. Demnach ist untersagt:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,
- sowie die Umwandlung von Grünland in Ackerland und die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

■ 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

Da der Flächennutzungsplan keine Festsetzungen zum zulässigen Umfang baulicher Maßnahmen treffen kann, können hier auch keine abschließenden Aussagen zu einem ggf. in Folge der Planung verloren gehendem Rückhalteraum getroffen werden.

Das hydraulische Gutachten berechnet für die Ebene der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung detailliert, in welchem Umfang mit den getroffenen Festsetzungen Retentionsräume verloren gehen können und weist nach, dass ein Ausgleich im nahen Umfeld möglich ist. Es liegen somit keine Hinweise darauf vor, dass die Änderung des Flächennutzungsplans unausgleichbare, negative Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung vorbereitet. Die abschließende Abstimmung kann nur auf Ebene des Bebauungsplans bzw. in einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren final abgestimmt werden. Ob weitere Genehmigungserfordernisse (Baugenehmigung, wasserrechtliche Plangenehmigung usw.) bestehen, wird ebenfalls dann ermittelt und berücksichtigt. Es ist nachgewiesen, dass die Gemeinde über geeignete, eingriffsnaher Ersatzflächen verfügt, die kurzfristig entsprechend der ermittelten Erfordernisse hergestellt werden können. Ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich wird sichergestellt.

■ 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,

Der bestehende Hochwasserschutz wird in Folge der Planung nicht beeinträchtigt. Dies ist mit dem vorliegenden hydraulischen Gutachten nachgewiesen.

■ 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

Das hydraulische Gutachten weist nach, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

■ 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und

Die Belange der Hochwasservorsorge können abschließend nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Form von Festsetzungen zum Hochwasserschutz bzw. zum hochwasserangepassten Bauen getroffen werden. Mit dem vorliegenden hydraulischen Gutachten wurden die relevanten Parameter ermittelt. Die Bestimmungen der Paragraphen §§ 78 und 78a WHG sind unbenommen der Festsetzungen zu berücksichtigen. Die Darstellung des Flächennutzungsplans stehen dem nicht entgegen.

■ 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Entsprechende Festsetzungen können abschließend nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Mit dem vorliegenden hydraulischen Gutachten wurden die anzunehmenden Bemessungshochwasserstände ermittelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen einer hochwasserangepassten Umsetzung bzw. entsprechenden Festsetzungen nicht entgegen.

Gewässer

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen zwei Wasserflächen, die als Abbaugewässer aus Sand- und Kiesabbau hervorgegangen sind. Die östliche Wasserfläche, der Wieltsee, ist mit der nördlich verlaufenden Weser über einen Durchstich verbunden. Der westlich gelegene Kleine Wieltsee weist keine Anbindung an das umliegende Gewässernetz auf. Zwischen beiden Gewässern besteht ein durchgehender Damm. Die vorgenommene Abgrenzung der Wasserflächen erfolgt auf Grundlage der aktuellen Einmessung. Die Wasserflächen werden entsprechend ihrer heutigen Ausdehnung (mittlerer Wasserstand) in die Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Im bestehenden Flächennutzungsplan war im Osten des Plangebiets noch eine größere Ausdehnung der Wasserfläche dargestellt, was frühere Abbauziele abbildete. Inzwischen ist der Sand- und Kiesabbau im Wieltsee jedoch abgeschlossen, es wird zu keinen weiteren Veränderungen der Gewässerfläche kommen (siehe Kapitel 3.9).

Die nördlich verlaufende Weser ist als Gewässer I. Ordnung klassifiziert.

Um insbesondere in den Uferbereichen der Landzunge zwischen Weser und Wieltsee sowie dem schmalen Damm zwischen den beiden Gewässern eine Gefährdung durch ein Abrutschen der Böschungen auszuschließen, hat die Gemeinde eine Vorprüfung der Standsicherheit der Böschungen zwischen Kleinem und Großem Wieltsee sowie der Landzunge⁵ erstellen lassen. Überprüft wurde die Standsicherheit mittels Vermessung ober- und unterhalb der Wasseroberfläche. Die festgestellten Böschungsneigungen werden überwiegend als standsicher eingeschätzt, nur in lokal stark begrenzten Bereichen konnten steilere Böschungen festgestellt werden. Baumaßnahmen im Bereich der Unterwasserböschung (z. B. Rammen von Pfählen) sollten ohne eine weitere Prüfung aus diesem Grund unterlassen werden. Für die Wasserwechselzone wird festgestellt, dass die Böschungen zum Teil recht steil ausgebildet sind. Da trotz des Alters des Sees keine wesentlichen Schäden an den Böschungen erkannt wurden, kommt die Untersuchung zu der Annahme, dass hier offensichtlich aufgrund von Bewuchs oder günstiger Standortverhältnisse keine relevanten Bodenverlagerungen mehr zu erwarten sind und eine akute Gefährdung daher nicht angezeigt ist. Regelungen zur punktuellen (Nicht-)Bebaubarkeit in eventuell stärker gefährdeten Bereichen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht getroffen werden. Sofern als erforderlich erkannt, wird der begleitend aufgestellte Bebauungsplan hier Regelungen vornehmen. Die festgestellten Verhältnisse stehen einer weiteren Nutzung der Uferbereiche des Wieltsees nicht grundsätzlich entgegen.

Auch weitergehende Regelungen zur Nutzung der Wasserflächen können nur auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Veränderungen der Ausdehnung

⁵ M&O Büro für Geowissenschaften: Vorprüfung Standsicherheit Böschungen Abbaugewässer, Projekt 6617-2023, Böschungen Wieltsee Weyhe, 30.01.2024

**Oberflächen-
entwässerung**

der Wasserflächen oder des Ufers werden mit der Plandarstellung nicht vorbereitet. Die Anbindung an die Weser und die Gewässerunterhaltung, z. B. in Form von Maßnahmen gegen die Versandung der Ein- und Ausfahrt, werden von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet stellt sich zu überwiegenden Teilen als Wasserfläche dar. Hinzu kommen begrünte Uferbereiche und für eine weitere naturschutzfachliche Entwicklung vorgesehene Flächen. Nur untergeordnet werden eine Sonderbaufläche sowie Flächen für Sportanlagen dargestellt.

Die Darstellungen stehen einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Bauflächen bzw. der baulich nutzbaren Flächen nicht entgegen. Geeignete Versickerungs- oder Rückhalteflächen können innerhalb dieser geschaffen werden. Eigene Flächendarstellungen sind dafür nicht erforderlich. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange von geflüchteten und asylbegehrenden Menschen werden von der Planung nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, um sowohl die am Wietsee bestehenden Freizeitnutzungen dauerhaft zu sichern, als auch diese auch gegenüber naturschutzfachlich hochwertigen und weiter zu entwickelnden Bereichen abzugrenzen.

Mit der Darstellung des Flächennutzungsplans werden keine kleinteiligen Regelungen zum Erhalt von Grünstrukturen oder zum Versiegelungsgrad innerhalb der bebaubaren Flächen (Sonderbaufläche Marina, Flächen für Sportanlagen) getroffen. Entsprechende Festsetzungen können nur im Bebauungsplan festgesetzt werden. Mit der flächenmäßig deutlich überwiegenden Darstellung von Wasserflächen, einer Grünfläche sowie großen Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt der Fokus der Planänderung eindeutig auf dem Erhalt und der weiteren Entwicklung von Grün- und Freilandflächen. Gegenüber der heutigen Darstellung des Flächennutzungsplans werden keine wesentlichen Flächenneuausweisungen getätigt. Die Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen sind so auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächen der Marina werden als **Sonderbauflächen (S) „Marina“** dargestellt. Die von den Wassersportvereinen genutzten Bereiche werden als **Flächen für Sport- und Spielanlagen – Sportanlagen** dargestellt. Am südlichen Gewässerrand wird zudem eine **Grünfläche** in die Änderung aufgenommen.

Die Gewässer werden in den Grenzen einer aktuellen Einmessung als **Wasserflächen** dargestellt. Zudem werden große **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** dargestellt.

Im südöstlichen Änderungsbereich wird eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz** dargestellt.

Der Standort einer **elektrischen Anlage – Umformerstation** wird aus der bestehenden Darstellung in die 19. Änderung übernommen.

**Nachrichtliche
Übernahmen**

Überschwemmungsgebiete – Das Plangebiet liegt innerhalb des verordneten Überschwemmungsgebiets Nr. 195 „Weser“ (Verordnungsdatum 26.06.1985) sowie innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Nr. 580 (09.10.2013).

Altlasten – Die Lage des Altlastenstandorts Nr. 2510474034 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

Es gelten das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Archäologische Bodenfunde – Im Plangebiet und dessen Umfeld wurden in der Vergangenheit z. T. bedeutende archäologische Funde geborgen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Geltungsbereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde, die nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt wird. Auf die Bestimmung des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasser-Prinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Süden des Plangebiets ist eine Altlasten-Verdachtsfläche mit der Standortnummer 2510474034 verzeichnet. Nach Landeskataster (NIBIS-Kartenserver) ist die Erkundung erfolgt, es liegt keine akute Gefährdung vor und es sind aktuell keine weiteren Maßnahmen notwendig. Sofern in diesem Bereich Bodenarbeiten durchgeführt werden sollen, ist eine Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Diepholz herbeizuführen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Nach durchgeführter Luftbildauswertung besteht im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Verdacht auf Kampfmittel. Aus Sicherheitsgründen ist bei allen Erdarbeiten in den Verdachtsbereichen eine baubegleitende Kampfmittelsondierung durchzuführen.

Sollten sich Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren. Dies gilt auch für Hinweise, die außerhalb der gekennzeichneten Verdachtsflächen angetroffen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	368.800 m ²
Sonderbaufläche (S) „Marina“	14.890 m ²
Flächen für Sportanlagen – Wasser- und Bootssport	18.600 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Öffentlicher Parkplatz	2.920 m ²
Grünfläche	2.350 m ²
Wasserflächen	230.320 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	169.020 m ²
<i>davon Überlagerung mit Wasserfläche Kleiner Wieltsee</i>	<i>48.480 m²</i>
<i>davon Überlagerung mit Wasserfläche Großer Wieltsee</i>	<i>20.820 m²</i>

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
03.03.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
28.09.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Bürgerversammlung + schriftliche Äußerungsmöglichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
11.09.2023 – 09.10.2023	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
22.05.2024 – 26.06.2024	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
22.05.2024 – 26.06.2024	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
18.12.2024	Feststellungsbeschluss	

Durchführung

Die überplanten Bereiche befinden sich zum überwiegenden Teil in Besitz der öffentlichen Hand und sind weitgehend verpachtet. Die baulichen Nutzungen zu Wassersportzwecken sind bereits am Standort etabliert. Die Planung dient der Sicherung des Bestandes und der maßvollen, naturschutzfachlich abgestimmten Weiterentwicklung des Areals.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, 27.05.2025

gez. Dr. Ulrike Schneider

Gemeinde Weyhe, 04.06.2025

**gez. Frank Seidel
der Bürgermeister**
