



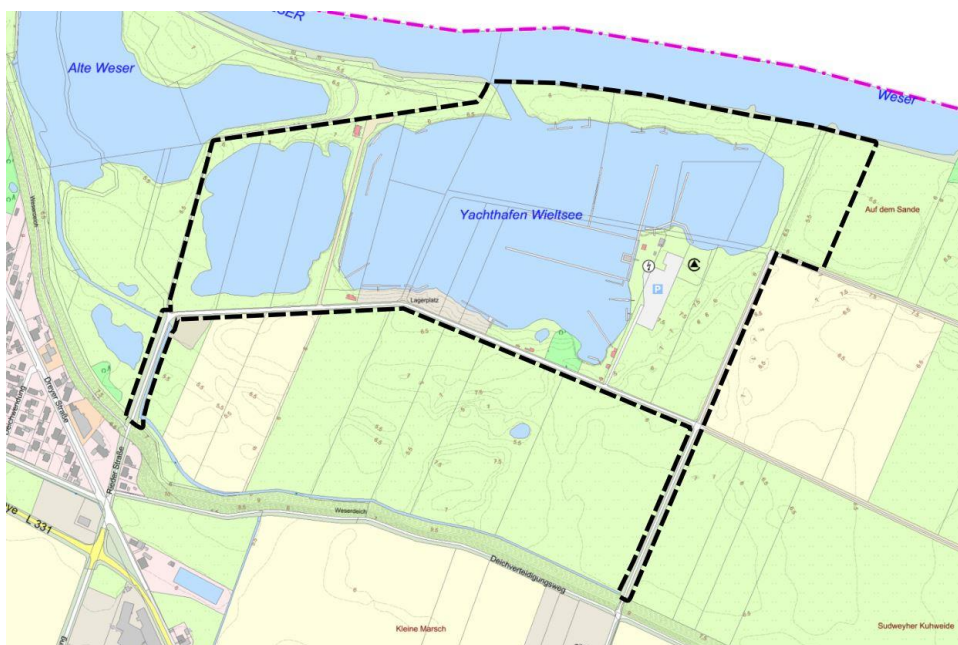
Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 (98/34) „Wieltsee“

im Parallelverfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



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).....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	9
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)	17
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	19
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	19
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	20
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	25
3.9	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	26
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	28
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	30
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	32
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	32
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	38
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	38
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	39
4.1	Art, Maß der baulichen Nutzung/baurechtliche Regelungen	39
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	46
5	Örtliche Bauvorschriften.....	52
5.1	Begründung.....	52
5.2	Örtliche Bauvorschriften im Überblick	52
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	53
7	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung.....	55

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 aber 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 auch Raum für Anpassungen und Umorganisation geschaffen werden. Mit einer Ausweisung 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 haben, soll zurückgeführt und zukünftig vermieden werden. Am Wieltsee wird neben den Wassersport bezogenen Nutzungen eine für die Allgemeinheit zugängliche Fläche zum Gewässer als öffentliche Grünfläche gesichert. Mit den verbindlichen Flächenvorgaben für intensive und bauliche Nutzungen werden andere Abschnitte des Plangebiets dauerhaft von einer anthropogenen Inanspruchnahme freigehalten und als Entwicklungsbereiche für Natur und Landschaft ausgewiesen, um die naturschutzfachlichen Qualitäten weiter zu stärken. Zur Sicherstellung der Erschließung werden die vorhandenen Wegeparzellen im Süden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die davon abgehenden Wege jedoch nur für bestimmte Nutzerkreise (landwirtschaftlicher Verkehr, Erschließung der Vereinssportflächen) vorgesehen. Eine neue, öffentliche Parkplatzfläche im Südosten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Am westlichen Kleinen Wieltsee wird eine naturverträgliche, seit langem etablierte Freizeitnutzungen mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche für Freizeit und Erholung gesichert. Im Übrigen wird die gemäß Abbaugenehmigung vorgegebene naturorientierte Nachfolgeentwicklung planungsrechtlich umgesetzt und verankert.

Planerfordernis

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stimmen derzeit und perspektivisch nicht mit den vorhandenen Nutzungen und deren Flächenabgrenzungen und -bedarfen überein. Zudem entspricht die im Flächennutzungsplan dargestellte 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. Daher 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

Aufstellungs- beschluss

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 Großer Wieltsee genannt) sowie ein kleineres, abgeschlossenes Gewässer, das hier als Kleiner Wieltsee bezeichnet wird. Die Abgrenzung des Plangebiets schließt die zur Erschließung der Gewässer genutzten Straßen (Verlängerung des *Wieltdamms* und der *Rieder Straße*) mit ein. Im Nordosten orientiert sich die Gebietsabgrenzung an der Landzunge, die den Wieltsee von der Weser trennt, im Nordwesten an der Trennung zwischen dem Kleinen Wieltsee und der angrenzenden Alten Weser.

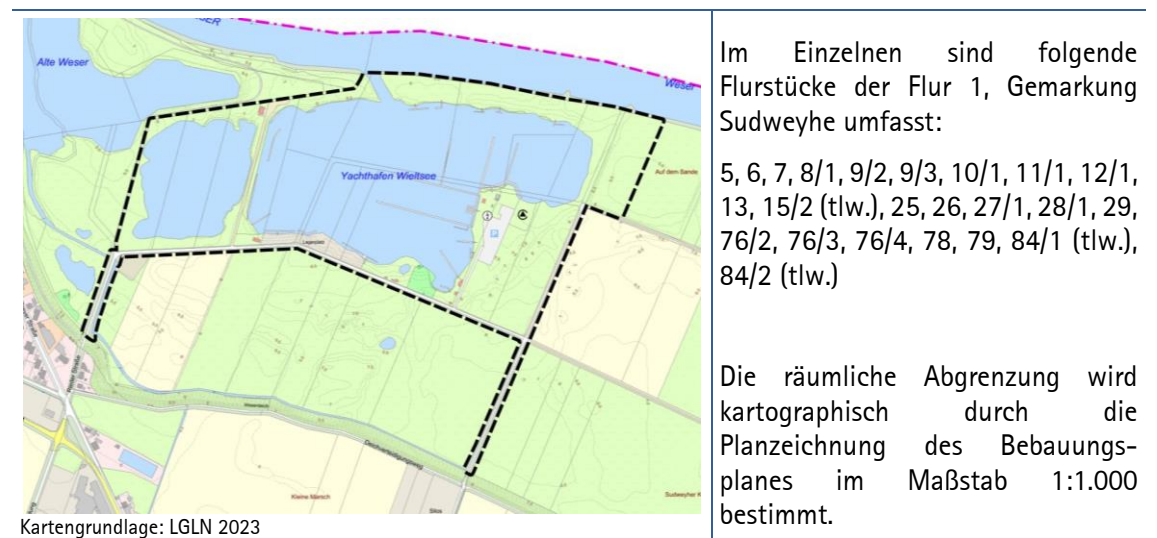
Das Gebiet weist eine Größe von rund 386.380 m² auf.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich begrenzt sich nach Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2021 wie folgt:

- Im Norden entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2/24, der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 2/26 und 9/8 sowie der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 85/3;
- im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 15/2, der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 81 und der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 24, 82 und 66;
- im Süden entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 80/5 und 57/7, der östlichen und nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 59/2, der nördlichen Grenzen der Flurstücke 53/3, 52/3, 49/3, 48/3, 35/5 und 34/5, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 30/5 sowie in deren Verlängerung bis zum Flurstück 30/4, der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 30/4 und der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 47/6;
- im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 61/7, 280 und 2/2, der südlichen und östlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks Nr. 3/2 und der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 4/2.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



■ 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 (Wassersport) 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 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

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

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

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 Wassersportanlage) 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. Die Aufteilung zwischen intensiven und naturschutzfachlichen Nutzungen erfolgt im Bebauungsplan kleinteilig und orientiert sich sowohl am vorhandenen Bestand, als auch an konkreten naturschutzfachlichen Entwicklungszielen für die einzelnen Bereiche.

Der Bebauungsplan setzt im Süden zur Erschließung des Plangebiets eine Straßenverkehrsfläche fest, die das im RROP ausgewiesene Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Sand) im Randbereich schneidet. Die Straßenparzelle stellt keine Neuplanung dar, sondern umfasst eine bestehende Realverbands-Zuwegung für landwirtschaftliche Flächen, die schon lange (nach Kenntnis der Gemeinde länger als die Darstellung des RROPs) in dieser Lage besteht. Die Fläche ist als Weg ausgebaut und quert die im Süden angrenzende Deichanlage. In südlicher Verlängerung bindet der Weg mit einer gut ausgebauten Kreuzung an die Rieder Straße (L 331) an. Auch wenn die Festsetzung des Weges der flächenhaften Ausweisung des Vorranggebiets für die Sandgewinnung entgegensteht, ist die Aufnahme in den Bebauungsplan für die Gemeinde alternativlos. Eine Verschwenkung des Weges nach Westen, außerhalb des Vorranggebiets, ist aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeiten der umliegenden Flächen nicht realistisch. Es wäre ein neuer, erstmaliger Eingriff in Grünlandbereiche, die wegebegleitenden Gehölzbestände usw. erforderlich, der erhebliche Auswirkungen hätte. Eine vollständige Aufhebung des Weges ist ebenfalls nicht möglich, da neben der Marina auch die im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Flächen über diese Trasse angefahren werden. Für die verkehrliche Erschließung der Marina und der Freizeitnutzungen am Wieltsee ist das Vorhalten von zwei Zufahrten von hoher Bedeutung. Der aus verkehrlicher Sicht sehr guten Anbindung an die L331, die über die östlich gelegene Zufahrt gewährleistet ist, kommt eine hohe Bedeutung für die Gebietserschließung zu, da so u. a. auch Bootstransporte zur Marina störungsarm und verkehrssicher erfolgen können. Der Gemeinde sind keine Planungen für einen zeitnahen Sandabbau bekannt. Sofern dieser stattfinden sollte, ist anzunehmen, dass der Weg als Zuwegung für das Abbauvorhaben genutzt würde. Gerade da die bestehende Wegeparzelle deutlich am westlichen Rand des verzeichneten Vorranggebiets gelegen ist, stellt die planungsrechtliche Festsetzung keine erhebliche Einschränkung des raumordnerischen Ziels dar. Im Fall eines Sandabbaus müsste die Erschließung dieses Vorhabens in Hinblick auf die landwirtschaftlichen Wege und die Querung des Deiches in jedem Fall geprüft und möglicherweise neu beordnet werden. In diesem Zuge wäre im Bedarfsfall auch eine Überplanung des jetzt aufgestellten Bebauungsplans möglich. Die Gemeinde erachtet die Aufnahme der Wegeparzelle als erforderlich und zielführend und erkennt keinen unauflösbaren Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

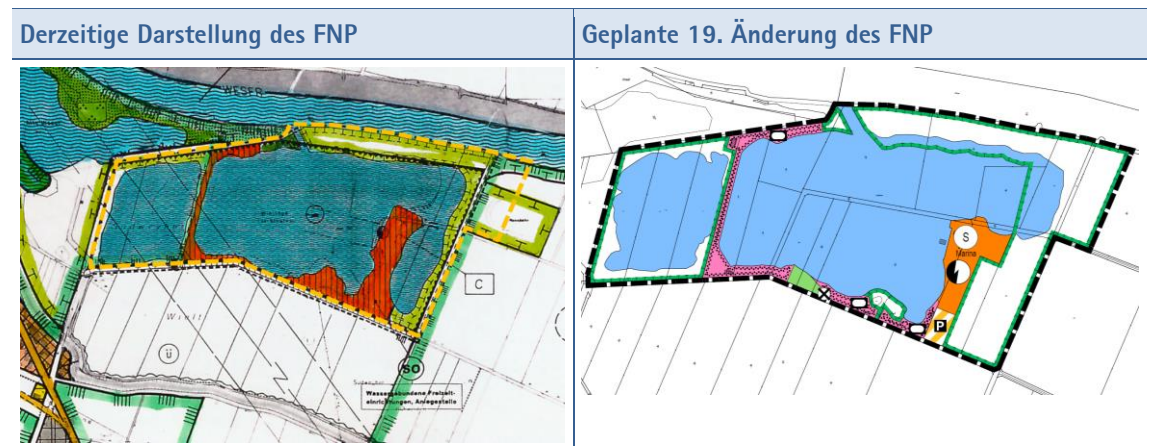
Die Anforderungen der regionalen Raumordnung finden in der Planung Berücksichtigung.

■ 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 Wieltsees wurde jedoch nicht realisiert. Der Norden und Osten des Gewässers sowie der am westlichen Gebietsrand gelegene Kleine Wieltsee sind als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft dargestellt.

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



Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Der Änderungsbereich entspricht dabei überwiegend der Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan. Die randlich gelegenen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind jedoch nicht Teil des Änderungsgebiets. Im Aufstellungsbeschluss waren die Plangebiete noch räumlich übereinstimmend abgegrenzt, dies wird im weiteren Verfahrensverlauf durch Aktualisierung des Beschlusses formell angepasst.

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 einer Darstellung als Sonderbaufläche. Am südlichen Gewässerrand des Großen Wieltsees wird eine Grünfläche dargestellt. Der Bereich des Kleinen Wieltsees, 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.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Der Bereich ist bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bestimmt sich nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

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 intensiven Freizeitnutzungen und den naturschutzfachlichen Zielsetzungen geregelt werden. Mit dem Bebauungsplan soll klar definiert werden, welche Bereiche für eine maßvolle (Weiter-) Entwicklung des Wassersports zur Verfügung stehen, und in welchen Bereichen naturnahe Nutzungen zu schützen sind.

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 das Plangebiet in erheblichem Maße Immissionen ausgesetzt ist.

Die Planung dient der Sicherung der naturschutzfachlichen und der freizeitbezogenen Nutzungen am Wieltsee. Wohnvorhaben oder andere Nutzungen mit besonders hohem Schutzanspruch hinsichtlich des Immissionsschutzes (z. B. Lärmschutz, Gerüche) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht ansässig und sollen hier auch zukünftig nicht entstehen. Die Marina sowie mehrere Sportbootanleger für den Vereinssport lassen keine erheblichen Lärm- oder sonstigen Emissionen erwarten. Die Zahl der Verkehrsbewegungen wird sich in Folge der Planungen nicht erheblich verändern, da die Verkehrsströme durch die Ausweisung von Parkplatzflächen nur gebietsintern anders gelenkt werden. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Anlagen, die sich in Form von Lärm- oder Geruchsemissionen erheblich auf das Areal auswirken können. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind berücksichtigt.

Altlasten

Im Plangebiet ist im Altlastenverzeichnis des Landkreises Diepholz eine Altlastenfläche (Nr. 251.047.4.034, Bewertungszahl 21) verzeichnet. Der Standort wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die innerhalb des Plangebiets gelegene Altablagerung 251.047.4.034 wird in den Unterlagen der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wie folgt beschrieben: Es handelt sich um einen umgestalteten bzw. aufgeschütteten Uferbereich des Wieltsees. 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. Ferner führen die Unterlagen aus, dass es sich um eine räumlich begrenzte Fläche von rund 210 m² mit einer Tiefe von 6 m handelt. 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.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der erfassten Altablagerung werden keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand vorbereitet. 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 im Eigentum der öffentlichen Hand. Eingriffe in den Boden sind mit der getroffenen Festsetzung nicht möglich oder würden ausschließlich in Abstimmung mit bzw. von der Gemeinde vorgenommen. Wenn Bodenarbeiten durchgeführt werden sollen, wird die Gemeinde diese nur in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Diepholz durchführen. Die Gemeinde wird 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 kein Handlungsbedarf besteht, ist eine Vereinbarkeit mit der geplanten Nutzung gegeben.

Für eine zweite, westlich 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 demnach 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 das Plangebiet hinein. Es wird ein Volumen von 9.350 m³ angenommen. Es sind keine Hinweise darauf erkennbar, dass sich die Altablagerung negativ auf das Plangebiet bzw. die festgesetzten Nutzungen auswirken kann.

Sollten 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)

Im Plangebiet sind keine dauerhaften Wohnnutzungen vorhanden oder zulässig. Wohnbauvorhaben können innerhalb des SO Marina nicht genehmigt werden. Einzige Ausnahme stellt eine im Sondergebiet zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dar. Für den Hafenmeister oder andere Aufsichtspersonen ist es insbesondere während der Sommersaison häufig notwendig, auch außerhalb üblicher Geschäftszeiten in den Tagesstunden vor Ort anwesend zu sein. Aus diesem Grund besteht auf dem Gelände bereits eine entsprechende Unterkunft. Diese Nutzung soll weiterhin erhalten bleiben. Sie wird auf maximal 40 m² begrenzt, um ausreichend Raum vorzuhalten, aber auch zu großen baulichen Anlagen vorzubeugen. Eine deutliche Vergrößerung gegenüber der heutigen Ausprägung wäre für die rein nutzungsbezogene Anwesenheit nicht erforderlich und wird auf diese Weise ausgeschlossen. Zudem wird bestimmt, dass bauliche Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung und Wochenendhäuser im sonstigen Sondergebiet Marina ausdrücklich nicht zugelassen sind, und z. B. auch keine temporäre Vermietung der Betriebsunterkunft zu diesem Zweck erfolgen darf.

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. Auch darüber hinaus stellt sich das Areal als beliebtes Ausflugs- und Naherholungsziel dar. Insgesamt ist der Wieltsee auf Ebene der Regionalplanung als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt, Vorranggebiet Erholung, regional bedeutsame Sportanlage für den Wassersport und als Vorranggebiet Sportboothafen verzeichnet.

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, die vorhandenen Wassersportnutzungen planungsrechtlich zu sichern, um diesen eine langfristige Entwicklungsperspektive am Standort zu bieten. Dabei finden

die damit verbundenen Fragestellungen wie Zu- und Abfahrtsverkehr, Stellplätze, aber auch Belange des Naturschutzes und der Erhalt von Grünarealen ohne intensive Nutzung Berücksichtigung.

Wassersport

Für die Wassersportvereine werden am Wieltsee Flächen für Sportanlagen – Wasser- und Bootssport festgesetzt, die entsprechend der heutigen Nutzungsverteilung und Pachtsituation abgegrenzt werden. Jedes Vereinsgrundstück ist als eigenständige Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen wird mittels textlicher Festsetzung definiert, dass Anlagen wie Vereinsheime Stege, Slipanlagen, Kräne usw. innerhalb der Flächen errichtet werden können. Werkstätten werden aufgrund ihres typischen Emissionsverhaltens nicht zugelassen. Mit der Festsetzung als Fläche für Sportanlagen ist sichergestellt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die dem Sport- und Vereinscharakter entsprechen und keine zusätzlichen Angebote (gewerbliche Nutzungen o. ä.) hinzukommen. Die Bereiche der vereinszugehörigen Bootsstege sind als Wasserflächen – Bootsliegeplätze festgesetzt. Die Abgrenzung orientiert sich ebenfalls am heutigen Bestand. Es sind schwimmende Stege und Bootsliegeplätze zulässig.

Marina

Die im östlichen Plangebiet gelegene Marina wird landseitig als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Marina“ gesichert. Im SO sind die Anlagen zum Betrieb einer Marina einschließlich Hafenmeisterei und Verwaltung zulässig. Dazu zählen neben Stegen, Slipanlagen und Kränen auch Sanitäranlagen und technische Einrichtungen zur Versorgung der Boote (Frischwasser, Abwasser, Strom, Müllentsorgung), Sanitäranlagen, Büro- und Sozialräume für die Beschäftigten, Abstellflächen für nutzungszugehörige Transportfahrzeuge sowie Lager- und Aufstellflächen. Zudem wird die Einrichtung von Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Nutzer (insg. maximal 50 m²) zugelassen, so dass z. B. ein kleiner Kiosk entstehen kann, der den Nutzern des Hafens dient.

Wohnmobile

Außerdem werden im SO Marina maximal 15 Parkplätze für Wohnmobile zugelassen, wobei diese ausschließlich dem kurzfristigen, temporären Aufenthalt dienen dürfen. Beispielsweise für Nutzer der Marina, die auf ihren Booten keine Möglichkeit zur Übernachtung haben, werden damit ortsnahe Alternativen geschaffen. Dabei ist jedoch immer nur eine kurzfristige, temporäre Verweildauer vorgesehen, etwa über ein Wochenende.

Die Errichtung von Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Elektrizität) ist zulässig, da dies für eine ordnungsgemäße Nutzung auch nur für kurze Zeiträume je nach Fahrzeugtyp erforderlich sein kann. Ein Ausbau als Campingplatz oder das Anlegen dauerhaft vermieteter, fest zugeordneter Stellflächen für bestimmte Wohnmobile ist ausdrücklich ausgeschlossen. Es dürfen keine baulichen Anlagen wie Einfriedungen, dauerhafte Anbauten, Schuppen usw. auf den Parkplätzen bzw. diesen zugeordnet errichtet werden. Die Fahrzeuge müssen jederzeit fahrbereit sein, um im Falle eines drohenden Hochwassers kurzfristig reagieren zu können. Eine Nutzung des Parkplatzes während der besonders hochwassergefährdeten Winterzeiten ist nicht zu erwarten, da dies nicht die übliche Saison für den Wassersport ist. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sollte die Parkplatznutzung durch Nutzungsregelungen entsprechend auf den Zeitraum von April bis Oktober beschränkt werden.

(Dauer-) Camping

Mit den getroffenen Festsetzungen sind im Plangebiet zukünftig keine Flächen für Campingnutzungen oder dauerhafte Abstellflächen für Wohnwagen oder Wohnmobile zulässig. Bislang waren entsprechende Nutzungen an mehreren Stellen im Plangebiet in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden: auf dem Marina-Gelände, auf der Landzunge zwischen Weser und Wieltsee und zu Teilen innerhalb von Vereinsgeländen.

Um zu beurteilen, ob die Planung erhebliche bzw. unverhältnismäßige Nachteile für die bestehenden Nutzungen auslöst, muss die bisher geltende Sach- und Rechtslage dieser Campingnutzungen betrachtet werden. Die Gemeinde ist Verpächterin sowohl der Flächen für die Marina, als auch für die Wassersportvereine. Über Pachtverträge ist geregelt, welche Nutzungen unter welchen Bedingungen privatrechtlich zugelassen sind.

Für die Wassersportvereine besteht bisher nach Pachtverträgen mit zwei Vereinen die Regelung, dass das Aufstellen von mobilen Bauten, von Zelten und Wohnwagen für Vereinsmitglieder und Gäste des Vereins ohne Erlaubnis der Verpächterin, also der Gemeinde, gestattet ist. Hervorzuheben ist, dass es sich um eine nicht kommerzielle, auf Vereinsmitglieder und deren Gäste beschränkte Gestattung handelt, der Nutzerkreis damit klar begrenzt ist.

Im Pachtvertrag zwischen der Gemeinde und der Marina wird bestimmt, dass dem Pächter nach vorheriger Absprache mit dem Verpächter, also der Gemeinde, die Vermietung von Liegeplätzen für Hausboote sowie von Stellplätzen für Wohnmobile und Wohnwagen gestattet wird; diese Gestattung umfasst nicht die ggf. erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse. Damit wird im Pachtvertrag eine Campingnutzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch unter einen Abstimmungsvorbehalt gestellt. Der Gemeinde liegen diesbezüglich keine öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vor. In Anbetracht der Lage des Plangebiets im bisherigen Außenbereich sowie innerhalb eines Überschwemmungsgebiets ist fraglich, ob eine entsprechende Genehmigung für eine kommerzielle Camping-Nutzung überhaupt hätte erteilt werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Sicherung sowohl der Marina- als auch der Vereinsflächen mittels planungsrechtlicher Festsetzungen trifft die Gemeinde genaue, planungsrechtliche Regelungen zur zukünftigen Flächennutzung. Die Vereinsflächen werden als Flächen für Sportanlagen – Wasser- und Bootssport festgesetzt. Die Marina wird als Sonstiges Sondergebiet SO Marina gesichert. Mittels textlicher Festsetzungen wird abschließend definiert, welche Nutzungen zukünftig (un-)zulässig sind. Die Einrichtung eines Campingplatzes, Wohnmobilstellplatzes oder vergleichbarer Strukturen für eine Freizeit- und Erholungsnutzung wird ausdrücklich nicht zugelassen.

Der Ausschluss erfolgt, da entsprechende Nutzungen nicht unmittelbar und zwingend für die jeweiligen Hauptnutzungen erforderlich sind. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der am Gewässer zulässigerweise entstandenen, auf den See bezogenen Nutzungen, insbesondere des Wasser- und Bootsports. Für diese Nutzungen bestehen keine Flächenalternativen, da sie zwingend auf den direkten Gewässerzugang angewiesen sind. Als wichtiger Teil des gemeindlichen Freizeitangebots sind diese Nutzungen zu schützen und ihre Weiterentwicklung zu ermöglichen. Auch wenn aufgrund des landschaftlichen Reizes Campingnutzungen seitens der Nutzer nachgefragt werden, ist die Einrichtung entsprechender Plätze nicht auf das Umfeld von Gewässern begrenzt.

Die bislang ungenehmigten Campingnutzungen im Plangebiet sind im Bauleitplanverfahren den anderen Belangen gegenüberzustellen. Zuvorderst sind dabei die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Zulässigkeit neuer Baugebiete bestimmt sich nach den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere dem § 78 WHG. Demnach ist „die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.“ Ausnahmen sind nur unter hohen Auflagen möglich und dürfen nur umgesetzt werden, wenn „keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen“. Die Sicherung der wassergebundenen Nutzungen am Wielsee kann nutzungsgemäß nur am See und damit innerhalb der Überschwemmungsgebiete vorgesehen werden. Die Anforderungen zum Hochwasserschutz werden berücksichtigt (siehe Kapitel 3.13). Für Campingplätze kann diese Annahme jedoch nicht übernommen werden, da sie auch z. B. hinterdeichs errichtet werden könnten. Planungsrechtlich wäre für einen Campingplatz i. d. R. die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), erforderlich. Neben dem aufgezeigten Konflikt mit den Regelungen des WHG entspricht dies nicht den Planzielen der Gemeinde. Beabsichtigt ist die Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen. Die formelle Ausweisung eines Campingplatzes ist nicht gewünscht.

Die gegenwärtige Ausgestaltung der entstandenen Stellplätze erfüllt nicht die Erfordernisse eines Campingplatzes gemäß Nds. Campingplatzverordnung. Neben diesen umfangreichen rechtlichen Erfordernissen wird zudem eine im Camping mögliche Dauervermietung von Plätzen an einen kleinen Nutzerkreis von der Gemeinde für den Standort nicht gewünscht. Sie möchte viel mehr dafür Sorge tragen, dass eine breite Zahl von Nutzern Zugang zu den Flächen erhält. Es werden Regelungen für ein kurzfristiges Parken von Wohnmobilen getroffen (siehe dazu die Ausführungen in diesem Kapitel sowie im Kapitel 3.10), die diese Anforderungen erfüllen.

Etwa 6 km entfernt, und damit mit dem PKW in kurzer Zeit zu erreichen, befindet sich mit dem Campingplatz Boller Holz (Gemeinde Riede) ein ausgewiesener Campingplatz, der beispielsweise darüber hinaus als Alternative genutzt werden kann.

Aus dem reinen Vorhandensein heutiger, als dauerhaftes Campingareal genutzter Flächen, leitet sich kein Bestandsschutz oder die Verpflichtung zur Übernahme dieser Bereiche, die ohne öffentlich-rechtliche Genehmigungen entstanden sind, in Form verbindlicher Festsetzungen ab. Wie dargelegt, handelt es sich um Entwicklungen, die keine öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse haben. Für den Bereich der Landzunge wurden bereits umfangreiche Rückbaumaßnahmen umgesetzt.

Um den Umgang mit Camping im Plangebiet einheitlich zu regeln und in Bezug auf mögliches Hochwasser und die potenziellen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbindliche Regelungen zu schaffen, ist auch auf den Flächen der Sportvereine eine dauerhafte Camping-Nutzung nicht vorgesehen. Einzelveranstaltungen wie einmaliges Zelten als Teil des Vereinslebens sind nicht als Campingnutzungen zu klassifizieren und damit weiterhin möglich. Unabhängig der Planung wird die Gemeinde prüfen, ob die Pachtverträge entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen angepasst werden müssen. Dies ist jedoch ausschließlich zwischen der Gemeinde und den Pächtern abzustimmen und nicht Teil der Bauleitplanung. In Betrachtung der Rechtslage und vor dem Hintergrund des verfolgten Planziels wird der ausdrückliche Ausschluss von dauerhaften Camping-Nutzungen im Plangebiet als angemessen und erforderlich erachtet.

Weitere,
wasserbezogene
Nutzungen

Ebenfalls unzulässig sind Bootswerkstätten sowie Einrichtungen zur Betankung von Sportbooten, da von beiden Emissionen und Gefahren hinsichtlich des Wasser- und Naturschutzes ausgehen.

Die zur Marina gehörenden Steganlagen werden als Wasserfläche „Sportboothafen“ festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt orientiert an den vorhandenen Stegen, so dass der Bestand gesichert ist und Umbauten und Modernisierungen möglich sind, jedoch ein deutlicher weiterer Zuwachs von Anlegeplätzen ausgeschlossen wird. Die Steganlagen sollen deutlich überwiegend den Zwecken des Bootssports dienen und für Sportboote vorgehalten werden. Eine bestehende, schwimmende gastronomische Einrichtung wird als Wasserfläche „Gastronomie“ festgesetzt. Hier ist eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig, so dass ggf. auch ein Umbau der heutigen Nutzung möglich ist.

Ein besonderes zu behandelndes Thema ergibt sich im Bereich des Großen Wieltsees hinsichtlich der Zulässigkeit von **schwimmenden Häusern/Hausbooten**³. Im Entwurf war vorgesehen, die Zahl der schwimmenden Häuser/Hausboote auf maximal 10 zu begrenzen. Baugrenzen waren nicht vorgesehen. Im Zuge der Veröffentlichung der Planung brachten mehrere Bürger Stellungnahmen hierzu vor, die eine Erhöhung der Zahl forderten.

Zur Umsetzung der Planziele hält es die Gemeinde für geboten, die Nutzung des Wieltsees mit schwimmenden Häusern/Hausbooten zu steuern. Die Notwendigkeit planungsrechtlicher Regelungen zur Zulässigkeit von schwimmenden Häusern/Hausbooten ergeben sich aus folgenden Gründen und städtebaulichen Erwägungen:

- Raumordnerische Gründe / Absicherung des vorhandenen Sportboothafens und der Sportbootnutzung – Die Belange des Wassersports (Sportboothafen, Vereinsnutzungen) sind nach raumordnerischen Vorgaben herausragendes Entwicklungsziel für den Wieltsee. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises weist das Areal als Vorranggebiet Sportboothafen/Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage für den Wassersport aus. In der Begründung zum RROP wird ausgeführt, dass die Wassersportgebiete in der Gemeinde Weyhe im Ortsteil Dreye mit dem Wieltsee und der Weser als regionalbedeutsame Sportanlage zu sichern sind (Begründung zu Punkt 3.2.4 Landschaftsgebundene Erholung/Tourismus, Ziffer 03 Satz 04). Demgegenüber müssen sich andere Nutzungen unterordnen. In den letzten Jahren

³ Eine planungsrechtliche Definition von schwimmenden Häusern, Hausbooten und Sportbooten existiert nicht. Gemäß Sportboot-Richtlinie 2013/53/EU handelt es sich bei Sportbooten um Wasserfahrzeuge, die eine Rumpflänge bis zu 24 m aufweisen. Für Hausboote, schwimmende Häuser usw. gibt es keine rechtsverbindliche Begriffsbestimmung. Es handelt sich um Anlagen auf Schwimmkörpern, die z. T. selbst (langsam) fahrtüchtig sind (i. d. R. als Hausboot bezeichnet), oder aber auch gänzlich ohne Antrieb auskommen (i. d. R. als schwimmendes Haus bezeichnet). Aber auch Sportboote, die z. B. aufgrund ihres Aufbaus und ihrer Ausstattung zu Wohn- oder Fremdenbeherbergungszwecken genutzt werden, fallen mitunter unter die Definition von Hausbooten. Planungsrechtlich relevant sind schwimmenden Häuser/Hausboote, die als bauliche Anlage zu bewerten sind. Dies ist in der Regel nur im Einzelfall anhand der tatsächlich praktizierten Nutzung zu bestimmen. Wenn ein Hausboot zum Befahren von Gewässern geeignet ist und auch nachweislich regelmäßig zu diesem Zweck genutzt wird, ist es üblicherweise als Sportboot zu behandeln. Bei einer (überwiegend) ortsfesten Nutzung ist eine bauliche Anlage anzunehmen. Die nachfolgenden Bewertungen und Regelungen zielen auf die überwiegend ortsfesten Anlagen ab. Für Sportboote kann der Bebauungsplan keine Regelungen treffen. Sie können in der Marina regulär (temporär) abgestellt werden.

war eine erhebliche Zunahme von schwimmenden Häusern/Hausbooten im See zu verzeichnen. Waren es 2021 noch 7 schwimmende Häuser/Hausboote, so sind es 2024 bereits 23. Dies lässt vermuten, dass ohne eine Begrenzung die Belange des reinen Wassersports und der Sportschiffahrt zurückgedrängt werden und der Charakter der Marina (Yachthafen – in der Begründung zum RROP als einer der größten Sportboothäfen an der Mittelweser herausgestellt) sich damit weiter deutlich verändern würde.

Schwimmende Häuser/Hausboote sind als gewässerbezogene Freizeitnutzungen zwar nicht grundsätzlich hafen- oder marinauntypisch, weisen jedoch ein signifikant anderes Nutzungsverhalten auf, als ein Sportboothafen. Sie werden stationär genutzt und belegen dauerhaft ihren Liegeplatz. Es bestehen zudem deutliche saisonale Unterschiede zur üblichen Nutzung einer Marina. Sportboote werden in den Wintermonaten regelmäßig aus dem Wasser entfernt, auch Stege und schwimmende Einrichtungen werden mitunter eingeholt. Dies ist bei schwimmenden Häusern/Hausbooten nicht der Fall, die aufgrund ihrer Größe und Bauart, dem Anschluss an Versorgungsnetze usw. regelmäßig ganzjährig an ihrem Liegeplatz verbleiben.

- Siedlungsstrukturelle Gründe / Vermeidung einer im Landschaftsraum dominanten Siedlungsbildung – Schwimmende Häuser/Hausboote werden üblicherweise, so auch teilweise im Bestand am Wieltsee, an bestimmten Stegen konzentriert, um u. a. eine wirtschaftliche Anbindung an eine erforderliche Strom- und (Ab-)Wasserversorgung zu gewährleisten. Dabei weisen die schwimmenden Häuser/Hausboote häufig eine deutlich andere Gestaltung und Bauart auf, als klassische Sportboote. Sie sind oftmals nicht auf einem Bootsrumpf errichtet, sondern auf einem schwimmenden Ponton und haben eine gebäudeartige Anmutung mit geraden, hoch aufragenden Wänden, großen Fenstern und Dachterrassen. Eine ungesteuerte Häufung solcher baulichen Anlagen ist als Nutzungskonzentration klar wahrnehmbar. Dies kann den typischerweise durch Sportboote geprägten Charakter eines Sportboothafens überformen. Aufgrund der Bauweise und Anordnung kann auch die Wahrnehmung einer „Siedlung auf dem Wasser“ entstehen. Dies ist gerade in landschaftlich sensiblen Bereichen, wie auch am Wieltsee, nicht erwünscht und birgt Konfliktpotential. So finden sich schon heute zwischen Yachten innerhalb der Mariana schwimmende Häuser/Hausboote, die den kleinteiligen Charakter des Yachthafens an dieser Stelle deutlich überprägen. Wasser- und Landschaftsbereiche werden bereits heute durch Schwimmende Häuser/Hausboote dauergenutzt. Mittels planungsrechtlicher Steuerungsmöglichkeiten kann ein Schutz vor dem Entstehen optisch wahrnehmbarer Siedlungsansätze geschaffen werden.
- Ökologische Gründe – Für eine Begrenzung von schwimmenden Häusern/Hausbooten sprechen auch ökologische Gründe. Insbesondere die wassersporttypische stark saisonale Nutzung im Bereich des Yachthafens führt zu Zeiten, in denen der Große Wieltsee eher gering genutzt wird und sportliche Beanspruchungen weitgehend unterbleiben. In den Herbst- und Wintermonaten, wenn die Boote aus dem Wasser gezogen werden und auch Vereinsnutzungen zurückgehen, kann sich die Natur im Großen Wieltsee und den Randbereichen erholen. Mit zunehmender Zahl von schwimmenden Häusern/Hausbooten sind solche Erholungszeiten gefährdet. Diese Nutzungen sind im Regelfall auf eine völlig saisonunabhängige Nutzbarkeit ausgelegt, die eine zeitweise Unberührtheit der Umgebung insb. in den Herbst- und Wintermonaten verhindern kann (z.B. nächtliche Beleuchtung in und an Hausbooten und Fenstern). Eine größere Zahl an schwimmenden Häusern/Hausbooten lässt zudem ein verändertes Besucherverhalten erwarten, bei dem auch in der ansonsten nutzungsarmen Winterzeit mit vermehrtem Besucheraufkommen zu rechnen ist. Dies birgt erhöhtes naturschutzfachliches Störpotential, insbesondere für Gastvögel, die in den sonst annähernd störungsfreien Zeiträumen die Gewässer nutzen. Die Gemeinde gewichtet das Erfordernis einer weitgehend nur saisonalen Beanspruchung des Wieltsees in Hinblick auf die verfolgten naturschutzfachlichen Ziele sehr hoch. Die Beschränkung z. B. von Nutzungszeiten auf bestimmte Jahreszeiten ist im Rahmen des Baurechts nicht möglich oder als Lösung dienlich. Die Begrenzung auf eine kleine Zahl von schwimmenden Häusern/Hausbooten sowie die Konzentration auf weniger sensible Bereiche können dazu beitragen, die Störungsintensität deutlich zu mindern.

In den Stellungnahmen der Veröffentlichung wurde als weiterer ökologischer Aspekt vorgetragen, dass schwimmenden Häusern/Hausbooten eine höhere ökologische Qualität als

Sportbooten zuzusprechen sei (kein Kraftstoffverbrauch, kein Schadstoffausstoß, Anschluss an das Abwassernetz häufige Solarnutzung). Darin erkennt die Gemeinde hingegen keinen Grund, von einer Regulierung Abstand zu nehmen. Das gemeindliche Ziel, planungsrechtliche Regelungen für den Großen Wieltsee für die Absicherung insbesondere des Wassersports und der Sicherung eines Sportboothafens zu schaffen, hat unbenommen der ökologisch-klimatischen Auswirkungen einzelner anderer Nutzungen Gültigkeit.

- **Infrastrukturelle Gründe / Tourismus** – Eine wachsende Zahl von schwimmenden Häusern/Hausbooten erhöht die allgemeinen (landseitigen) Infrastrukturanforderungen. Abwasser- und Frischwasserversorgung müssen entsprechend dimensioniert werden. Zusätzlich erhöht sich die Zahl landseitiger Stellplätze für Besucher/Übernachtungsgäste. Auch eine überwiegend touristische Nutzung (z.B. Vermietung an Feriengäste) kann die Folge sein. In den Stellungnahmen aus der Offenlage wurde vorgetragen, dass eine höhere Anzahl an Liegeplätzen aus touristischer Sicht für die Gemeinde sogar positiv zu bewerten sei. Diese besondere Form der Fremdenbeherbergung sei von hoher Attraktivität und wirke sich positiv für die Gemeinde Weyhe aus. Die Möglichkeiten des regionalen Urlaubs seien auch hinsichtlich ökologischer und klimatischer Aspekte positiv zu bewerten, da dies z. B. Flugreisen vermeide. Es ist jedoch gerade nicht Ziel der Raumordnung und auch nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde, den Wieltsee zu einem touristischen „maritimen“ Schwerpunkt mit Übernachtungsmöglichkeiten zu entwickeln, weshalb eine planungsrechtliche Steuerung von schwimmenden Häusern/Hausbooten ebenfalls angezeigt ist.

Aus den oben genannten Gründen trifft die Gemeinde Regelungen über eine klar begrenzte Zulässigkeit von schwimmenden Häusern/Hausbooten im Großen Wieltsee. Die Gemeinde entscheidet sich im Sinne ihrer verfolgten, städtebaulichen Planziele und nach Prüfung und Abwägung aller Stellungnahmen für eine **Begrenzung der zulässigen Fläche** für schwimmende Häuser/Hausboote im Großen Wieltsee mittels Festsetzung von Baugrenzen zur Ausbildung zweier Bauteppiche innerhalb der Wasserfläche „Sportboothafen“.

Die Lage der ausgewiesenen Baugrenzen ist städtebaulich begründet. Bei dem größeren Bauteppich handelt es sich um ein ufernahes Areal im östlichen Bereich des Großen Wieltsees. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur landseitigen Bestandsbebauung der Marina und wird gegenwärtig schon mit schwimmenden Häusern/Hausbooten genutzt. Diese sind bereits an Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen, liegen nahe zu allen Versorgungspunkten der Marina und auch die Parkplätze befinden sich in direkter Nähe. Die ufernahe Lage und die Absicherung der bestehenden Nutzung wird vor dem Hintergrund der zuvor ausgeführten erschließungstechnischen und ökologischen Aspekte für verträglich erachtet. Zu erwartende Einwirkungen außerhalb der Sommermonate (z.B. durch Licht, Bewegung/Scheuchwirkung) auf die weiter östlich anschließenden geschützten Landschaftsteile des Wieltsees werden demgegenüber als hinnehmbar im öffentlichen Interesse gewertet. Durch die Nähe zu den landseitigen Marina-Nutzung bestehen in diesem Bereich klare Vorbelastungen. Als zweiter Standort wird ein Baufenster für schwimmende Häuser/Hausboote am Ende des Steges E festgesetzt. Auch in diesem Bereich befinden sich gegenwärtig bereits schwimmende Häuser/Hausboote, die an Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen sind. Um möglichst effektiv das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz zu nutzen und keinen weiteren Ausbau auszulösen, wird die Absicherung der bestehenden Nutzung in diesem begrenzten Bereich für verträglich erachtet. Die Größe des Bauteppichs wird klar begrenzt, um die Auswirkungen in dieser exponierten Lage so gering wie möglich zu halten.

In der Betrachtung der Gesamtanlage bleibt mit den getroffenen Festsetzungen der Nutzungszweck des Sportboothafens eindeutig ablesbar und erkennbar.

Die Hausboote dürfen zur Eigennutzung sowie zum Zweck der Fremdenbeherbergung genutzt werden. Damit finden die schon heute praktizierten Nutzungsformen Berücksichtigung. Wie dargelegt, ist es nicht Ziel der Gemeinde, einen maritimen Tourismus-Schwerpunkt am Großen Wieltsee zu entwickeln. Die Nutzung der schwimmenden Häuser/Hausboote kann mindestens anteilig auch der Marina-Nutzung dienen. Neben Selbstnutzern, die die Anlagen im Stil von Wochenendhäusern nutzen, können die schwimmenden Häuser/Hausboote auch zur Übernachtung von Bootseigentümern dienen, die auf ihren Sportbooten selbst über keine

Übernachtungsmöglichkeiten verfügen. Zudem ist davon auszugehen, dass Selbstnutzer ihre Unterkünfte temporär vermieten, was auch der Fremdenbeherbergung zuzuordnen ist. Mit den getroffenen Regelungen zur Lage und maximalen Anzahl der Liegeplätze ist sichergestellt, dass es auch im Falle einer anteiligen touristischen Nutzung nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen (ungewollte Ausbildung eines Tourismus-Schwerpunktes) kommt.

Es werden zwei Bauteppiche festgesetzt, deren Abgrenzung sich an den vorhandenen Steganlagen und der heutigen Lage von Hausbooten einschließlich deren Versorgungsstrukturen orientiert. Die Bauteppiche sind so bemessen, dass von den heutigen Steganlagen aus eine Tiefe von 15 m erreicht wird. Sie sind insgesamt so bemessen, dass nach der heute am Großen Wieltsee überwiegend vorfindlichen Bauart (rd. 5x15 m) und einem Abstand von 3 m zwischen den Anlagen insgesamt bis zu 10 schwimmende Häuser/Hausboote untergebracht werden können.

Ein dichteres Zusammenrücken soll ausgeschlossen werden, da dies eine negative städtebauliche Wirkung (Anmutung einer dichten „Wand“ ohne bzw. mit deutlich eingeschränkter Durchsicht auf den Hafen, die Wasserfläche die Uferbereiche) generieren würde. Mindestabstände zwischen den Booten erhalten eine Offenheit und Durchsehbarkeit und mindern so die raumbildende Wirkung. Um dies verbindlich umzusetzen, wird mittels einer Regelung über eine abweichende Bauweise bestimmt, dass die schwimmenden Häuser/Hausboote höchstens mit einer Länge von 15 m und einer Breite von 5 m ausgeführt werden dürfen und dass zwischen den einzelnen Anlagen Mindestabstände von 3 m einzuhalten sind.

Mit dieser Abwägung wird zum einen der Bestandssituation zu Beginn des Verfahrens Rechnung getragen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im März 2021 waren 7 schwimmende Häuser/Hausboote vorhanden. Es wird aber auch die zwischenzeitlich vollzogene Entwicklung (2023 sind 23 schwimmende Häuser/Hausboote vorhanden) anteilig gewürdigt. Die Steigerung von 7 Liegeplätzen zu Beginn des Planvorhabens auf nunmehr Raum für bis zu 10 Liegeplätze hält einen gewissen Entwicklungsspielraum offen. Die Ausweisung von Flächen für alle 23 vorhandenen schwimmenden Häuser/Hausboote, wie in den privaten Stellungnahmen zur Offenlage gefordert, hält die Gemeinde angesichts der Größe des Gewässers und der Marina, der Anzahl und Lage der vorhandenen Bootsstege und insgesamt mit den zu erwartenden Auswirkungen nicht für verträglich oder zielführend. In Hinblick auf die aufgeführten raumordnerischen, städtebaulichen und ökologischen Gründe wird eine so hohe Zahl von schwimmenden Häusern/Hausbooten am Großen Wieltsee als unverträglich erachtet. Ein rechtliches, rechnerisch abzuleitendes Mindestmaß, wie in einigen Stellungnahmen angenommen, für untergeordnete Nutzungen besteht nicht. Die verfolgten städtebaulichen Ziele können nicht mit einer rein rechnerischen Ermittlung (z. B. 10% der Bootsliegeplätze sollten als Liegeplätze für schwimmende Häuser/Hausboote vorgehalten werden) erreicht werden. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die individuellen, am Großen Wieltsee vorherrschenden Konfliktfelder und unterschiedlichen Belange.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass einige Einwender die aus der Festsetzung der Baugrenzen resultierende Begrenzung auf nur 10 Liegeplätze als willkürlich und angesichts der vorhandenen Zahl von Sportbootliegeplätzen als zu niedrig ansehen. Von den Einwendern wird angemahnt, dass in der Planung eine bestandsorientierte Absicherung der Nutzungen (23 Liegeplätze) geboten sei. Allerdings kann und muss die Gemeinde in ihrer Abwägung der vorgetragenen privaten Belange auch berücksichtigen, dass trotz der offiziellen Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit dem bekannten Planziel einer Beordnung der Nutzungen am Großen Wieltsee, weitere schwimmende Häuser/Hausboote ohne erforderliche Abstimmung mit der Gemeinde und anschließende Genehmigung durch den Landkreis verwirklicht wurden. Mögliche Vertragswerke zwischen Hausbootbesitzern und dem Betreiber der Marina sind vor diesem Hintergrund nicht abwägungserheblich. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Eigentümer in den Stellungnahmen deutliche wirtschaftliche Nachteile befürchten und auch alternative Liegeplätze für schwimmende Häuser/Hausboote nicht ohne weiteres an anderen Stellen zu Verfügung stehen. Das Fehlen von Liegeplatzalternativen hebt jedoch die dargelegten städtebaulichen Erwägungen und Gründe der Gemeinde für die Begrenzung der Zahl der Liegeplätze nicht auf. Die Gemeinde bewertet ihre dargelegte Zielsetzung auch höher als den vorgetragenen Belang, dass die Marina selbst durch ganzjährige, langfristige Liegeplätze für schwimmende Häuser/Hausboote (mangels deren

**Öffentliche
Grünflächen**

Alternativen anderenorts) ggf. höhere Einnahmen generieren kann, als mit Liegeplätzen für Sportboote. Gerade der Zuwachs der Hausboote in den vergangenen Jahren veranlassen die Gemeinde, die öffentlichen Belange für eine Nutzung des Großen Wieltsees entsprechend ihrem Ordnungsauftrag höher zu gewichten, als die vorgetragenen privaten Belange der Hausbootbesitzer.

Im Süden des Großen Wieltsees wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Es handelt sich um eine Freifläche, die bis an den See heranreicht und keinem Vereinsgelände zugehörig ist. Die Festsetzung stellt eine dauerhafte Zugänglichkeit zum Gewässer für die Öffentlichkeit sicher.

**Landzunge zw.
Weser und
Wielensee**

Die nördliche Landzunge zwischen Weser und Wielensee, die vom Durchstich zur Weser unterbrochen wird, soll nicht für intensive Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen. Sie ist für eine naturschutzfachliche Weiterentwicklung vorgesehen. Es bestehen bereits heute wertvolle Strukturen (u. a. eine Abbruchkante im Osten, die ein Habitat für Vögel darstellt). In der Vergangenheit wurden hier ungenehmigt Campingnutzungen und Stege betrieben, die nun zurückgebaut werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sichert die Gemeinde diesen Teil des Ufers zukünftig ausschließlich für naturschutzfachliche Zwecke. Mit einer Konzentration der Freizeitnutzungen auf die gut erschlossene Südost-, Süd- und Westseite des Sees wird der Zielsetzung der Raumordnung unter Berücksichtigung der ebenfalls bestehenden naturschutzfachlichen Anforderungen entsprochen.

Kleiner Wielensee

Am Kleinen Wielensee bestehen keine intensiven Freizeitnutzungen. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gewässer als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dargestellt. Auch in der Abbaugenehmigung wurde als Rekultivierungsziel eine naturnahe Nachnutzung vorgesehen. In der gutachtlichen Stellungnahme des Landkreises Diepholz zum Abbauantrag wird ausgeführt: „Eine Sondernutzung nach Beendigung der Abbaumaßnahme in Form von Freizeit- und Sporteinrichtungen widerspricht den Zielen des Naturschutzes und ist von daher nicht zulässig“. In dem Bereich bestehen heute jedoch ein Lagerplatz für eine Pfadfindergruppe im Nordosten sowie ein Zugang zum Gewässer im Süden, der u. a. regelmäßig genutzt wird, um Modellboote auf dem Gewässer fahren zu lassen.

Der Lagerplatz der Pfadfindergruppe wird als etablierte, wenig intensive und naturverträgliche Nutzung erachtet. Um diese auch zukünftig zu sichern, wird der Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Modellboot-Nutzung hingegen weist Konfliktpotential zu den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen auf. Sie nimmt einen Teil der Uferfläche in Anspruch und schafft einen Zugang zum See, wo aus Sicht des Naturschutzes eine dichte Anpflanzung zum Schutz des Gewässers zielführender ist. Zudem geht von den Booten eine moderate Störwirkung aus, die insbesondere die Avifauna (Vögel, die z. B. auf dem See schwimmen) betreffen kann. Da das Fahren von Modellbooten nicht ausschließlich auf dem Kleinen Wielensee möglich ist, sondern auch auf anderen nahe gelegenen Gewässern praktiziert werden kann, räumt die Gemeinde in der Abwägung den naturschutzfachlichen Belangen und der Minderung der moderaten Störungen Vorrang vor dieser Nutzung ein, weshalb hierfür keine Fläche festgesetzt wird.

Als ergänzende Nutzung soll am kleinen Wielensee ermöglicht werden, einen Turm oder Unterstand zur Naturbeobachtung am Gewässer zu errichten. Hierzu wird im Südwesten des Gewässers eine weitere private Grünfläche festgesetzt. Die weiteren Uferzonen sowie die Wasserfläche selbst werden als Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die hier entstandenen naturschutzfachlichen Qualitäten sind weiterhin entsprechend der Rekultivierungsziele der Abbaugenehmigung zu sichern und weiterzuentwickeln. Sie dürfen nicht zugunsten intensiver Freizeitnutzungen aufgegeben werden. Die Gemeinde sichert mit der Ausweitung der privaten Grünflächen die kleinteiligen Bestandsnutzungen am Kleinen Wielensee und ermöglicht eine maßvolle, mit den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen verträgliche Weiterentwicklung des Freizeitangebotes.

Für Schwimm- und Badenutzungen steht nördlich des Plangebiets, an der Alten Weser, ein ausgewiesener Badestrand zur Verfügung. Da Badenutzungen immer mit deutlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft einhergehen (Störung der empfindlichen Ufer- und Flachwasserzonen,

Scheuchwirkung, hohe Nutzungsintensität im Sommer), sollen im Plangebiet keine neuen, ausgewiesenen Badestellen geschaffen werden. Vielmehr soll das vor allem saisonal vermehrte „Wildbaden“ aus den sensiblen Uferbereichen ferngehalten und auf den bereits etablierten Standort außerhalb des Plangebiets gelenkt werden. Dort kann es naturverträglich gebündelt erfolgen.

In der Zusammenschau sichert der Bebauungsplan die am Wieltsee zusammenkommenden Belange des Vereinssports, von Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie des Marinabetriebs dauerhaft. Die Festsetzungen zielen auf einen Schutz des heutigen Bestandes ab. Vorhandene Strukturen sollen erhalten und moderate Anpassungen ermöglicht werden. Eine deutliche Erweiterung gegenüber der heutigen Nutzungsintensität wird in Abwägung mit den naturschutzfachlichen Zielen allerdings ausgeschlossen. Einer Übernutzung des Sees und damit einhergehenden Beeinträchtigungen für alle Nutzer wird vorgebeugt. 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)

Am Großen Wieltsee sind mehrere Wassersportvereine sowie eine große Marina langjährig baulich etabliert. Die Planung zielt darauf ab, die vorhandenen Strukturen zu sichern und eine maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dabei sollen erkannte Nutzungskonflikte, insbesondere zwischen intensiver Freizeitnutzung und dem Naturschutz, berücksichtigt werden.

Die Wassersportvereine sind am südlichen und westlichen Ufer des Wieltsees angeordnet. Die Vereine pachten ihre Flächen von der Gemeinde. Die im Bebauungsplan getroffenen räumlichen Festsetzungen orientieren sich an den Pachtverträgen, so dass die Vereinsgrundstücke entsprechend der Realnutzung als Flächen für Sportanlagen zuzüglich der vorhandenen Steganlagen als Wasserflächen berücksichtigt sind.

Das Grundstück der Marina am östlichen Gewässerrand wird entsprechend der heutigen Ausdehnung als sonstiges Sondergebiet in den Plan aufgenommen und im Süden leicht erweitert. Es handelt sich bei der neu überplanten Fläche um eine Wiese, die schon jetzt zum Abstellen von Bootanhängern genutzt wird, jedoch keine weitere Infrastruktur (Wege, Parkplatzflächen usw.) aufweist. Die Aufnahme in das SO erfolgt, um eine moderate Weiterentwicklung, insbesondere dem Bedarf nach zusätzlichen bzw. besser befestigten Stellplätzen entsprechen zu können. Auch bei der Marina sind die zugehörigen Wasserflächen entsprechend ihres heutigen Nutzungsumfangs als Bootsanleger festgesetzt.

Die Intensität der Flächennutzung wird auf den Flächen für Sportanlagen sowie im sonstigen Sondergebiet klar begrenzt. Insgesamt dürfen jeweils bis zu 40% der jeweiligen Sportflächen bzw. bis zu 70% der Marina-Fläche baulich in Anspruch genommen werden. Für hochbauliche Anlagen wird der Umfang auf der Nutzung angemessene Bauteppiche, jeweils mit einer maximal zulässigen Grundfläche, begrenzt. Dies erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes und zum Schutz vor übermäßig intensiver baulicher Nutzung, die sich auch auf das Landschaftsbild negativ auswirken würde. Für die über die Bauteppiche hinausgehende Flächeninanspruchnahme (Zuwegungen, Lagerplätze usw.) wird ergänzend bestimmt, dass diese aus Gründen des Bodenschutzes nur in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden darf.

Die höchstzulässige Grundfläche für Hochbauten sowie der maximale Nutzungsgrad der Fläche sind eng am Bestand (Einmessung im Zuge der Planung) orientiert. Es ist Ziel der Planung, die bestehenden baulichen Strukturen zu sichern und diesen in Anlehnung an die heutige Nutzungsintensität Handlungs- und Entwicklungsspielräume zu ermöglichen. Die Abgrenzung der Bauteppiche erfolgt in den Flächen der Sportanlagen eng entlang der Bestandsbebauung. Im Bereich der Marina wird ein etwas größerer Bauteppich festgesetzt. In Kenntnis beabsichtigter Bauvorhaben (vorgesehener Neubau eines Sanitär-Gebäudes), aber auch regelmäßiger, nutzungsbedingter Umbauten in der Vergangenheit, ist eine reine Orientierung am Bestand nicht zielführend. Es wird ein Bereich definiert, auf den bauliche Nutzungen zu konzentrieren sind. Damit bleiben Umbauten

und bauliche Neuorganisationen möglich, die aber weiterhin die Bestimmungen zur maximalen Grundfläche beachten müssen.

An die Erweiterungsfläche des SOs anschließend wird ein weiterer Abschnitt der heutigen Anhänger-Wiese als öffentliche Stellplatzfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt. Damit wird der motorisierte Besucherverkehr im Randbereich des Plangebiets konzentriert. Die Vereine und die Marina selbst halten auf ihren Flächen weitere Stellplatzflächen für Mitglieder und Besucher vor.

Am Kleinen Wieltsee werden zwei private Grünflächen „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Es handelt sich um den Lagerplatz einer Pfadfindergruppe im Nordosten sowie eine neue Fläche am südwestlichen Gewässerrand, in der die Errichtung eines Naturbeobachtungsturms zugelassen wird. Am deutlich naturnah entwickelten Gewässer wird so dafür Sorge getragen, dass eine heute etablierte, naturverträgliche Nutzung weiterhin zulässig bleibt und zusätzliche Möglichkeiten des Naturerlebens geschaffen werden können. Es wird ausdrücklich bestimmt, dass alle Nutzungen nur in naturverträglicher Weise betrieben werden dürfen bzw. selbst einen klaren Bezug zum Naturerleben aufweisen müssen. Bauliche Maßnahmen sind nur in einem sehr eng definierten Rahmen zulässig. Die Flächen müssen sich prägend als Grünflächen darstellen. Diese Nutzungsform kann aus der Darstellung als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan entwickelt werden, auch weil es sich nur um sehr kleinteilige, flächenmäßig untergeordnete Bereiche der deutlich größeren Maßnahmenfläche des Kleinen Wieltsees handelt.

Die Nutzung der Seen als Angelgewässer ist, wie die aller Gewässer in Niedersachsen, durch das Niedersächsische Fischereigesetz geregelt. Für die Fischerei nutzungsberechtigte Personen dürfen hiernach (§ 10 Nds. FischG) auf eigene Gefahr die Ufer, Zuwege usw. betreten, soweit es zur Ausübung des Fischereirechts erforderlich ist. Mit der Aufnahme eines Hinweises in den Plan wird klargestellt, dass dies unbenommen der getroffenen naturschutzfachlichen Regelungen innerhalb der Maßnahmenflächen gilt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darf lediglich der Bereich der Abbruchkante nicht betreten werden (Bruthabitate besonders geschützter Arten). Dies gilt jedoch unabhängig der Festsetzungen des Plans, da die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei allen Vorhaben und Nutzungen zu berücksichtigen sind. Detaillierte Regelungen zur Fischerei sind ggf. mittels geeigneter, eigenständiger Verordnungen zu treffen, sie sind nicht Teil der Bauleitplanung.

Am östlichen Rand des Plangebiets, im Nordosten und Norden im Bereich der Landzunge zwischen Weser und Wieltsee sowie im Westen, im Bereich des Kleinen Wieltsees, sollen naturschutzfachlich hochwertigere Strukturen gefördert oder neu entwickelt werden. Diese Bereiche weisen in der Regel schon heute eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf, wurden in der Vergangenheit jedoch auch punktuell anderweitig genutzt, etwa als Campingfläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die naturschutzfachlichen Entwicklungsbereiche eindeutig definiert und sind zukünftig dauerhaft von andersartigen Nutzungen freizuhalten. Insbesondere bei den Flächen im Norden und Osten des Plangebiets handelt es sich um Bereiche, die nicht unmittelbar an das öffentliche Wegenetz angebunden sind und daher weniger Störungen ausgesetzt sind. Es werden auf diese Weise Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensität geschaffen, um den konkurrierenden Nutzungsansprüchen und Entwicklungszielen gerecht zu werden.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sind berücksichtigt. Die vorhandenen Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert und können maßvoll weiterentwickelt werden. Sich in der Vergangenheit abzeichnende Nutzungskonflikte zwischen Freizeit- und Naturschutzansprüchen werden zukünftig durch klare Flächenzuweisungen vermieden. Die Belange des Hochwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft werden mit klaren Begrenzungen der zulässigen baulichen Nutzung sowie mittels Ausweisung von Maßnahmen- und Entwicklungsflächen in besonderer Weise berücksichtigt. Die raumordnerischen Entwicklungsziele für das Areal, die sowohl Erholungs- und Freizeitnutzungen, Wassersport, aber auch Natur und Landschaft umfassen, stehen mit der Planung in Einklang.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile sind in der Planung berücksichtigt.

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

Baukultur

Aufgrund der speziellen Nutzungsart (Wassersportnutzungen mit großen, hier deutlich begrünt unterhaltenen Freiflächen) und der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes ist im Gebiet keine umfangreiche Bebauung zulässig. Es werden nur solche baulichen Nutzungen zugelassen, die für die etablierten Nutzungen zwingend erforderlich sind und im Regelfall bereits am Standort errichtet wurden. Besondere baukulturelle Anforderungen ergeben sich dabei nicht. Der Bebauung kommt in der Gesamtheit des Gebiets nur eine untergeordnete Rolle zu.

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 harte Prospektion im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderlich wird, ist nicht pauschal zu beantworten. Da der Bebauungsplan vornehmlich auf die Absicherung des Bestandes abzielt und lediglich punktuell Erweiterungsmöglichkeiten oder sonstige Baumaßnahmen ermöglicht, die auch mit Erdarbeiten verbunden sein können, 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 im Geltungsbereich 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 des Bebauungsplans ist damit hinreichend sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Ortsbild

Die Belange des Ortsbildes sind aufgrund der Lage und der speziellen Nutzungsformen nur nachgelagert von Bedeutung. Die innerhalb der Flächen für Sportanlagen ausgewiesenen Baumöglichkeiten sind überwiegend mit bereits errichteten Gebäuden der Vereine ausgeschöpft. Im Bereich der Marina besteht ebenfalls bereits baulicher Bestand, die die maximal zulässige Grundfläche zu weiten Teilen ausschöpft. Mittels des festgesetzten Bauteppichs, Höhenbegrenzungen und der Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche ist sichergestellt, dass keine unverträglichen, überdimensionierten Neubauten entstehen können. Der Belang des Ortsbildschutzes wird dabei nicht in erheblichem Maße berührt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um die vorhandenen Freizeitnutzungen am Wieltsee abzusichern, aber auch in ihrer Ausdehnung klar zu begrenzen. Es sollen große Bereiche dauerhaft von intensiven Nutzungen freigehalten werden und für die Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung stehen.

Für **Pflanzen** bestehen rund um den Großen Wieltsee hochwertige Bereiche, die jedoch durch konkurrierende Flächennutzungen zum Teil vorbelastet sind. Insbesondere im Bereich der Landzunge haben sich beidseits des Durchstichs zur Weser wertvolle Areale ausgebildet, die zum Teil eine gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG geschützte, uferbegleitende und naturnahe Flussauenstruktur bilden. Gleichzeitig sind diese Qualitäten durch Campingnutzungen und in Zusammenhang damit vorgenommene bauliche Maßnahmen gefährdet. Weitere hochwertige Bereiche bestehen im Süden des Großen Wieltsees in Form eines Sumpfwaldes mit angrenzender Teichfläche und Ufervegetation, an Abbruchkanten des Gewässers sowie vollständig im Bereich des Kleinen Wieltsees. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die erkannten, hochwertigen Bereiche dauerhaft geschützt und sind entsprechend naturschutzfachlicher Vorgaben zu pflegen und weiterzuentwickeln. Für Grünlandbereiche am östlichen Gebietsrand wird dauerhaft eine extensive Unterhaltung vorgesehen, wie sie heute zum Teil schon mit bestehenden Nutzungsverträgen gesichert ist. Insgesamt trägt die Planung zu einer deutlichen Verbesserung für das Schutzgut Pflanzen bei.

Für das Schutzgut **Tiere** wird mit den getroffenen Festsetzungen ein verbesserter Schutz der festgestellten Artvorkommen erreicht. Das Plangebiet weist entsprechend einer faunistischen Erhebung eine große Bedeutung für die Avifauna, Amphibien und Fledermäuse auf. Darüber hinaus kann eine Bedeutung der Gewässerflächen für Fische angenommen werden, auch wenn diese Artbestände nicht gesondert erfasst wurden. Die festgestellten Habitate werden mit den getroffenen Festsetzungen geschützt. So wird der Kleine Wieltsee, dem eine Bedeutung für Amphibien und insbesondere Gastvögel zukommt, vollständig als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt und ist als naturnahes Gewässer zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die heute noch z. T. als Camping- und Freizeitfläche genutzten, hochwertigen Bereiche der Landzunge, in denen die streng geschützten Arten Uferschwalbe und Eisvogel vorkommen, sind zukünftig ausschließlich als Entwicklungsflächen für die Natur zu unterhalten, so dass hier ein verbesserter Schutz eintritt und weitere, insbesondere für die Avifauna positive Entwicklungen zu erwarten sind. Die für Fledermäuse bedeutsamen, linearen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Straßenbegleitende Gehölzbestände innerhalb öffentlicher Verkehrsparzellen wird die Gemeinde auch in Hinblick auf den Fledermausschutz sichern und pflegen. Innerhalb der Maßnahmenflächen bestehende Gehölze bleiben erhalten und werden mit den getroffenen Festsetzungen und vorgesehenen Pflegemaßnahmen weiterentwickelt. Fledermausquartiere wurden im Gebiet nicht festgestellt. Mit der Festsetzung mehrerer Bestandsbäume innerhalb der Bauflächen ist aber sichergestellt, dass auch für diese Artgruppe möglicherweise in Frage kommende Habitate dauerhaft geschützt sind. Die örtliche Bauvorschrift zu den Steganlagen stellt sicher, dass von diesen keine stofflichen Einträge in das Gewässer ausgehen dürfen, was zum Schutz der Gewässerqualität und damit auch der vorkommenden Fische beiträgt. Ebenfalls sind die Entwicklungsmaßnahmen in den Ufer- und Flachwasserbereichen positiv für Fischvorkommen zu bewerten. In den festgesetzten Unterhaltungsmaßnahmen der Maßnahmenflächen sind ausdrückliche Regelungen aufgenommen, die den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln weitgehend ausschließen, um Einträge in das Gewässer zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen ist jederzeit sicherzustellen, dass es nicht zu Einträgen von Baumaterialien oder sonstigen Stoffen in das Gewässer kommt. Dies ist unabhängig der Bauleitplanung sicherzustellen. Auch diese Regelungen und Pflichten dienen dem Schutz der Gewässer und damit ebenfalls der Artgruppe der Fische. Die zum Fischen befugten Personen dürfen

die Uferbereiche des Wieltsees entsprechend der gesetzlichen Regelungen zur Ausübung des Fischereirechts betreten, so dass die Fischerei und die Hegepflicht nicht beeinträchtigt werden.

Die faunistische Untersuchung stellt zudem fest, dass von den im Plangebiet nachgewiesenen 67 Vogelarten die deutliche Mehrzahl der Gruppe der Brutvögel zuzuordnen ist. Diese sind nach Ausführungen der Untersuchung relativ unempfindlich gegenüber Störungen durch Fußgänger, freilaufende Hunde und Radfahrer oder durch den Bootsverkehr.⁴

Den ausgesprochenen Empfehlungen zur naturschutzfachlichen Weiterentwicklung des Plangebiets wird weitgehend gefolgt. Freizeitnutzungen auf der Landzunge werden im Osten wie im Westen des Durchstichs zur Weser ausgeschlossen. Die Vorschläge zum dauerhaften Erhalt der Habitate an der Abbruchkante (Anstich, Freihaltung von Gehölzen) werden in die Pflegemaßnahmen für die Maßnahmenfläche M3 aufgenommen. Die Gehölzentwicklung im Plangebiet soll mittels natürlicher Sukzession erfolgen, Pflanzungen von Weißdornhecken zur Einfriedung der Gebiete sind ausdrücklich zugelassen.

Dem in der faunistischen Kartierung vorgetragenen Vorschlag, einen ornithologischen Beobachtungsstand am südwestlichen Seeufer zuzulassen, wird gefolgt. Hierzu wird eine private Grünfläche (PG1) festgesetzt, so dass eine Fläche für Naturbeobachtungen eingerichtet werden kann, aber auch diese räumlich klar begrenzt und von anderen Uferbereichen abgegrenzt werden kann. Der deutlich überwiegende Teil des Kleinen Wieltsees und seiner Ufersäume wird ausschließlich für eine natürliche Entwicklung vorgesehen.

Die **Belange des Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen. Die bedeutsamen Strukturen und Habitate werden mit den getroffenen Festsetzungen gesichert. Insbesondere am nordöstlichen Gewässerrand, wo an einer Abbruchkante das Vorkommen mehrerer streng geschützter Arten (Eisvogel, Uferschwalbe) nachgewiesen wurde, wird mit der Ausweisung einer großräumigen Maßnahmenfläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen. Auch im übrigen Gebiet tragen die Festsetzungen zum Erhalt aller bedeutsamen Strukturen bei.

Bei ggf. erforderlichen Eingriffen innerhalb der Marina-Fläche sowie der Flächen für die Sportvereine 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.

Das Planvorhaben wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen aus. Mit einer klaren Flächenzuweisung von intensiv genutzten Freizeitarealen und den flächenmäßig deutlich größeren naturschutzfachlichen Arealen wird ein verträgliches Nebeneinander der beiden Nutzungen auf Ebene der Bauleitplanung sichergestellt. Beiden Nutzungen werden die erforderlichen Entwicklungsspielräume zugesprochen. Dabei kommt den Belangen des Naturschutzes ein hohes Gewicht zu, etwa indem sensible Bereiche wie die Landzunge im Nordosten des Plangebiets zukünftig nicht mehr für Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen und ausschließlich als Entwicklungsareal für Natur und Landschaft dient.

Für das Schutzgut Fläche werden keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Die Planung sichert die Bestandsstrukturen ab und definiert planungsrechtlich klar die Abgrenzung der Marina- sowie der Vereinsgrundstücke. Dies erfolgt anhand der heutigen tatsächlichen Nutzung und der bestehenden Pachtverhältnisse. Große Bereiche werden für eine dauerhafte Freihaltung von baulichen Nutzungen als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Planung ermöglicht keine wesentliche Neuinanspruchnahme von Fläche. Nutzungen werden auf Bestandsflächen gesichert und konzentriert.

Schutzgut
Fläche

4 Landschaftsarchitekten+Planer ProPLAN / Öplus / plan Natura: Faunistische Untersuchung Wieltsee Gemeinde Weyhe 2022, 24.02.2023, S. 17 / Fazit und Empfehlungen

**Schutzgut
Boden**

Grundsätzlich ist bei allen Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten. Da die Freizeit- und Sportflächen jedoch bereits weitgehend bebaut sind und die Überbaubarkeit im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt wird, ist nicht von größeren Erdarbeiten auszugehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Freihaltung großer Freiflächen mit naturschutzfachlichen Entwicklungszielen sowie Festsetzungen zum Bodenschutz innerhalb der baulich nutzbaren Bereiche werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu großen Teilen abgemindert. Die bauliche Inanspruchnahme des Gebiets darf nur sehr eingeschränkt und in begrenzten Teilbereichen erfolgen. Zufahrts- und Stellplatzflächen des sonstigen Sondergebiets sowie der Vereinsflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, so dass auch in diesen bereits heute intensiv genutzten Bereichen mindestens anteilig die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Die Planung bereitet keine umfangreichen Bauarbeiten oder Eingriffe in den Boden vor. Die verbleibenden Beeinträchtigungen können nicht vermieden oder weiter gemindert werden, da dies eine Rückführung der baulichen Nutzbarkeit unter die heutige Nutzungsintensität voraussetzen würde.

**Schutzgut
Wasser**

Die Planung löst keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser aus. Es werden keine wesentlichen Neubauvorhaben zugelassen, die erhebliche Bodenversiegelungen erwarten lassen. Es ist per Festsetzung bestimmt, dass die flächige Inanspruchnahme von Boden nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen darf, so dass eine weitgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet bleibt.

Mit Festsetzungen zum Ausschluss von Anlagen zur Bootsbetankung, zum Erhalt begrünter Uferländer und einer örtlichen Bauvorschrift, die bestimmt, dass von Steganlagen keine stofflichen Einträge in das Gewässer ausgehen dürfen (z. B. Styropor) wird dem Gewässerschutz Sorge getragen. Außerdem ist zulässig, Teile der Steganlagen als „Tanksteg“ herzustellen, indem Schutzvorrichtungen für das Auslaufen von Kraftstoffen bei der Betankung z. B. mit Kanistern installiert werden. Diese könnten beispielsweise an drei Seiten mit Tauchblechen bis unter die Wasserlinie abgegrenzt werden. Für die Absicherung der offenen Seite wäre eine Rückhaltevorrichtung für eventuell auslaufenden Kraftstoff in Form von Ölaufsaugschlengeln bzw. einer Ölsperre vorzuhalten. Damit kann den in der Vergangenheit aufgetretenen Kraftstoffeinträgen in das Gewässer an geeigneten Stellen technisch vorgebeugt werden.

Mit Schreiben vom 21.09.2023 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Wasserbehörde mit, dass gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 58 Nds. Wassergesetz (NWG) entlang der Weser ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m vorzusehen ist. Die Weser ist als Gewässer I. Ordnung (EU-relevant) klassifiziert. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 WHG verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Die Hinweise sind in der Planung berücksichtigt. Unmittelbar an die Weser angrenzend setzt der Bebauungsplan Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft fest. Die hierfür getroffenen Regelungen stehen nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des WHG.

Für den Belang des Hochwasserschutzes wird auf das Kapitel 3.13 verwiesen.

**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. Grünlandbereiche sowie prägende Gehölze und Heckenstrukturen sind zu erhalten und mit bestimmten Pflegemaßnahmen dauerhaft zu schützen. Ebenso sind die Ufer frei von Bebauung zu halten und dauerhaft als begrünte Uferzonen auszubilden.

Die im Gebiet vorkommenden und für die Landschaftseinheit prägenden Strukturen, insbesondere Weißdornhecken und Grünlandareale, werden – soweit vorhanden – erhalten und weiter gestärkt. Die Gewässer, die in Folge eines Sandabbaus entstanden, entsprechen nicht dem traditionellen Landschaftsbild, werden aber mit den getroffenen Festsetzungen möglichst landschaftsbildtypisch eingebunden und weiterentwickelt. Nutzungen mit besonderem Störpotential wie Campingnutzungen sind ausgeschlossen. So ist zukünftig insbesondere auch die Landzunge zwischen Weser und Wieltsee dauerhaft frei von Nutzungen zu halten, was aus Sicht des Landschaftsbilds als positiv zu bewerten ist.

**Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich /
Ersatz**

Im Umweltbericht wird dargelegt, wie die mit der Planung verfolgten Maßnahmen 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, beitragen. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird nur lokal sehr begrenzt und auf schon vorgeprägten Flächen ermöglicht (Erweiterung der Marina/Ausweisung einer Parkplatzfläche auf einer schon heute als Abstellfläche für Bootsanhänger genutzten Grünfläche). In einer qualitativen Bewertung kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die Planung keinen externen Ausgleichsbedarf auslöst. Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, 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.

■ 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 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 besondere Emissionsverhalten auszugehen. Hinsichtlich des Abwassers ist ein Anschluss an ein Kanalsystem im Gegensatz zur bisherigen Sammlung und Abholung vor Ort geplant.

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

Die Planung schafft kaum Baumöglichkeiten für hochbauliche Nutzungen mit größeren Dachflächen. Die ausgewiesenen Bauteppiche sichern vornehmlich Gebäude im Bestand ab. Alle Bauteppiche ermöglichen grundsätzlich eine solareffiziente Bebauung und Nutzung der Dachflächen. Bei Neubauvorhaben sind unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplans 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 angegeben.

Die Nachnutzung des Kleinen Wieltsees 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 insbesondere, um das Nebeneinander intensiver Freizeitnutzungen und naturschutzfachlicher Anforderungen zu ordnen und eine abgestimmte Weiterentwicklung beider Aspekte zu ermöglichen. Konflikte werden minimiert, indem jeweils geeignete und klar abgegrenzte Bereiche für intensive und extensive Nutzungen ausgewiesen werden. Die Planung leistet dahingehend einen besonderen Beitrag, indem dem Entstehen nachteiliger Wechselwirkungen mittels klarer Nutzungsregelungen 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 zu den Baugebieten des Plangebiets und damit in deutlichem Abstand. Es sind keine besonderen Maßnahmen zum Schutz vor schweren Unfällen oder Katastrophen erforderlich. Die im Plan getroffenen Festsetzungen lassen keine Entwicklungen zu, 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.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens abzumindern und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Die Planung dient der Sicherung der bestehenden Wassersportnutzungen am Wieltsee, bereitet aber keine Nutzungsintensivierung vor. Mit der Schaffung von Planungsrecht wird klar bestimmt, in welchem Umfang Nutzungen zulässig sind. Es werden zudem große Bereiche gesichert, die als Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Hier sind die vorhandenen naturschutzfachlichen Qualitäten zu erhalten und weiter auszubauen.
- Die maximal zulässige Flächeninanspruchnahme im sonstigen Sondergebiet (SO) wird auf 70%, innerhalb der Flächen für Sportanlagen auf 40% begrenzt. Zudem wird bestimmt, dass hochbauliche Anlagen nur einen deutlich untergeordneten Anteil der Flächen einnehmen dürfen und nur innerhalb eng abgegrenzter Bauteppiche zulässig sind. Zuwegungen, Stellplätze usw. sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Damit wird innerhalb der baulich nutzbaren Bereiche dafür Sorge getragen, dass innerhalb der Flächen ein hoher Grünanteil erhalten bleibt und auch die baulich genutzten Bereiche zumindest anteilig die natürlichen Bodenfunktionen erhalten.
- Prägende Laubbäume innerhalb des sonstigen Sondergebiets sowie der Flächen für Sportanlagen werden zum Erhalt festgesetzt. Zusätzliche Baumpflanzungen, etwa innerhalb öffentlicher oder privater Stellplatzflächen, werden hingegen nicht zwingend vorgesehen, da dies den ebenfalls zu berücksichtigenden Anforderungen an Planungen innerhalb von Überschwemmungsgebieten entgegensteht. Bezüglich des Hochwasserschutzes wird ergänzend auf Kapitel 3.13 verwiesen.
- Mit der Ausweisung von Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft werden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche am großen und kleinen Wieltsee und damit kaltluftproduzierende Freiflächen dauerhaft geschützt.

Mit jedem neuen Planvorhaben werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Luft und Klima ausgelöst, die sich nie vollständig vermeiden lassen. Im Planfall sind diese Auswirkungen jedoch deutlich minimiert, da es sich um die planungsrechtliche Absicherung des heutigen Bestandes handelt und keine wesentlichen, neuen Flächen für eine erstmalige bauliche Nutzung herangezogen werden. Nur im Bereich des SO wird eine Flächenerweiterung gegenüber dem heutigen Betriebsgelände vorgenommen. Eine schon jetzt als Stellfläche genutzte Wiese wird der Sondergebietsfläche zugeschlagen und kann damit zukünftig ggf. auch im Rahmen der Festsetzungen überformt werden. Die ausgewiesenen Bauteppiche in Verbindung mit den maximal zulässigen Grundflächen begrenzen das Bauvolumen im gesamten Plangebiet deutlich. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Bodenschutz, zum Erhalt begrünter Uferbereiche und zum Baumerhalt sind innerhalb der Bau- und Wassersportflächen weitere Maßnahmen vorgesehen, die die Klimawirksamkeit deutlich mindern.

Große Bereiche des Plangebiets (rd. 43,1 % des Plangebiets) werden als Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Teilweise handelt es sich dabei auch um Bereiche, die in den vergangenen Jahren anteilig baulich genutzt wurden, was zukünftig nicht zulässig ist. Die Planung konzentriert bauliche Maßnahmen auf wenige Teilflächen (SO: rd. 3,9% des Plangebiets; Flächen für Sportanlagen rd. 5% des Plangebiets) und sichert in räumlich deutlich größerem Umfang eine dauerhafte, naturschutzfachliche Entwicklung. Eine weitere Minimierung der Eingriffe ist aus Sicht der Gemeinde zur Umsetzung der Planziele nicht möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind in der Planung berücksichtigt.

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 Planung dient unter anderem auch der planungsrechtlichen Sicherung einer am Standort langjährig bestehenden Marina. 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 planungsrechtlich gesichert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Entwicklungsrahmen der 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 als stark ausgebaut anzusehen ist, schafft der Bebauungsplan keine umfangreichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten, sondern sichert vorwiegend den heutigen Bestand ab. Dennoch schafft dies für die privatwirtschaftlich betriebene Nutzung Planungssicherheit, ermöglicht Umbauten und Modernisierungen und trägt zum dauerhaften Schutz und Erhalt der Nutzung am Standort bei. Das Vorhaben ist insbesondere für die Wirtschaftsbereiche Freizeit/Tourismus (Wassersport) als positiv zu bewerten.

Weitere Wirtschaftszweige

Über die Marina-Nutzung hinaus werden die Belange der Wirtschaft mit der Planung nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung aller baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen.

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

Landwirtschaft

Das Plangebiet umfasst zu weiten Teilen keine landwirtschaftlichen Flächen, grenzt aber an solche an. Vornehmlich handelt es sich um Grünlandareale, die in den Randbereichen auch zu Teilen überplant werden. Die Flächen liegen östlich der Marina sowie im Nordöstlichen Plangebiet.

Es werden nur im geringen Umfang landwirtschaftliche Flächen für eine grundsätzlich abweichende Nutzung in Anspruch genommen. Konkret handelt es sich um Bereiche, die zukünftig als Teil des Sondergebiets Marina bzw. als Parkplatzflächen im südöstlichen Plangebiet ausgewiesen werden. Hier findet schon heute eine Teilnutzung als Stellplatz- bzw. Trailer-Abstellfläche auf einer intensiven Grünlandfläche statt. Die Überplanung regelt zukünftig, in welchem Umfang eine solche Nutzung zulässig ist.

Weitere Grünlandflächen werden im Bebauungsplan als Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Zum Teil bestehen hier bereits Vereinbarungen für eine extensive Grünlandunterhaltung. Die vorhandenen, wertvollen Strukturen (z. B. Hecken- und Auengehölzstrukturen) sollen erhalten und gestärkt werden. Für die Landwirtschaft treten keine erheblichen Beeinträchtigungen ein. Bei extensiven Bewirtschaftungsmaßnahmen ist regelmäßig von einer anteiligen weiteren Bewirtschaftung der Areale auszugehen.

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 **Wasserversorgung** erfolgt durch die Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt bislang über eine lokale Sammlung und regelmäßige Abholung durch den Abwasserverband. Nach Abstimmung mit dem Abwasserverband wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) in den Bebauungsplan aufgenommen, das sicherstellt, dass im Bereich der Marina (Flurstück Nr. 26) dauerhaft eine Trasse für die Verlegung von Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen freizuhalten ist. Das GFL wird nur auf einer Teilfläche der Marina ausgewiesen, da dieser Bereich nicht im Eigentum der Gemeinde steht. Für die weiteren, im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen, ist die Freihaltung einer spezifischen Trasse nicht erforderlich, da hier davon ausgegangen werden kann, dass in Absprache zwischen der Gemeinde, dem Abwasserverband und den Pächtern ein geeigneter und geschützter Trassenverlauf bestimmt werden kann. Der Verlauf des GFL wird, nach Vorabstimmung mit dem Abwasserverband, parallel zu einer hier ebenfalls verlaufenden Stromleitung vorgesehen, die an eine im Bereich der Marina bestehende Umformerstation anschließt.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die E.ON Avacon. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit dem Leitungsträger frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Im Plan wird eine bestehende Umformerstation (Transformatorstation MN13297) gekennzeichnet, die auch im FNP ausgewiesen wird. Zudem wird ein Leitungsrecht für den dauerhaften Erhalt und zugunsten der Unterhaltung der vorhandenen Leitungstrassen zum Anschluss dieser Station in den Plan aufgenommen.
- Ein Anschluss an das **Gasnetz** besteht für das Plangebiet nicht und ist Nutzungstypisch auch nicht erforderlich.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Leitungsnetze verlaufen in der Regel in den öffentlichen Straßenräumen. Auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit allen Leitungsträgern frühzeitig abzustimmen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

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

Abbau- genehmigungen

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. 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 in diesen Plänen 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 damals geltenden 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.

Es bestehen damit innerhalb des Plangebiets keine laufenden oder in der Planung zu berücksichtigenden Abbaugenehmigungen mehr. Auch auf Ebene der regionalen Raumordnung (RRÖP 2016) sind keine Flächen der Rohstoffgewinnung im Plangebiet ausgewiesen.

Bergbau

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine verzeichneten Bergbaurechte.

3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

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.

Interne Erschließung

Für die Erschließung des Plangebiets werden die benannten Zufahrtswege als Straßenverkehrsflächen in die Planzeichnung aufgenommen. Am südlichen Rand des Plangebiets sind die beiden in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufenden Trassen durch einen bestehenden Weg verbunden, der ebenfalls als Straßenverkehrsfläche in den Plan übernommen wird. Die Abgrenzung der Flächen orientiert sich am Bestand und den heutigen Flurstücksgrenzen.

Zur Anbindung des Sonstigen Sondergebiets „Marina“ an die öffentliche Erschließung wird von der bestehenden Wegeparzelle im Süden ein abgehender Stich nach Norden ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Bereich, der schon heute als Zufahrt zur Marina genutzt wird. Östlich liegen Flächen, die derzeit als Wiese zum Abstellen von Anhängern und zukünftig als öffentlicher Parkplatz genutzt werden sollen. Die so überplante Fläche wird aktuell von der Gemeinde gepachtet. Mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche wird ein Vorkaufsrecht begründet (§ 24 BauGB) oder unter Umständen eine Übernahme vom privaten Eigentümer erforderlich (§ 40 BauGB). Die Gemeinde wird ggf. entsprechende Regelungen abseits des Bauleitplanverfahrens treffen. Ziel ist, die dauerhafte und ordnungsgemäße Erschließung sowohl der Marina als auch der angrenzenden Stellplatzfläche und der westlich gelegenen Sportvereinsfläche in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen.

Auf dem Damm zwischen dem Kleinen und dem Großen Wieltsee wird die bestehende Zufahrt zu den dortigen Flächen der Sportvereine mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) gesichert, das zugunsten der Nutzer und der technischen Erschließung der Vereinsflächen ausgesprochen wird. Das GFL wird entsprechend des Verlaufs des bestehenden Erschließungsweges festgesetzt und reicht bis zur existierenden Zufahrt (Schanke) zum nördlichen der beiden Vereinsgelände. Der Bereich wird

darüber hinaus als Flächen für Sportanlagen festgesetzt. Der Weg übernimmt keine weiteren, öffentlichen Erschließungsfunktionen, weshalb er nicht als Straßenverkehrsfläche oder in anderer Form einer Verkehrsfläche gesichert wird.

Ein am östlichen Gebietsrand gelegener Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Verkehr in den Plan aufgenommen. Der Weg dient keinen weiteren Erschließungszwecken und soll daher zukünftig nicht mehr für den allgemeinen Verkehr, sondern ausschließlich zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist bislang weitgehend unregelt. Fahrzeuge werden vornehmlich in den Straßenseitenräumen abgestellt, der vereinszugehörige Verkehr zum Teil auch auf den Vereinsgeländen selbst. Auf dem Gelände der Marina befinden sich größere Stellplatzflächen, zudem wird am südlichen Rand des Geländes eine Wiese zum Abstellen von Bootsanhängern genutzt. Insbesondere an nutzungsintensiven Tagen wird die bisherige Organisation der Stellplätze als ungeordnet beschrieben. Ein Park-Schwerpunkt ist dabei im Westen, südwestlich des Kleinen Wieltsees, in der dort recht breiten Straßenparzelle der *Rieder Straße* auszumachen.

Im Zuge der Planung soll der Besuch- und Parkverkehr besser beordnet werden, um Fahrtbewegungen zu minimieren und Störungen sowohl der Nutzer untereinander, als auch von Natur und Landschaft zu vermeiden. Die Gemeinde sieht hierfür die Schaffung eines neuen, öffentlichen Parklatzes südlich der Marina vor. Dieser kann vom *Wieltdamm* angefahren werden und liegt in Randlage des Plangebiets und der Nutzungen des Wieltsees. Die Fläche weist eine deutliche Nähe zur Marina und den angeschlossenen, der Öffentlichkeit zugänglichen Nutzungen – insbesondere dem dortigen Gastronomiebetrieb – auf, auf die ein wesentlicher Anteil des regelmäßigen Verkehrs entfällt. Auch die zukünftig am südlichen Rand vorgesehene öffentliche Grünfläche als freier Zugang zum Wieltsee liegt in der Nähe der Fläche.

Die festgesetzte Fläche ist ausreichend dimensioniert, um substantiell Parkraum zu schaffen. Die Gemeinde wird dabei sicherstellen, dass die Fläche gestalterisch und unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz in die Umgebung eingebunden wird. Ziel ist nicht, eine vollversiegelte Stellplatzfläche mit möglichst hoher Anzahl an Einstellplätzen zu schaffen, sondern Flächen zur Verfügung zu stellen, die in Zeiten hoher Nutzungsintensität der Steuerung des Parkverkehrs und damit der Entlastung des gesamten Gebiets dienen. Maßnahmen der Parkraumsteuerung, etwa über Beschilderung oder Parkverbote in anderen Bereichen, können nur auf der der Planung nachgelagerten Ebene erfolgen. Der Gemeinde stehen mit der Festsetzung der schon heute öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der neuen Parkplatzfläche Möglichkeiten offen, geeignete organisatorische Maßnahmen umzusetzen. Die Lage der Stellplatzfläche ist so gewählt, dass sie ausreichende Abstände zu bestehenden hochwertig-naturschutzfachlichen Bereichen einhält. Gerade bei den als Stellplatz genutzten Flächen im Westen sind potentielle Nutzungskonflikte nicht auszuschließen, da diese in Nähe eines Biotops gelegen sind.

Für die Besucher der Marina sowie der Vereine ergeben sich keine grundsätzlichen Veränderungen. Je nach individueller Regelung ist ein Parken innerhalb der zugehörigen Flächen weiter möglich. Der Bebauungsplan regelt hierzu lediglich, dass befestigte Flächen auf den Vereins- und dem Betriebsgrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, was für Stellplätze jedoch problemlos umsetzbar ist und auch heute schon in weiten Teilen in dieser Form praktiziert wird.

Eine Sonderregelung wird ausschließlich für Wohnmobil-Parkplätze im Bereich der Marina getroffen. Ein dauerhaftes Abstellen von Campingfahrzeugen kann im Überschwemmungsgebiet nicht zugelassen werden. Hierzu wäre die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für die Erholung erforderlich (Campingplatz), was weder dem Planungsziel der Gemeinde entspricht, noch mit den Anforderungen an den Hochwasserschutz vereinbar wäre. Um jedoch als deutlich untergeordnete Nutzung für dauerhaft fahrbereite Wohnmobile eine Abstellmöglichkeit zu schaffen, die beispielsweise von Nutzern der Marina ohne Schlafmöglichkeit auf den eigenen Booten genutzt werden kann, wird bestimmt, dass bis zu 15 Wohnmobil-Parkplätze für kurzfristige Aufenthalte (i. d. R. maximal 2-3 Tage) errichtet werden dürfen. Es handelt sich um eine der Hauptnutzung (Marina) dienende Nebenanlage. Auch die zugehörige Infrastruktur in Form von Wasser- und Stromversorgung ist zulässig. Die Nutzungen dürfen nur innerhalb eines zeichnerisch abgegrenzten

Bereichs im Norden der Marina realisiert werden, der jedoch ausreichend groß bemessen ist, um den Betreibern Spielräume für die genaue Ausgestaltung und räumliche Organisation offenzuhalten. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sollte die Parkplatznutzung durch Nutzungsregelungen entsprechend auf den Zeitraum von April bis Oktober, außerhalb des Zeitraums möglicher Winterhochwasser, beschränkt werden. Dies entspricht einer Nutzung nur innerhalb der Wassersportsaison.

ÖPNV

Die nächstgelegene **Bushaltestelle** befindet sich an der *Dreyer Straße*, etwa 10-15 Minuten fußläufig vom Plangebiet entfernt. Von hier aus können Ziele in Weyhe, aber auch z. B. der Bremer Hauptbahnhof angefahren werden, so dass das Gebiet trotz seiner Randlage innerhalb der Gemeinde eine vergleichsweise gute ÖPNV-Anbindung aufweist.

Fußläufige Anbindung, Radverkehr

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Sudweyhe und liegt in Randlage zum Ortsteil *Dreye*. Von dort aus kann der Wielensee fußläufig erreicht werden. Es besteht ein Spazierweg entlang der westlichen Gebietsgrenze, der sich zwischen Alter Weser und der Weser fortsetzt und im Nordwesten in den Ortskern Dreye führt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet 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 Wielensee bzw. die Marina gut mit dem Rad angefahren werden.

Ein weiterer Ausbau der innergebietlichen Fuß- und Radwege ist im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Aus naturschutzfachlichen Gründen soll die Landzunge zwischen *Weser* und Wielensee von intensiven Nutzungen freigehalten werden, weshalb hier explizit keine neuen Anbindungen vorgesehen werden. Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen können dem Nutzungszweck angemessene Wege vorgesehen werden.

Die verkehrlichen Belange werden in der Planung berücksichtigt.

3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

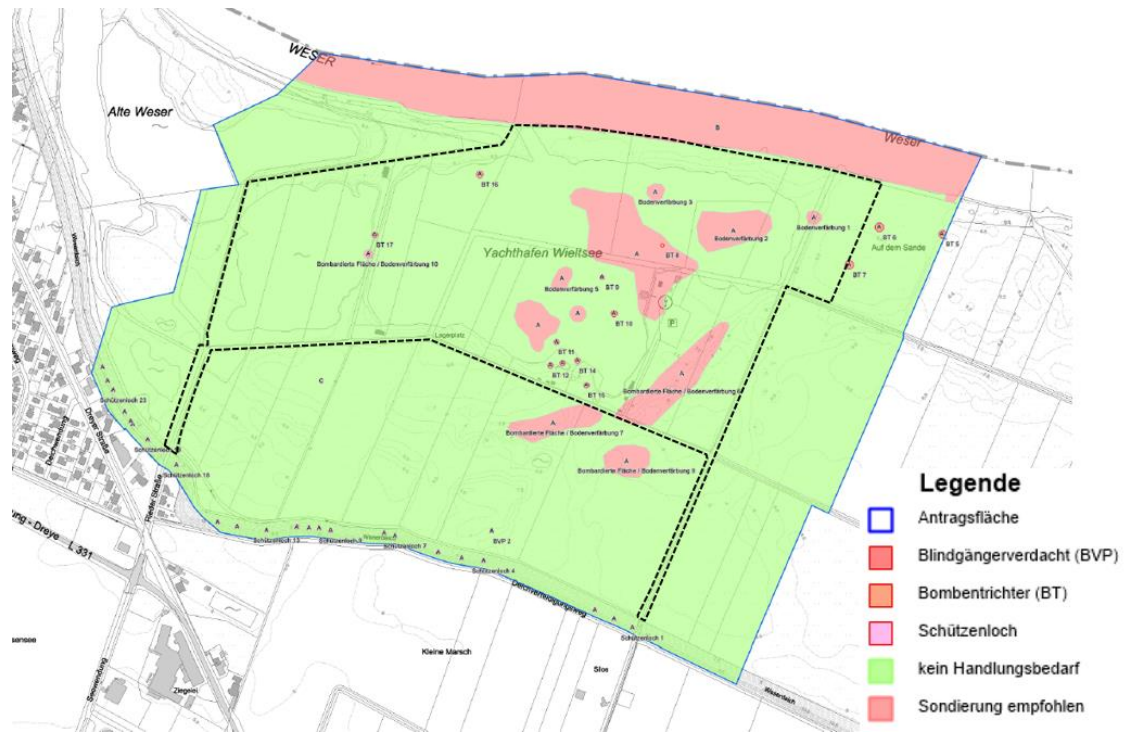
(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Rüstungsaltlasten

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) liegt vor⁵. 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.

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

Abb. 5 Luftbildauswertung für den Bereich des Plangebiets



Die Verdachtsflächen werden in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Dabei werden allerdings nur die an Land gelegenen Verdachtsflächen übertragen. Die Wasserflächen entstanden in Folge eines großflächigen Sand- und Kiesabbaus im Zeitraum nach 1945. Die Flächen wurden teilweise bis zu 30 m tief ausgebaggert. Über mögliche Kampfmittelfunde im Zuge des Sandabbaus liegen der Gemeinde keine Hinweise vor. Es kann jedoch begründet davon ausgegangen werden, dass die auf Grundlage der Luftbildauswertung ausgewiesenen wasserseitigen Verdachtsflächen vollständig überformt wurden. Eine nachrichtliche Darstellung dieser Verdachtsflächen scheint aus diesem Grund fachlich nicht geboten. Deshalb, und zur Wahrung einer besseren Lesbarkeit, wird von einer Aufnahme in die Planzeichnung abgesehen. Im nachrichtlichen Hinweis auf der Planzeichnung wird auf diesen Umstand hingewiesen.

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 den öffentlichen Flächen (Herstellung der Parkplatzfläche, ggf. auch bauliche Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen) berücksichtigen. Private Vorhabenträger haben dies ebenfalls vorhabenbezogen umzusetzen.

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 Großen Wieltsees, können nicht begangen und damit auch nicht sondiert werden. Hier ermöglicht der Bebauungsplan jedoch auch keine Bauvorhaben oder Bodenarbeiten. Die Teilflächen im Bereich der Marina, für die ein Kampfmittelverdacht besteht und die als Bauteppiche ausgewiesen sind, weisen schon heute eine Bebauung auf. Auch hier ist daher zum gegenwärtigen Stand eine vorsorgliche Sondierung nicht möglich, sondern ausschließlich eine baubegleitende Untersuchung.

Der Belang ist damit auf der Umsetzungsebene zwingend weiter zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan 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 Oktober 2019)
- Lärmaktionsplan der Gemeinde (3. Stufe / 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 Geltungsbereich liegt auBerdeichs. Zur südlich und westlich verlaufenden Deichanlage beträgt der minimale Abstand rund 160 m.

Die Gemeinde hat ein hydraulisches Gutachten erstellen lassen⁶, das die zu erwartenden Auswirkungen eines 100-jährlichen 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.

Raumordnungs-
plan

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:

- 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. (1.1.1 – Ziel der Raumordnung)

Das Plangebiet 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

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

HQextrem 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 NHN auszugehen ist. Auf den Baufeldern der Vereine sowie der Marina werden je nach Gelände Wassertiefen von 0,44-0,46 m (im Bereich der Bestandsbebauung der Marina) bis hin zu 1,58 m (Vereinsgelände des Segelsportvereins Wiking e. V. am südwestlichen Ufer des Großen Wieltsees) ermittelt. Damit besteht eine Hochwassergefährdung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Bauflächen.

Die getroffenen Festsetzungen sichern die heute praktizierten Nutzungen des Großen Wieltsees als Wassersportareal in ihrer heutigen Ausdehnung bestandsorientiert ab. Die Planung zielt auf eine Sicherung und maßvolle, auch an den Hochwasserschutz angepasste Weiterentwicklung ab. Mit den festgesetzten Baugrenzen und den Regelungen zur maximalen Flächeninanspruchnahme (GRZ/überbaubare Grundstücksfläche) bestehen Anpassungsmöglichkeiten im Bestand, die jedoch in ihrem Umfang eng an den heute bestehenden Ausprägungen orientiert sind. Es handelt sich ausschließlich um solche Nutzungen, die in unmittelbarem Bezug zum Wasser stehen. Wohnnutzungen (mit Ausnahme einer Betriebsleiterunterkunft) oder nicht im Zusammenhang mit der Marina liegende Gewerbenutzungen sind nicht zugelassen. 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.

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. (II. 1.3, Ziel der Raumordnung)

Die getroffenen Festsetzungen zielen auf einen Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden ab und ermöglichen keine wesentliche Neuversiegelung gegenüber der heutigen Flächennutzung. Zwar werden mit dem sonstigen Sondergebiet und den Flächen für Sportanlagen Festsetzungen getroffen, die eine Bodeninanspruchnahme von bis zu 70% bzw. 40% der jeweiligen Flächen ermöglichen. Mittels textlicher Festsetzungen wird jedoch definiert, dass diese Flächeninanspruchnahme, z. B. Stellplätze, Fahrwege usw., in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen hat. Hochbauliche Anlagen sind auf deutlich untergeordnete Flächenanteile beschränkt.

Die Oberflächenbeschaffenheit wurde auch im erstellten hydraulischen Gutachten berücksichtigt (Rauheitsparameter / Materialität) und bei der Ermittlung der zu erwartenden Hochwasserpegel und der Auswirkungen der Planung berücksichtigt.

- 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 im geltenden Flächennutzungsplan bislang Sonderbauflächen dargestellt. Mit der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten 19. Änderung wird diese Darstellung teilweise in Flächen für Sportanlagen geändert, jedoch flächenmäßig nicht wesentlich reduziert. Ziel ist die Absicherung der Wassersportnutzungen (Marina und Sportvereine).

Es handelt sich nicht um Siedlungsflächen für den Wohnbau oder 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. Die wasserbezogenen Nutzungen sind langjährig am Wielsee ansässig und können ausschließlich dort praktiziert werden. Sie liegen zwangsläufig innerhalb hochwassergefährdeter Bereiche.

Im Bebauungsplan werden, neben den zuvor beschriebenen Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit versiegelter Flächen, Regelungen getroffen, um die wenigen, zulässigen hochbaulichen Anlagen im Überflutungsfall zu schützen. Für bauliche Hauptnutzungen werden Mindestfußbodenhöhen festgesetzt, die oberhalb des ermittelten Bemessungswasserstandes liegen. Bei erwarteten Wassertiefen von mehr als einem Meter müssen Hauptgebäude zwingend aufgeständert errichtet werden. Dies betrifft nach Berechnung des Gutachtens jedoch nur die beiden am westlichen Seeufer gelegenen Vereinsgrundstücke, die bereits heute in einer solchen Bauweise ausgeführt sind. Bei Bauflächen mit erwarteten Wassertiefen von weniger als einem Meter können auch alternative Hochwasserschutzkonzepte für die Hauptnutzungen realisiert werden, die gebäudegenau und nutzungsbezogen bestimmt werden müssen. So kann z. B. je nach Nutzung eine gezielte Flutbarkeit von Gebäuden oder Gebäudeteilen geeignet sein, um den Anforderungen an den Hochwasserschutz zu entsprechen. Nebenanlagen dürfen im zugelassenen Umfang auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und müssen nicht zwingend die benannten Fußbodenhöhen aufweisen, da dies mit den anzunehmenden Nutzungen (z. B. Lagerung von Booten) häufig nicht umsetzbar ist. Hier sind alternative, auf das Vorhaben abgestimmte Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen (Flutbarkeit, Abdichtung o. ä.). Alle baulichen Anlagen müssen so errichtet werden, dass sie vor Auftrieb und Abtrieb gesichert sind. Die Wahl der geeigneten hochwasserangepassten Bauweise sowie die genaue Ausführung muss individuell in der Ausführungsplanung erfolgen. Der Bebauungsplan nimmt mit der textlichen Festsetzung § 4 jedoch eine Definition dieser Mindestanforderungen vor.

- 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-Kritisverordnung erfasst sind, Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESTO-III-Richtlinie fallen (II.2.3, Ziel der Raumordnung)

Mit den getroffenen Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebiets „Marina“ und Flächen für Sportanlagen – Wasser- und Bootssport wird nicht das Entstehen der benannten, abgeschlossenen Anlagen vorbereitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Sicherung der am Standort ansässigen und innerhalb eines verordneten Überschwemmungsgebiets gelegenen Wassersportnutzungen. Erweiterungsmöglichkeiten und insbesondere hochbauliche Anlagen werden mit den getroffenen Festsetzungen auf ein Minimum reduziert, um Schäden im Hochwasserfall zu vermeiden und die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss soweit möglich zu minimieren.

Wasserhaus-
haltungsgesetz

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 kann, wenn:

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

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Marina“ dient der Absicherung eines Sportboothafens, die festgesetzten Sportflächen ebenfalls wassersportbezogenen Nutzungen, für die keine Flächenalternativen außerhalb des Überschwemmungsgebiets bestehen.

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

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet und die Flächen für Sportanlagen werden nur in solchen Bereichen festgesetzt, in denen die benannten Nutzungen schon heute ansässig sind. Der Eigenart der Nutzungen (Marina/Hafen) nach können diese Vorhaben nicht an anderer Stelle vorgesehen werden. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde weist die mit Bauflächen überplanten Bereiche aktuell als Sonderbauflächen aus. Mit der im Parallelverfahren vorgesehenen 19. Änderung des Flächennutzungsplans werden diese Darstellungen fortgeschrieben, aber nicht grundlegend inhaltlich geändert. Es werden mit der Planung keine neuen Baugebiete für allgemeine Wohnbau- oder Gewerbebezwecke geschaffen.

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

Mit den getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise (textliche Festsetzung § 4, die u. a. Mindestfußbodenhöhen für die Hauptnutzungen vorgibt), und dem Ausschluss von Wohnnutzungen mit Ausnahme einer Wohnung für Aufsichtspersonen für den Marinabetrieb sind geeignete Festsetzungen getroffen, um eine Gefährdung von Leben und Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden auszuschließen. Es liegt ein hydraulisches Gutachten vor, mit dem für alle Grundstücke nachvollzogen werden kann, welche Wassertiefen im Falle eines HQ₁₀₀ zu erwarten sind. So kann jedes Bauvorhaben bestmöglich hochwasserangepasst errichtet werden. Die Festsetzungen und zulässigen Nutzungen sind eng am Bestand orientiert. Es ist nicht vorgesehen, in wesentlichem Umfang neue Bauvorhaben zu ermöglichen. Jedes Neubauvorhaben bzw. jeder wesentliche Umbau muss die im Plan bestimmten Anforderungen an den Hochwasserschutz verbindlich berücksichtigen, 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. Dabei wurde ein Worst-Case-Szenario berechnet (volle Ausnutzung der zulässigen Bauteppiche und weiterer Baupotentiale des Plans, alle Gebäude in Massivbauweise). Die Planung löst keine erhebliche Veränderung der Höhe des Wasserstandes im Hochwasserfall aus.

Bezüglich des Wasserabflusses lässt die Planung auch keine erheblichen Veränderungen erwarten. Es werden nur solche Bauteppiche festgesetzt, in denen bereits heute eine Bebauung vorhanden ist.

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.

Der Bebauungsplan trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen. Es ist ein Hinweis auf die §§ 78 und 78a WHG in den Plan aufgenommen.

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

Das hydraulische Gutachten berechnet, in welchem Umfang mit den getroffenen Festsetzungen Retentionsräume verloren gehen können. Hierzu wurden die Festsetzungen zur überbaubaren

Grundstücksfläche (Hauptnutzungen innerhalb der Baugrenzen + zulässige Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen) als Plan-Fall der Nullvariante gegenübergestellt.

In einer Maximalvariante (Worst-Case) kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass in Folge der Planung ein Retentionsraumverlust von rund 1.200 m³ zu erwarten ist. Dabei wurden alle Gebäude als massive Baukörper, also ohne Aufständering berechnet. Für den Fall der im Plan festgesetzten Aufständering von Gebäuden ab einem Meter Wassertiefe (betrifft faktisch die beiden Vereinsgrundstücke am westlichen Seeufer) entfallen diese in der Bilanzierung, womit der auszugleichende Retentionsraum dann nur noch rund 700 m³ beträgt.

Die Gemeinde verfügt über ausreichend große, geeignete Flächen im Umfeld des Plangebiets, auf denen ein Retentionsausgleich erfolgen kann. Unmittelbar südlich des Wieltsees, auf dem Flurstück Nr. 53/3 besteht schon heute ein Amphibiengewässer. Die Gemeinde, in deren Eigentum dieses als Intensivgrünland genutzte Grundstück steht, könnte hier mit der Anlage eines zweiten Amphibiengewässers das erforderliche Retentionsvolumen schaffen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Grundwasserspiegel nicht angeschnitten wird bzw. anstehendes Grundwasser in der Volumenberechnung berücksichtigt wird. Alternativ wäre ein flächiges Abgraben der teilweise leicht höheren Geländeoberfläche im Norden des Flurstücks möglich. Das hydraulische Gutachten weist die Umsetzbarkeit auf dem Flurstück nach.

Eine weitere Flächenalternative besteht westlich des Plangebiets, an der Alten Weser. Hier könnte über eine Aufweitung der vorhandenen Badestrände ebenfalls anteilig oder vollständig ein Retentionsausgleich erzielt werden. An diesem Standort ist jedoch darauf zu achten, dass die Landzunge zwischen Weser und Alter Weser eine Mindestbreite von 50 m nicht unterschreitet.

Die genaue Bestimmung der Ersatz-Retentionsfläche wird im Zuge eines verbindlichen Genehmigungsverfahrens mit dem Landkreis abgestimmt. Ob weitere Genehmigungserfordernisse (Baugenehmigung, wasserrechtliche Plangenehmigung usw.) bestehen, wird ebenfalls dann ermittelt und berücksichtigt. Es ist nachgewiesen, dass die Gemeinde über geeignete, eingriffsnahere Ersatzflächenverfügung, die kurzfristig entsprechend der ermittelten Erfordernisse hergestellt werden können. Ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich ist damit sichergestellt.

■ 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,

Der bestehende Hochwasserschutz wird in Folge der Planung nicht beeinträchtigt. Der Bewuchs, die errichteten Stege und die möglichen baulichen Erweiterungen stellen keine für den Wasserstand relevanten Abflusshindernisse im Hochwasserfall dar. 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 sind beachtet, insbesondere über die getroffenen Festsetzungen zum hochwasserangepassten Bauen.

Im Plan sind neben den Festsetzungen weitere Hinweise auf das hochwasserangepasste Bauen sowie auf die Bestimmungen des § 78 und § 78a WHG aufgenommen.

■ 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.

Alle Betrachtungen und Berechnungen des hydraulischen Gutachtens beziehen sich auf das HQ₁₀₀ und damit auf das für das Überschwemmungsgebiet relevante Bemessungshochwasser. Die getroffenen Festsetzungen (siehe obenstehende Ausführungen) stellen auf die ermittelten Bemessungswasserstände ab.

Die zwingende Festsetzung einer Aufständigung der Gebäude, die im Bereich von potentiellen Wassertiefen von einem Meter oder mehr liegen, erfolgt auch aus Gründen des vorbeugenden Schutzes vor baulichen Schäden. Mit steigender Wassertiefe an den Gebäuden steigt der Einfluss des Gebäudes auf den Wasserstand und den Abfluss. Weiterhin steigt der Wasserdruck und damit die Gefahr des Versagens von vorkehrenden Maßnahmen und der Bausubstanz. Für die potentiell am stärksten betroffenen Gebäude ist somit eine zusätzliche Schutzvorkehrung festgesetzt.

Entsprechend der Ausführungen der hydraulischen Untersuchung betrifft dies ausschließlich die Baufelder des Boot-Sport-Club Weyhe (BSCW) mit einer mittleren Wassertiefe im Fall HQ₁₀₀ von 1,43 m sowie des Segelsportvereins Wiking e. V. mit einer mittleren Wassertiefe von 1,53 m. Beide Vereine sind am westlichen Seeufer gelegen, die Baufelder sind zeichnerisch als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen sind“ gekennzeichnet.

Alarm-Pegel bei drohendem Hochwasser

Im Nachgang des Winterhochwassers 2023/2024 hat der Landkreis Diepholz, Untere Wasserbehörde, eine Überprüfung der Wasserstände (zeitliche Auswertung der Ganglinie) am Wieltsee vorgenommen.

Nach Auswertung der Pegelstände und der örtlichen Auswirkungen kommt die Untere Wasserbehörde zu der Erkenntnis, dass ein Wasserstand von 5,50 mNN (entsprechend Pegelmesswert 3,52 m) und steigendem Trend am Pegel Dreye als „Marina-Alarmwert“ definiert wird. Damit verbleibt eine ausreichende Karenzzeit für Handlungsmaßnahmen vor Ort. Die Marina und ihre Nutzer sowie die am Wieltsee ansässigen Vereine können über die drohende Hochwasserlage informiert und notwendige Sicherungs- und Räumungsmaßnahmen vorgenommen werden. Die Sicherungsmaßnahmen und die Räumung der Fahrzeuge auf dem Wieltsee-Gelände soll nach Ausführungen der Unteren Wasserbehörde bis spätestens bei einem Wasserstand am Pegel Dreye von 6,00 mNN bzw. Pegelmesswert 4,02 m und steigendem Trend abgeschlossen sein.

Auf Ebene bauleitplanerischer Festsetzungen können hierzu keine verbindlichen Regelungen getroffen werden. Die Gemeinde wird den Wert den Vereinen und der Marina mitteilen und im Falle einer Pegelüberschreitung im Rahmen ihrer Zuständigkeiten notwendige Folgemaßnahmen einleiten. Die Gemeinde wird prüfen, ob in der Hafensordnung, weitere Regelungen getroffen werden können. Der Pegel wird auch hinweislich in die Planzeichnung übernommen.

Gewässer

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei Wasserflächen, die als Abbaugewässer aus Sand- und Kiesabbau hervorgegangen sind. Die östliche Wasserfläche, der Große 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 im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung der Wasserflächen erfolgt auf Grundlage der aktuellen Einmessung. Die Wasserflächen werden entsprechend ihrer heutigen Ausdehnung (mittlerer Wasserstand) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Planung bereitet keine Veränderung der Wasserfläche oder des Ufers vor, sondern zielt auf den Schutz und dauerhaften Erhalt des heutigen Standes ab. Abbaugenehmigungen bestehen nicht mehr (siehe Kapitel 3.9).

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

Die Planung bereitet keine Veränderungen an den Wasserflächen vor. Zwar werden Teile der Wasserfläche des Großen Wieltsees als Flächen für den Bootssport bzw. als naturschutzfachliche Flächen festgesetzt, damit werden jedoch nur die bestehenden Nutzungen gesichert oder die naturschutzfachliche Weiterentwicklung vorbereitet. Veränderungen des Ufers, zusätzliche Abgrabungen oder auch ein Durchbruch zwischen beiden Gewässern sind keine Inhalte und Ziele des Bauleitplanverfahrens. 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.

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 Landzunge⁷ erstellen lassen. Überprüft wurde die Standsicherheit mittels Vermessung der Böschungen 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. Solche Maßnahmen sind im Plangebiet mit den getroffenen Festsetzungen nicht zulässig, so dass hier keine gesteigerte Gefährdung erkannt wird. 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. Mögliche Bodenverlagerungen im Bereich der Wasserwechselzone sind jedoch im Falle von Baumaßnahmen am Ufer zu beachten und ggf. durch geeignete Maßnahmen wie einen Böschungsverbau zu unterbinden.

Von den überprüften Bereichen ist nur der schmale Damm zwischen den beiden Gewässern als Fläche für Sportanlagen – Wasser- und Bootssport festgesetzt und könnte entsprechend der Festsetzungen zu baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zumindest theoretisch bebaut werden. Um hier Gefährdungen bestmöglich auszuschließen, wird der Bereich zeichnerisch ausdrücklich als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen und eine Bebauung so ausgeschlossen. Da es sich um einen schmalen Abschnitt handelt, der aufgrund der hier verlaufenden Zufahrt weitgehend in Nutzung ist und nicht überbaut werden kann, stellt dies keine wesentliche Einschränkung für die Nutzung der Fläche dar. Ein in diesem Bereich bestehender Steg kann weiter erhalten und ggf. auch erneuert werden, wobei die benannten Hinweise zu berücksichtigen sind.

Oberflächen- entwässerung

Das Plangebiet stellt sich zu überwiegenden Teilen als Wasserfläche dar. Hinzu kommen begrünte Uferbereiche und naturnah entwickelte Flächen. Nur untergeordnet ist das Gebiet von baulichen Anlagen geprägt, vornehmlich in Form schwimmender Steganlagen, aber auch einzelnen Baukörpern und versiegelten Flächen der Wassersportvereine sowie der Marina. Innerhalb der versiegelten Flächen erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers durch Flächenversickerung innerhalb der angrenzenden Freiflächen. Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen der Bestand in seiner heutigen Ausprägung geschützt und nur punktuell eine Veränderung der Bebauung und Versiegelung ermöglicht. Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Bereiche sind kleinräumig abgegrenzt und in ihrer maximalen Grundfläche begrenzt. Für befestigte Freiflächen wird bestimmt, dass diese nur in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden dürfen. Es wird aus diesem Grund als ausreichend erachtet, die Entwässerung auch zukünftig in Form von Flächenversickerung über die belebte Bodenzone vorzunehmen. Die Erstellung eines Oberflächenkonzeptes ist hierzu nicht erforderlich. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes zu erwarten.

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)

Das Plangebiet umfasst den Wieltsee und das westlich davon gelegene, kleinere Gewässer (in den Planunterlagen als Großer bzw. Kleiner Wieltsee bezeichnet). In den Uferbereichen werden zum Teil Freizeitnutzungen (Flächen für Sportanlagen, eine öffentliche Grünfläche sowie ein Sonstiges Sondergebiet Marina) festgesetzt, zudem Verkehrsflächen einschließlich Bereichen für den ruhenden

⁷ M&O Büro für Geowissenschaften: Vorprüfung Standsicherheit Böschungen Abbaugewässer, Projekt 6617-2023, Böschungen Wieltsee Weyhe, 30.01.2024

Verkehr. Der deutlich überwiegende Teil des Plangebiets wird als Grün- bzw. Freifläche (Wasserfläche) erhalten.

Die Flächen der Sportvereine stellen sich schon heute als weitgehend unversiegelt dar. Zwar bestehen einzelne Gebäude und Flächen z. B. für Stellplätze oder Wassersportgeräte, der überwiegende Teil wird jedoch in Form von Grünflächen unterhalten. Zukünftig ist auf den Flächen für Sportanlagen eine höchstzulässige bauliche Inanspruchnahme von 40 % der Grundstücke zugelassen. Ähnlich verhält es sich im Bereich der Marina, in dem der überwiegende Teil der Flächen zwar in Form wassergebundener Decken, jedoch nicht vollständig versiegelt oder überbaut in Nutzung ist. Hier dürfen bis zu 70 % beansprucht werden. Innerhalb beider Flächen ist ergänzend geregelt, dass der Anteil von Hochbauten auf eine sehr geringe Grundfläche begrenzt wird. Die flächenhafte Überformung des Gebiets, z. B. für Zufahrten und Parkplätze, darf nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Die Uferzonen sind als begrünte Bereiche zu unterhalten. Damit ist auch innerhalb der Flächen für die intensiven Freizeitnutzungen dauerhaft der Erhalt eines hohen Grünanteils sichergestellt. Für die naturverträgliche, kleinere Bestandnutzung (Lagerplatz einer Pfadfindergruppe) sowie zur Vogelbeobachtung werden am Kleinen Wielensee zwei private Grünflächen „Freizeit und Erholung“ festgesetzt, innerhalb derer die beschriebenen Nutzungen zugelassen werden bzw. zulässig bleiben. Mit der getroffenen Festsetzung als Grünfläche ist bestimmt, dass der begrünte Anteil dieser räumlich dem Gewässer deutlich untergeordneten Flächen soweit möglich zu erhalten ist und nur für nutzungstypische Vorhaben geringfügig baulich in Anspruch genommen werden kann.

Mehrere Einzelbäume innerhalb des sonstigen Sondergebiets sowie innerhalb der Flächen für Sportanlagen werden zum Erhalt festgesetzt und so dauerhaft gesichert. Festsetzungen für großflächige Neupflanzungen werden hingegen nicht getroffen, da dies innerhalb eines Überschwemmungsgebiets regelmäßig im Konflikt mit den Zielen des Hochwasserschutzes steht. Innerhalb der öffentlichen Flächen (Straßenseitenräume, Grünflächen, öffentliche Maßnahmenflächen) wird die Gemeinde den Erhalt der bestehenden, prägenden Bäume sicherstellen bzw. im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung das Ziel einer angemessenen Gebietsdurchgrünung berücksichtigen.

Der größte Teil des Plangebiets wird von Wasserflächen geprägt, die zwar Steganlagen aufweisen, aber trotzdem als große, offene und dauerhaft unverbaubare Bereiche wahrgenommen werden. Zudem werden große Teile des Gebiets als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft gesichert und dienen als solche langfristigen naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen. Im Gegensatz zur bisherigen Nutzung ist somit klar definiert, in welchen Teilen bauliche Maßnahmen oder intensive Freizeitnutzungen zulässig sind und welche Bereiche hiervon freigehalten werden müssen.

Die Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen werden somit in Folge der Planung verbessert und sind bei der Planaufstellung berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art, Maß der baulichen Nutzung/baurechtliche Regelungen

Art der
baulichen
Nutzung

Im östlichen Plangebiet wird das landseitige Areal einer dort ansässigen Marina als **sonstiges Sondergebiet (SO) „Marina“** festgesetzt. Zulässig sind die zum Betrieb eines Sportboothafens erforderlich Nutzungen, darunter ausdrücklich Einrichtungen wie eine Hafenmeisterei und die Verwaltung der Anlage (Büro- und Sozialräume), technische Anlagen wie Stege, Slipanlagen und Kräne, technische Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen für Boote und schwimmende Häuser/Hausboote und Sanitäreinrichtungen für Nutzer. Zudem werden, für eine kleinteilige, auf das Gebiet bezogene Versorgung, Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 50 m² zugelassen. Damit soll der Betrieb von z. B. einem kleinen Kiosk oder ähnlichen Einrichtungen ermöglicht werden, wobei die Begrenzung der maximalen Fläche sicherstellt, dass diese Nutzung nur eine Versorgungsfunktion für das Sondergebiet selbst

einnehmen kann und nicht der Versorgung umliegender Bereiche dient. Ebenfalls werden Stellplätze für Nutzer und Abstellrichtungen für Anhänger und Transportfahrzeuge zugelassen.

Es dürfen maximal 15 Wohnmobil-Parkplätze eingerichtet werden, die einem kurzfristigen Abstellen und ggf. auch Übernachten dienen, nicht jedoch einer dauerhaften (Camping-) Nutzung. Der Bereich, in dem diese Nutzung zulässig ist, wird durch eine zeichnerische Umgrenzung bestimmt. [...] Campingplätze, Wohnmobilstellplätze und andere Strukturen für einen langfristigen Aufenthalt sind ebenfalls ausgeschlossen, bauliche Anlagen, die regelmäßig Teil von dauerhaften Camping-Nutzungen sind (z. B. dauerhafte Anbauten, Parkplatzeinfriedungen usw.) sind ausdrücklich unzulässig. Die Fahrzeuge müssen, ebenfalls in Abgrenzung zu Camping-Nutzungen, dauerhaft fahrbereit gehalten werden. Mit der Bezeichnung als „Wohnmobil-Parkplatz“ wird der temporäre und mobile Aufenthaltscharakter sowie die ausschließlich kurzfristige Nutzung gegenüber anderen Bezeichnungen („Wohnmobilstellplatz“, „Campingplatz“ usw.) auch sprachlich klar abgegrenzt. Es handelt sich um eine der Hauptnutzung (Marina) dienende Nebenanlage (siehe textliche Festsetzung § 1.1).

Zur Absicherung der Vereinsflächen der am Wielensee ansässigen Wassersportvereine werden Flächen für Sportanlagen – Wasser- und Bootssport festgesetzt. Per textlicher Festsetzung wird klarstellend definiert, dass nutzungstypische bauliche Anlagen wie Vereinsheime, aber auch Nebenanlagen wie z. B. Kräne, Stege usw. innerhalb dieser Flächen errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung werden den Vereinen die erforderlichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken eingeräumt. Nutzungen, die nicht dem Sport- und Vereinszweck entsprechen, sind ausgeschlossen. Die Abgrenzung der Flächen orientiert sich an der tatsächlichen, heutigen Flächennutzung und den Grenzen der Pachtverträge, die zwischen der Gemeinde und den Vereinen bestehen (siehe textliche Festsetzung § 2).

Die beiden Gewässer werden anhand der ermittelten Grenzen einer aktuellen Einmessung als **Wasserflächen** festgesetzt, die hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen weiter differenziert werden. Im Bereich der Marina werden Wasserflächen mit der **Zweckbestimmung Sportboothafen** (siehe textliche Festsetzung § 3.1) ausgewiesen. Hier sind schwimmende Stege sowie Anlagen zur technischen Versorgung von Booten zulässig. Anlagen zur Betankung von Booten (z. B. ortsfeste Bootstankstellen) sind, wie auf den landseitigen Flächen, aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Sicherungseinrichtungen, die das Auslaufen von Kraftstoffen bei der Betankung z. B. mit Kanistern verhindern. Zu diesem Zweck dürfen „Tankstege“ eingerichtet werden. Diese könnten beispielsweise an drei Seiten mit Tauchblechen bis unter die Wasserlinie abgegrenzt werden. Für die Absicherung der offenen Seite wäre eine Rückhaltevorrichtung für eventuell auslaufenden Kraftstoff in Form von Ölaufsaugschlangeln bzw. einer Ölsperre vorzuhalten. Material zum Aufsaugen von wassergefährdenden Stoffen (Ölbindetücher, o. ä.) wäre ebenfalls am „Tanksteg“ bereitzustellen. Durch eine solche Zone können Betriebsstoffe im Schadensfall in einem engen Bereich zurückgehalten und auch wirksam entfernt werden. Die Regelung gilt gleichermaßen für die Stege der Sportbootvereine (Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Boots-liegeplätze). Die verpflichtende Nutzung dieser Anlagen kann nicht im Zuge der Bauleitplanung geregelt werden, sondern wäre z. B. über die Hafensordnung zu bestimmen. Der Bebauungsplan kann nur die allgemeine Zulässigkeit dieser Anlagen bestimmen.

Zudem sind als untergeordnete Nutzung schwimmende Häuser/Hausboote zulässig. Gemeint sind solche schwimmenden Nutzungen, die aufgrund ihrer Nutzungstypik als bauliche Anlagen zu bewerten sind (siehe hierzu auch Kapitel 3.3). Es handelt sich um im allgemeinen Sprachgebrauch regelmäßig zusammenfassend als „Hausboot“ bezeichnete Anlagen, die in ihrer baulichen Eigenart und üblichen Nutzung zumeist nicht typischen Sportbooten entsprechen. In der Regel sind diese Wasserfahrzeuge nicht fahrtauglich für Wasserverkehrswege, auch wenn sie mitunter mit eigenem Antrieb auf kurzen Strecken fortbewegt werden können. Aber auch voll fahrtüchtige Hausboote werden von der Festsetzung erfasst, wenn sie längerfristig für die benannten Nutzungszwecke eingesetzt werden sollen und eine mehrheitlich stationäre Nutzung anzunehmen ist. Die schwimmenden Häuser/Hausboote dürfen zum Zwecke der Fremdenbeherbergung bzw. zur Eigennutzung im Stile eines Wochenendhauses genutzt werden. Die Regelung zielt darauf ab, die der Marina zugehörigen Steganlagen deutlich überwiegend zum Zweck des Bootssports zu sichern

und für entsprechende Wasserfahrzeuge vorzuhalten. Der Nutzungszweck als Sportboothafen für den Wassersport ist zu wahren und soll nicht durch faktisch ortsfeste Freizeitnutzungen mit der Außenwirkung einer Wohnsiedlung auf dem Wasser überprägt werden. Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird bestimmt, dass die Anlagen maximal 5 m Breite und 15 m Länge aufweisen dürfen, was den am Großen Wieltsee vorhandenen Nutzungsausprägungen entspricht. Die maximal zulässige Grundfläche wird auf 75 m² begrenzt. Um sicherzustellen, dass ausreichende Abstände zwischen den Booten eingehalten werden, wird bestimmt, dass zwischen den schwimmenden Häusern/Hausbooten Abstände von 3 m einzuhalten sind. Damit wird nicht nur ein ausreichender Schutzabstand zwischen den Nutzungen gewährleistet, sondern auch sichergestellt, dass es nicht zu einer zu massiven Raumwirkung der Anlagen kommt. Durchblicke auf den See und die Steganlagen bleiben gewährleistet. Im Zusammenwirken mit den festgesetzten Baugrenzen (siehe nachfolgend) hält der Bebauungsplan so Raum für bis zu 10 schwimmende Häuser/Hausboote vor.

Die Wasserfläche mit der **Zweckbestimmung Gastronomie** (siehe textliche Festsetzung § 3.2) dient der Errichtung schwimmender Gastronomie. Eine solche Anlage ist in diesem Bereich bereits vorhanden und wird mit der Festsetzung gesichert. Die Wasserflächen mit der **Zweckbestimmung Bootsliegeplätze** (siehe textliche Festsetzung § 3.3) sind den angrenzenden Flächen für Sportanlagen zugeordnet. Hier sind schwimmende Stege und Bootsliegeplätze zulässig. Die Abgrenzung der Flächen mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ erfolgt bestandsorientiert auf Grundlage einer aktuellen Einmessung. Ziel der Gemeinde ist die planungsrechtliche Sicherung der heute bestehenden Nutzungen hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Nutzungsintensität. Umbaumaßnahmen sollen möglich sein, jedoch keine deutlichen Erweiterungen. Ausschließlich eine Teilfläche der Wasserfläche „Sportboothafen“, die ganz im Osten liegt, weicht leicht vom heutigen Bestand ab. Sie wird so angelegt, dass sie gleichzeitig den äußeren Abschluss der angrenzenden Maßnahmenfläche bildet. Mit dieser kleinräumigen Anpassung wird eine eindeutige Abgrenzung zu den intensiven Nutzungen geschaffen und ein räumlich begrenzter Spielraum für eine Neuorganisation der hier vorhandenen Stege eröffnet. Im Gegensatz zu den übrigen Flächen ist die Fläche schmaler (20 m Breite). Stege können hier nur einseitig von Westen genutzt werden, da ein Durchfahren der unmittelbar angrenzenden Maßnahmenfläche nicht zulässig ist. Für die weiteren Flächen des Großen Wieltsees sowie für den Kleinen Wieltsee in seiner Gesamtheit werden keine weiteren, differenzierenden Festsetzungen getroffen. Diese Flächen sind ausschließlich als Wasserflächen festgesetzt. Im Nordosten des Großen Wieltsees besteht teilweise eine Überlagerung mit einer Maßnahmenfläche (M4 – siehe nachfolgend).

Maß der
baulichen
Nutzung

Im SO Marina wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7** festgesetzt, weitere Überschreitungen (bis auf ein geringfügiges Ausmaß) werden nicht zugelassen. Planerisches Ziel der Gemeinde ist es hierbei jedoch nicht, eine vollständige Versiegelung des Gebiets bis zu 70% der Fläche zuzulassen. Es wird weiterhin bestimmt, dass hochbauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal eine zulässige **Grundfläche (GR)** von 350 m² aufweisen dürfen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darüber hinaus kleinere Anlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 25 m² in ihrer Summe maximal weitere 150 m². Aufgrund der Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist es von hoher Bedeutung, die zulässige Bebauung in Form hochbaulicher Anlagen, die sowohl nachteilig auf das zur Verfügung stehende Retentionsvolumen wirkt als auch das Abflussverhalten negativ beeinträchtigt, klar zu minimieren. Die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche orientiert sich dabei stark am vorhandenen Baubestand. Es werden nur geringfügige Erweiterungspotentiale berücksichtigt, etwa für den Bau einer geplanten Sanitäranlage, die für den Betrieb der Marina von hoher Bedeutung ist.

Der wesentliche Anteil der zulässigen Flächeninanspruchnahme beschränkt sich daher auf die Überbauung des Bodens zu Erschließungszwecken. Mit der GRZ von 0,7 wird sichergestellt, dass der Bereich des SO diesbezüglich intensiv genutzt werden kann, etwa indem Zufahrtswege und Stellplätze und Lagerflächen angelegt werden. Diese Nutzungen dominieren schon heute das Grundstück, das nach Ermittlung auf Grundlage einer aktuellen Vermessung zu etwa 63% eine solche bauliche Inanspruchnahme (einschließlich vorgenannter Hochbauten) aufweist (siehe textliche Festsetzung § 1.2).

Ergänzend zu diesen Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung wird aus Gründen des Bodenschutzes bestimmt, dass Stellplätze, Zuwegungen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen nur in **versickerungsfähiger Bauweise** hergestellt werden dürfen. Dies wird heute bereits zu überwiegenden Teilen im Bereich der Marina praktiziert. Auch diese Form baulicher Nutzung ist im Regelfall als dauerhafte Art der Bodeninanspruchnahme auf die GRZ anzurechnen. In der Verbindung der beiden Festsetzungen ermöglicht die Gemeinde so eine anteilig recht hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks SO Marina, stellt aber sicher, dass die tatsächliche Flächennutzung in ihrer Intensität deutlich begrenzt wird. Die Aspekte des Bodenschutzes und des Oberflächenwassers werden mit den getroffenen Festsetzungen in besonderer Weise berücksichtigt. Die nutzungstypischen Anforderungen an das Areal wie befestigte Fahr- und Stellplatzbereiche, können realisiert werden (siehe textliche Festsetzung § 6).

Für die Flächen für Sportanlagen wird, orientiert an der Regelung zur GRZ der SO-Fläche, festgesetzt, dass je festgesetzter Fläche für Sportanlagen nicht mehr als 40 % von baulichen Anlagen einschließlich Stellplätzen, Zufahrten, Lagerplätzen und ähnlichem in Anspruch genommen werden darf. Hochbauliche Anlagen dürfen davon innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundfläche von jeweils bis zu 175 m² in Anspruch nehmen, kleinere Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von bis zu 25 m² jeweils weitere 100 m² (siehe textliche Festsetzung § 2). Auch hier gelten aus Gründen des Bodenschutzes die Vorgaben, Zufahrten, Stellplätze usw. nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Somit sind innerhalb der Flächen für Sportanlagen 60 % unbebaut als Grünflächen zu belassen. Der Damm zwischen den beiden Gewässern wird als **von Bebauung freizuhaltende Fläche** festgesetzt. Orientiert an den Ausführungen des Standsicherheitsgutachtens zu den Über- und Unterwasserböschungen des Wieltees dürfen zum Schutz der Böschungen innerhalb dieser Fläche auch keine kleineren baulichen Anlagen errichtet werden. Zudem wird im Norden des Marina-Geländes ein Bereich als von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen, um unverbaute, frei zugängliche und erlebbare Uferbereiche zu erhalten. Für alle Baugebiete wird bestimmt, dass ein 5 m breiter Streifen entlang des Ufers von Nebenanlagen mit Ausnahme von Stegen freizuhalten ist.

Für die Hauptnutzungen wird eine auf den Hochwasserschutz abgestimmte **Mindest-Fußbodenhöhe von 8,25 m NHN** festgesetzt, mit der sichergestellt ist, dass alle Gebäude auch im Falle eines Hochwassers HQ_{100} oberhalb des Bemessungswasserstandes liegen. Für Grundstücke, auf denen eine Wassertiefe von mehr als einem Meter erwartet wird (betrifft die Vereinsgrundstücke am westlichen Seeufer) ist dies mittels einer Aufständering herzustellen, wie es schon heute praktiziert wird. Damit ist für die potentiell besonders stark betroffenen Grundstücke der höchstmögliche Schutz gewährleistet. Sofern der Nachweis einer hochwasserangepassten Bauweise (flutbare Konstruktion, Abdichtung o. ä.) erfolgt, können auf den übrigen Grundstücken auch Ausnahmen der Mindestfußbodenhöhe zugelassen werden. Die Gebäudegesamthöhe wird mittels **Festsetzung der Gebäudeoberkante auf max. 13,25 m NHN** begrenzt, so dass die Nutzungen eine tatsächliche Höhe von i. d. R. max. 5 m aufweisen. Damit besteht ausreichend Spielraum für die Ausgestaltung, aber auch eine Begrenzung, die dem Entstehen zu massiver oder unpassender Gebäude vorbeugt und somit auch zum Schutz des Landschaftsbildes beiträgt.

Neben den Hauptnutzungen innerhalb der Bauteppiche wird für die außerhalb der Baugrenzen zulässigen **Nebenanlagen** eine maximale absolute **Höhe (Oberkante) von 10 m NHN auf den Flächen der Sportvereine bzw. 11 m NHN auf dem Marina-Grundstück** festgesetzt. Die Begrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geländehöhen. Nebenanlagen sollen eine Höhe von rd. 3,5 m im Maximum aufweisen dürfen. Da das Marina-Grundstück etwas höher gelegen ist, als die Vereinsgrundstücke, findet die differenzierte Festsetzung statt. Je nach Anordnung der Nutzungen auf den Grundstücken können die ausnutzbaren Höhen leicht variieren, es ist jedoch sichergestellt, dass keine übermäßig großen Nebenanlagen errichtet werden. Für Kräne wird ausdrücklich eine Ausnahmebestimmung erlassen, da diese für den Bootssport zwingend erforderlich sein können (siehe textliche Festsetzung § 4.2). Für den innerhalb einer privaten Grünfläche zulässigen Naturbeobachtungsturm wird eine maximale Höhe von 11,0 m NHN der Oberkante festgesetzt, womit ein dem Nutzungszweck angemessenes Bauwerk errichtet werden kann (siehe textliche Festsetzung § 4.4).

Bei allen baulichen Vorhaben sind zudem die **Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen** zu berücksichtigen, sowohl in Hinblick auf die Auftriebs- und Abtriebssicherheit, als auch auf eine hochwasserangepasste Bauweise von Mauern, Technik usw. (siehe hierzu textliche Festsetzung § 4).

Für **schwimmende bauliche Nutzungen** wird bestimmt, dass diese eine **Höhe der Gebäudeoberkante (OK)** gemessen senkrecht zur Wasseroberfläche, nicht überschreiten dürfen. Für die baulichen Nutzungen innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Gastronomie wird die maximal zulässige Höhe auf 5,5 m, für schwimmende Häuser/Hausboote im Bereich der Marina auf 3,9 m (entspricht den Bestandsnutzungen) begrenzt. (siehe textliche Festsetzung § 4.3).

Überbaubare
Grundstücks-
fläche

Die mit hochbaulichen Anlagen bebaubaren Bereiche des Sonstigen Sondergebiets „Marina“ sowie der Flächen für Sportanlagen werden mittels **Baugrenzen** ausgewiesen.

Im Bereich der Marina wird im Nordwesten des Baugrundstücks ein größerer Bauteppich ausgewiesen. Dieser orientiert sich im Norden und Westen an den Uferkanten (10 m bzw. 5 m Abstand), im Süden an einem kleineren Bestandgebäude (3 m Abstand zur südlichen Wand einer ehemaligen Trafostation, heute Nebenanlage der Marina) und im Osten an der Grenze des heutigen Sanitärgebäudes. Das vorhandene Hafenmeisterhaus, das Sanitärgebäude, aber auch zwei kleinere Nebenanlagen sind von diesem Bauteppich erfasst. Mit den beiden darin liegenden größeren Bestandsgebäuden und der Verortung am nördlichen Ende des Marina-Grundstücks wird der Bereich als gut geeignet erachtet, um hier bauliche Anlagen zu konzentrieren. Die definierten Obergrenzen für die maximal zulässige Bebauung über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche sind ergänzend zu beachten. Mit dem größeren Bauteppich entsteht Flexibilität für die Ausrichtung und Anordnung der Anlagen. Der nördlich und östlich an den Bauteppich angrenzende Teilbereich ist zukünftig frei von baulichen Anlagen zu halten. Hier sollen die Steganlagen für die Nutzer und Besucher gut zugänglich gehalten, der Übergang von Land zu Wasser wahrnehmbar und die unmittelbar östlich beginnenden Maßnahmenflächen erlebbar gemacht werden.

Die Abgrenzung der Baugrenzen innerhalb der Vereinsgrundstücke erfolgt deutlich bestandsorientiert. Sie sind um die heute bestehenden, größeren baulichen Anlagen ausgerichtet, wobei ein zusätzlicher Abstand von umlaufend einem Meter berücksichtigt wird. Damit wird Raum für geringfügige bauliche Anpassungen und Umstrukturierungen vorgehalten, jedoch keine wesentliche Erweiterung gegenüber dem heutigen Baubestand ermöglicht.

Ergänzend wird mittels textlicher Festsetzung die maximal durch Hochbauten in Anspruch zu nehmende Grundfläche bestimmt (siehe Maß der baulichen Nutzung).

Auch im Bereich der Wasserflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Wasserfläche mit der Zweckbestimmung **Gastronomie** ist flächengleich als Bauteppich für die Errichtung schwimmender gastronomischer Einrichtungen festgesetzt. Im Bereich der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sportboothafen sind im östlichen Bereich, nördlich des Bauteppichs der Marina, **zwei Bauteppiche für die Errichtung von schwimmenden Häusern/Hausbooten** vorgesehen (in der Planzeichnung hinweislich mit „Schwimmende Häuser/Hausboote“ gekennzeichnet). Die innerhalb des Sportboothafens untergeordnet zugelassenen schwimmenden Häuser/Hausboote dürfen nur innerhalb dieser Bereiche errichtet werden. Die Ausweisung von Bauteppichen beugt einer dominierenden Siedlungsentwicklung vor. Die Lage des größeren Bauteppichs in der Nähe zu den baulichen Anlagen der Marina konzentriert die baulichen Nutzungen an einer verträglichen, ufernahen Stelle und ist auch hinsichtlich der technischen und verkehrlichen Erschließung positiv zu bewerten. Der etwas kleinere Bauteppich am Ende eines Steges ermöglicht die Weiternutzung von Bestandsinfrastruktur. Im Zusammenspiel mit den landseitig von Bebauung freizuhaltenen Bereichen wird trotz der räumlichen Nähe der wasser- und landseitigen baulichen Anlagen zueinander eine zu kompakte und damit ggf. als störend wahrnehmbare bauliche Dichte vermieden.

Garagen und Carports, die sonst in allen Baugebieten zulässig sind und die regelmäßig auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, sind im gesamten Geltungsbereich aus Gründen des Hochwasserschutzes **unzulässig**. Damit wird dem Entstehen auch kleinerer Baukörper

vorgebeugt, die sich ansonsten negativ auf das Retentionsvolumen oder den Hochwasserabfluss auswirken könnten (siehe textliche Festsetzung § 5)

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine im Süden verlaufende, öffentliche Straße. Im Südwesten schließt diese als *Rieder Straße* an die *Dreyer Straße* an, im Südosten führt sie als *Wieltdamm* bis zur *Rieder Straße*. Die Straßenparzellen sind bis zum im Süden gelegenen Weserdeich als **Straßenverkehrsflächen** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet Marina wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 8 m festgesetzt, so dass die Erschließung der Baufläche sichergestellt ist.

Eine weitere Wegeparzelle am östlichen Plangebietsrand wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Verkehr** in den Bebauungsplan aufgenommen. Der dort verlaufende Weg soll nicht für den allgemeinen Verkehr genutzt werden, sondern dient ausschließlich der Erschließung der hieran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Stellplatzanlagen

Südlich des sonstigen Sondergebiets wird eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkplätze** festgesetzt. Die Gemeinde wird hier einen neuen, öffentlichen Stellplatz einrichten, der den Besuchern des Wieltsees dient. Sowohl für Erholungssuchende, aber auch Besucher der Marina einschließlich der dortigen Gastronomie werden mit der Fläche Parkmöglichkeiten geschaffen, um den heute im Straßenseitenraum organisierten Parkverkehr zu beordnen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf dem Damm zwischen dem Wieltsee und dem Kleinen Wieltsee wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)** zugunsten der angrenzenden Wassersportvereine ausgesprochen (GFL1). Es handelt sich um einen bestehenden Weg, über den schon heute die nördliche Vereinsfläche erschlossen wird. Um diese Erschließung dauerhaft abzusichern, wird das GFL im Plan festgesetzt. In Verlängerung der Zufahrt zum Marina-Gelände wird ein Leitungsrecht für den dauerhaften Erhalt einer dort verlaufenden Kabeltrasse und zugunsten der Unterhaltung dieser festgesetzt. Die Leitungen schließen an die ebenfalls im Plan verzeichnete Umwandlerstation an. Zusätzlich ist die Trasse für die Unterbringung von Abwasserleitungen vorgesehen (GFL 2+3) (siehe textliche Festsetzung § 10).

Grünordnung

Per textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass die **Uferzonen** der Baufläche und der Sportflächen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes **als begrünte Bereiche zu unterhalten** sind. Lediglich Steganlagen sowie Slipanlagen dürfen in diesen Bereichen errichtet werden, sind aber auf das notwendige Maß zu beschränken. Damit wird einer intensiven baulichen Nutzung und z. B. einem Ausbau der Uferbereiche oder einer baulichen Befestigung vorgebeugt (siehe textliche Festsetzung § 6).

Am südlichen Ufer des Wieltsees ist eine **Öffentliche Grünfläche – Parkanlage** festgesetzt. Es handelt sich um einen frei zugänglichen, nicht durch Vereine oder die Marina genutzten Bereich. Die Fläche dient der öffentlichen Zugänglichkeit des Gewässers.

Am Kleinen Wieltsee werden zwei **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“** festgesetzt, die als PG 1 und PG 2 gegliedert sind. Sie dienen dem Erhalt einer vorhandenen, naturverträglichen Nutzung sowie der Herstellung eines Naturbeobachtungsturms (siehe textliche Festsetzung § 7).

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets Marina sowie der Sportflächen werden mehrere **Einzelbäume zum Erhalt** festgesetzt. Es handelt sich um Laubgehölze, die im Zuge der Einmessung des Plangebiets lagegenau erfasst wurden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs artgleich zu ersetzen. Die Festsetzung zielt darauf ab, die vorhandenen Qualitäten dauerhaft zu sichern. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist das Neuanpflanzen hochstämmiger Bäume regelmäßig problematisch, da auch von Bäumen Beeinträchtigungen z. B. des Abflussverhaltens von Hochwasser ausgehen können. Die Festsetzung sichert daher lediglich solche Bäume, die bereits heute im Gebiet vorhanden sind. Es werden keine Festsetzungen zur umfangreichen Neupflanzung von Bäumen getroffen. Trotzdem bringt die Gemeinde damit ihr Ziel

zum Ausdruck, die wassernahen Bau- und Vereinsflächen nach Möglichkeit in verträglichem Maße zu begrünen bzw. begrünt zu erhalten (siehe textliche Festsetzung § 8).

Insgesamt sieben Bereiche sind **als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt. Für jede Fläche wird ein Entwicklungsziel bestimmt, das auf den Erhalt und Schutz der vorhandenen Qualitäten sowie deren weitere Stärkung abzielt. Diese Maßnahmenflächen M1-M7 dienen der Sicherung der naturschutzfachlichen Qualitäten.

Folgende Zielsetzungen werden mit den festgesetzten Maßnahmenflächen verfolgt:

- M1 – Erhalt und Weiterentwicklung des Kleinen Wieltsees als Rückzugsort mit Entwicklungsmöglichkeit für Natur und Artenvielfalt. Mit den angeschlossenen, untergeordneten naturnahen Freizeitnutzungen (Naturerleben) sollen u. a. ornithologische Beobachtungen ohne Störungen der Rastvögel ermöglicht werden.
- M2 (Bereich Westlich der Hafeneinfahrt) – Rückführung in eine naturbelassene Nutzung, Schaffung eines Rückzugsortes mit Entwicklungsmöglichkeiten für Natur und Artenvielfalt., Förderung von Brutmöglichkeiten. Für ein bestehendes Werbeschild der Marina in diesem Bereich gilt ein Bestandsschutz, ein weiterer Ausbau/Ergänzungen sind jedoch zur Umsetzung der benannten Ziele nicht mehr zulässig.
- M3 (Landzunge) – Rückführung in eine naturbelassene Nutzung durch den Rückbau aller anthropogener Nutzungen. Schaffung eines Rückzugsortes mit Entwicklungsmöglichkeiten für Natur und Artenvielfalt. Sicherung sowie Förderung der Bruthabitate für Schwalben und andere Vogelarten. Entwicklung der Bruthabitate an der Weserseite durch eine dichtere Bepflanzung der vorhandenen Hochstauden mit standortgerechten Bäumen und beerentragenden Gebüsch (ggf. mittels Initialpflanzungen). Zur Entwicklung der Bruthabitate soll die Abbruchkante gelegentlich angestochen und von Vegetation befreit werden. Zudem sollen die aufkommenden Erlen in diesem Bereich vereinzelt werden, um einen guten Anflug zu gewährleisten.
- M4 (Wasserfläche vor der Landzunge) – Förderung von Brutmöglichkeiten im Uferbereich und regelmäßige Entfernung von Gehölzaufwuchs.
- M5/M6 (Grünlandbereiche) – Sicherung bestehender Grünlandextensivierungsflächen sowie der Hecken- und Auengehölze. Entwicklung der Randbereiche mit Ruderalsäumen und Ergänzung vorhandener lückenhafter Heckenstrukturen.
- M7 – Gezielte Weiterentwicklung des Sumpfwaldes und der Teichfläche durch Sicherung und Entwicklung wertvoller ökologischer Strukturen. Erhalt und Pflege des Gehölzbestandes der vorhandenen Weichholzaue.

Die Entwicklungsziele sollen überwiegend durch natürliche Sukzession erreicht werden. Zur Absicherung der Fläche vor Zugang sind Pflanzungen, aber auch Einzäunungen zulässig, sofern diese für Kleinwild passierbar sind und die Anforderungen des Hochwasserschutzes (keine signifikante Wirkung als Abflusshindernis) berücksichtigt werden. Sonstige bauliche Anlagen oder Freizeitnutzungen sind hier nicht zulässig, befugte Angler dürfen die Bereiche im Rahmen des vom niedersächsischen Fischereigesetztes bestimmten Umfangs betreten. Eine Ausnahme stellt die im Osten gelegene Abbruchkante dar, die aus artenschutzrechtlichen Gründen besonderem Schutz unterliegt. Ein berechtigtes Betreten für Unterhaltungszwecke, Jäger, in den Uferbereichen z. B. auch das Schifffahrtsamt bleibt grundsätzlich zulässig (siehe textliche Festsetzung § 9).

Der Standort einer **elektrischen Versorgungseinrichtung – Umwandlerstation** wird in den Plan aufgenommen. Die Anlage ist auch im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Marina“

§ 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das sonstige Sondergebiet SO „Marina“ dient der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind:

- Anlagen zum Betrieb einer Marina bzw. eines Sportboothafens, einschließlich der Hafenmeisterei und der Verwaltung sowie nutzungszugehörige Büro- und Sozialräume,
- Steganlagen und Slipanlagen, Krananlagen,
- Sanitäranlagen, Anlagen für die technische Erschließung und die Versorgung von Booten sowie schwimmenden Häusern/Hausbooten mit Strom, Frischwasser, zur Entsorgung von Abwasser, Anlagen und Räume zur Abfallsammlung und -entsorgung,
- Kleinteilige Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Hafennutzer mit einer maximalen Verkaufs- bzw. Betriebsfläche von insgesamt maximal 50 m²,
- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Marina zugeordnet ist mit einer maximalen Grundfläche von 40 m²,
- Parkplätze für die Beschäftigten und Nutzer der Marina sowie der schwimmenden Häuser/Hausboote,
- Als der Hauptnutzung dienende Nebenanlage maximal insgesamt 15 Parkplätze für Wohnmobile für den kurzfristigen, temporären Aufenthalt einschließlich zugehöriger Versorgungsinfrastruktur (u. a. Wasser, Elektrizität). Die Parkplätze sind ausschließlich innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs für Wohnmobil-Parkplätze (P WoMo) zulässig. Bauliche Anlagen an den Parkplätzen (z. B. Anbauten, Einfriedungen, usw.) sind unzulässig. Die abgestellten Fahrzeuge müssen dauerhaft fahrbereit und so aufgestellt sein, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO),
- Parkflächen für Anhänger und andere Transportfahrzeuge, die dem Wassersport dienen,
- Nutzungszugehörige Lager- und Aufstellflächen.

Nicht zulässig sind:

- Werkstätten sowie Anlagen und Einrichtungen zur Reparatur, Unterhaltung und Wartung von Booten,
- Anlagen zur Betankung von Sportbooten und anderen Wasserfahrzeugen,
- Bauliche Anlagen für die Fremdenbeherbergung wie z. B. Ferienhäuser oder -wohnungen und Wochenendhäuser,
- Die Einrichtung eines Campingplatzes, Wohnmobilstellplatzes oder vergleichbarer Strukturen für eine Freizeit- und Erholungsnutzung.

§ 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) Marina wird auf 0,7 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig. Somit können 70 % der Fläche von baulichen Anlagen, einschließlich Stellplätzen, Zuwegungen, Lagerplätzen usw. in Anspruch genommen werden. Ausnahmsweise können Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, soweit dies für die Erschließung zwingend notwendig ist.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) Marina sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hochbauliche Anlagen mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt bis zu 350 m² zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO).

Hochbauliche Anlagen und Aufschüttungen bis zu einer Grundfläche (GR) von jeweils 25 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen ist die zeichnerisch bestimmte, als von Bebauung freizuhalten Fläche sowie die 5 m breite nicht überbaubare Zone entlang der Uferbereiche gemäß textlicher Festsetzung § 6. Insgesamt dürfen die benannten Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im sonstigen Sondergebiet eine maximale

Grundfläche von 150 m² in Anspruch nehmen. Stege einschließlich ihrer uferseitigen Auflageflächen sind von der Regelung ausgenommen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO).

§ 2 Flächen für Sportanlagen: Wasser- und Bootssport

Innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Bootssport“ sind Wasser- und Bootssportsvereine (z. B. Ruder-, Segel- und Motorbootclubs) mit deren nutzungstypischen baulichen Anlagen (z. B. Vereinsheim) und Nebenanlagen (z. B. Steganlagen und Slipanlagen, Krananlagen) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Nicht zulässig sind:

- Werkstätten sowie Anlagen und Einrichtungen zur Reparatur, Unterhaltung und Wartung von Booten,
- Anlagen zur Betankung von Sportbooten und anderen Wasserfahrzeugen,
- Die Einrichtung eines Campingplatzes, Wohnmobilstellplatzes oder vergleichbarer Strukturen für eine Freizeit- und Erholungsnutzung.

In den Flächen für Sportanlagen sind innerhalb jeder überbaubaren Grundstücksfläche hochbauliche Anlagen mit einer Grundfläche (GR) von bis zu 175 m² zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO).

Hochbauliche Anlagen und Aufschüttungen bis zu einer Grundfläche (GR) von jeweils 25 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen ist die zeichnerisch bestimmte, als von Bebauung freizuhaltende Fläche zwischen den beiden Gewässern sowie die 5 m breite nicht überbaubare Zone entlang der Uferbereiche gemäß textlicher Festsetzung § 6. Insgesamt dürfen die benannten Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je festgesetzter Fläche für Sportanlagen eine maximale Grundfläche von 100 m² in Anspruch nehmen. Stege einschließlich ihrer uferseitigen Auflageflächen sind von der Regelung ausgenommen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO).

Insgesamt darf je festgesetzter Fläche für Sportanlagen nicht mehr als 40 % der Fläche von baulichen Anlagen, einschließlich Stellplätzen, Zuwegungen, Lagerplätzen usw. in Anspruch genommen werden. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

§ 3 Wasserflächen

§ 3.1 Zweckbestimmung „Sportboothafen“

Innerhalb der Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ sind schwimmende Stege und Bootsliegeplätze sowie technische Anlagen zur Erschließung (Stromversorgung, Frisch- und Abwasser) zulässig. Anlagen zur Betankung von Sportbooten und anderen Wasserfahrzeugen sind unzulässig, ausgenommen sind Sicherungseinrichtungen zum Schutz vor auslaufenden Kraftstoffen an speziell dafür vorgesehenen Stegen („Tanksteg“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB).

Zudem sind innerhalb der Baugrenzen, die innerhalb der Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ festgesetzt sind und die hinweislich mit „Schwimmende Häuser/Hausboote“ bezeichnet sind, Liegeplätze für schwimmende Häuser/Hausboote mit oder ohne motorisiertem Antrieb zulässig. Die schwimmenden Häuser/Hausboote sind zur Eigennutzung oder zum Zweck der Fremdenbeherbergung zulässig. Dauerhaftes Wohnen in schwimmenden Häusern/Hausbooten sowie in Wasserfahrzeugen jeglicher Art ist nicht zulässig. Die schwimmenden Häuser/Hausboote dürfen eine Grundfläche von jeweils bis zu 75 m² aufweisen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO). Sie sind in einer abweichenden Bauweise (a) zu errichten. Die maximale Länge der Baukörper darf 15 m, die maximale Breite 5 m betragen. Zwischen den einzelnen Anlagen sind Abstände von mindestens 3 m einzuhalten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 3.2 Zweckbestimmung „Gastronomie“

Innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ sind schwimmende Schank- und Speisewirtschaften mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 250 m² (einschließlich Terrassen, Schwimmstegen usw.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB).

§ 3.3 Zweckbestimmung „Bootsliegeplätze“

Innerhalb der Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Bootsliegeplätze“ sind schwimmende Stege und Bootsliegeplätze sowie technische Anlagen zur Erschließung (Stromversorgung, Frisch- und Abwasser) zulässig. Anlagen zur Betankung von Sportbooten und anderen Wasserfahrzeugen sind unzulässig, ausgenommen sind Sicherungseinrichtungen zum Schutz vor auslaufenden Kraftstoffen an speziell dafür vorgesehenen Stegen („Tanksteg“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen und Hochwasserschutz

§ 4.1 Hochbauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Fußbodenhöhen – Für alle hochbaulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 8,25 m NHN betragen muss. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Abdichtung oder planmäßiges Fluten) eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt ist.

Maßnahmen des Hochwasserschutzes – Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer im Hochwasserfall (HQ₁₀₀) eine mittlere Wassertiefe von gerundet einem Meter oder mehr zu erwarten ist, sind hochbauliche Anlagen zwingend aufgeständert mit der oben benannten Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe zu errichten. Die Bereiche sind zeichnerisch als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen sind“ im Plan ausgewiesen.

Alle hochbaulichen Anlagen sind auftrieb- und abtriebsicher zu errichten, ggf. sind ergänzend geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtung oder planmäßiges Fluten) als Vorkehrung zum Hochwasserschutz zu treffen. Insbesondere sind elektrische Anlagen sowie Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe (z. B. Öle, Farben usw.) hochwasserangepasst auszuführen.

Maximale Gebäudehöhen – Die Höhe der Oberkante der Gebäude (OK) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf 13,25 m NHN nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, bei flachen Dächern oder Dachterrassen die Oberkante der Attika bzw. des Geländers (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

§ 4.2 Hochbauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Fußbodenhöhen – Hochbauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen die in § 4.1 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe unterschreiten.

Maßnahmen des Hochwasserschutzes – Die hochbaulichen Anlagen sind auftrieb- und abtriebsicher zu errichten. Es sind geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtung oder planmäßiges Fluten) als Vorkehrung zum Hochwasserschutz zu treffen. Insbesondere sind elektrische Anlagen sowie Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe (z. B. Öle, Farben usw.) hochwasserangepasst auszuführen.

Maximale Gebäudehöhen – Die Oberkante der hochbaulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf innerhalb der Flächen für Sportanlagen (Wasser- und Bootssport) eine Höhe von 10,0 m NHN nicht überschreiten. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet (SO) Marina darf die Oberkante 11,0 m NHN nicht überschreiten. Für den Wassersport erforderliche Kräne sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes erforderlich sind (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

§ 4.3 Schwimmende Gebäude

Die Höhe der schwimmenden Häuser/Hausboote innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ darf 3,9 m, gemessen senkrecht zur Wasseroberfläche, nicht überschreiten. Die Höhe des schwimmenden Gebäudes innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ darf 5,5 m, gemessen senkrecht zur Wasseroberfläche, nicht überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, bei flachen Dächern oder Dachterrassen die Oberkante der Attika bzw. des Geländers (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4.4 Naturbeobachtungsturm

Der in der privaten Grünfläche PG 1 zulässige Beobachtungsturm darf eine Höhe der Gebäudeoberkante (OK) von 11,0 m NHN nicht überschreiten. Die Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind entsprechend der Festsetzung § 4.2 zu berücksichtigen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

§ 5 Garagen und Carports

Die Errichtung von Garagen und Carports ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

§ 6 Grünordnung, Bodenschutz

Aus Gründen des Bodenschutzes dürfen innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Marina sowie der Flächen für Sportanlagen Stellplätze, Zuwegungen und sonstige Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen einschließlich Unterbau nur in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Schotterfläche, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.). Slipanlagen dürfen auch in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Uferzonen (5 m gemessen von Uferlinie in das SO Marina bzw. die Flächen für Sportanlagen) innerhalb der benannten Gebiete sind aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes als begrünte, unverbaute Bereiche zu unterhalten. Eine Ver- und Überbauung der Uferzonen ist unzulässig; ausgenommen sind für den Bestand der zulässigen Nutzungen notwendige Slipanlagen und Zuwegungen zu Steganlagen. Eingriffe in die Uferzonen durch Slipanlagen und Zuwegungen zu Steganlagen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 7 Private Grünflächen „Freizeit und Erholung“

Die privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dienen den nachfolgend bestimmten, naturverträglichen und wenig intensiven Freizeit- und Erholungsnutzungen.

Private Grünfläche „Freizeit und Erholung“ PG 1 – Die Fläche PG 1 dient der Natur- und Vogelbeobachtung. Zulässig ist die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die der Naturbeobachtung und dem Naturerlebnis dienen, einschließlich eines Beobachtungsturms in hochwasserangepasster Bauweise.

Private Grünfläche „Freizeit und Erholung“ PG 2 – Die Fläche PG 2 dient als naturnaher Lagerplatz und Vereinsgelände für naturbezogene und auf das Naturerleben ausgerichtete Gruppen (z. B. Pfadfinder).

Innerhalb der Flächen PG1 und PG2 sind die für den angegebenen Nutzungszweck notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, sofern sie sich deutlich dem prägenden Grüncharakter unterordnen. Die Vorgabe zur naturverträglichen und wenig intensiven Freizeitnutzung setzt eine überwiegende Unterhaltung der Flächen in Form unversiegelter Freiflächen (Grünland, standortgerechte Gehölze) voraus. Diese Flächen sind naturnah zu unterhalten. Das vorhandene Bodenprofil darf nicht durch Versiegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden.

Ausgenommen sind Maßnahmen zum Rückbau von Wegen und Befestigungen sowie Vorhaben zur naturnahen Profilierung von Uferbereichen. Innerhalb der Flächen bestehende Bodenversiegelungen und Uferbefestigungen genießen Bestandsschutz und dürfen, sofern dauerhaft für den angegebenen Nutzungszweck erforderlich, im Rahmen einer ordnungsgemäßen Unterhaltung bei Bedarf erneuert werden. Die Anlage zusätzlicher versiegelter Flächen oder Befestigungen der Uferbereiche ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

§ 8 Erhaltungsgebote – Baumerhalt

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (Arten siehe Planzeichnung) sind dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Pflege- und Schnittmaßnahmen müssen fachgerecht ausgeführt und dokumentiert werden. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen im Umkreis von 3 m um den Kronenbereich unzulässig. Ausnahmen können für Zufahrten und Wege zugelassen werden, die zur Erschließung der Grundstücke zwingend erforderlich sind (siehe dazu Planzeichen: Erhaltung Bäume; § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

§ 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei allen Maßnahmen, insbesondere der Anlage von Einfriedungen, Hecken und sonstigen Gehölzpflanzungen, sind die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Neue Strukturen dürfen kein nachweislich signifikantes Abflusshindernis darstellen.

Die Regelungen des Fischereirechts werden von den Festsetzungen nicht eingeschränkt (siehe hierzu auch Hinweise – Fischereirecht).

Der Bebauungsplan setzt folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Maßnahmenfläche M1 – Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und gegen Störungen durch jegliche Nutzungen zu sichern. Das unzulässige Betreten, Befahren bzw. Schwimmen der Uferbereiche und Wasserfläche ist auszuschließen. Geeignete Maßnahmen hierfür sind die Unterbindung des Zugangs an den Rändern der Fläche durch dichte und abweisende Bepflanzungen (z.B. Weißdornhecken), Gräben und Einzäunungen bzw. wirksame Kombinationen hiervon. Einzäunungen sind so anzulegen, dass sie für Kleinwild durchlässig sind.

Durch Beschilderung in der Örtlichkeit ist die zulässige Nutzung klarzustellen und gegen unzulässige Nutzung abzugrenzen.

Maßnahmenfläche M2 – Die Magerrasen- und Grünlandbereiche in der Fläche sind durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr offen zu halten. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig. Von letzterem ausgenommen ist die Bekämpfung von Neophyten, wobei aus Gründen des Gewässerschutzes vorrangig eine mechanische Entfernung erfolgen soll. Ansiedlungen von Neophyten sind kurzfristig, spätestens zur nächsten Vegetationsperiode, aus der Fläche zu entfernen. Im Übrigen ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen und gegen Störungen durch jegliche Nutzungen zu sichern. Das unzulässige Betreten und Befahren der Fläche und Uferbereiche ist auszuschließen. Geeignete Maßnahmen hierfür sind die Unterbindung des Zugangs am landseitigen Rand der Fläche durch dichte und abweisende Bepflanzungen (Weißdornhecke), Gräben und Einzäunungen bzw. wirksame Kombinationen hiervon. Einzäunungen sind so anzulegen, dass sie für Kleinwild durchlässig sind.

Maßnahmenfläche M3 – Die Magerrasen- und Grünlandbereiche in der Fläche sind durch extensive Beweidung (1 GV-Einheit/ha >) und/oder ein- bis zweimalige Mahd im Jahr offen zu halten. Portionsbeweidung, Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig. Von letzterem

ausgenommen ist die Bekämpfung von Neophyten, wobei aus Gründen des Gewässerschutzes vorrangig eine mechanische Entfernung erfolgen soll. Ansiedlungen von Neophyten sind kurzfristig, spätestens zur nächsten Vegetationsperiode, aus der Fläche zu entfernen. Für die Deichschäferei können temporäre Ausnahmen von diesen Regelungen zugelassen werden.

Die Abbruchkanten an der Uferböschung sind als solche dauerhaft durch geeignete Maßnahmen zu sichern und zu erhalten. Geeignete Maßnahme sind das Entfernen / der Rückschnitt von überwuchernder / verschattender Vegetation und der gelegentliche Anstich / die Profilierung der Kanten und Fußbereiche sowie die Abzäunung gegen Viehvertritt.

Im Übrigen ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen; Initialpflanzungen sind zulässig. Die Fläche ist gegen Störungen durch jegliche Nutzungen zu sichern, Steganlagen und versiegelte Flächen sind zurück zu bauen. Das unzulässige Betreten und Befahren der Fläche und Uferbereiche ist auszuschließen. Geeignete Maßnahmen hierfür sind die Unterbindung des Zugangs am landseitigen Rand der Fläche durch dichte und abweisende Bepflanzungen (Weißdornhecke), Gräben und Einzäunungen bzw. wirksame Kombinationen hiervon, insbesondere entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges. Einzäunungen sind so anzulegen, dass sie für Kleinwild durchlässig sind.

Maßnahmenfläche M4 – Der Wasserbereich und die Uferzone in der Fläche sind dauerhaft von Gehölzbewuchs frei zu halten. Ansiedlungen von Neophyten sind kurzfristig, spätestens zur nächsten Vegetationsperiode, mechanisch aus der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig. Zur Förderung der Ausbildung eines Schilfsaumes sind die Profilierung von Flachwasserzonen und Initialpflanzungen zulässig. Im Übrigen ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen und gegen Störungen durch jegliche Nutzungen zu sichern. Das unzulässige Betreten, Befahren bzw. Schwimmen der Wasserfläche und Uferzone ist auszuschließen. Geeignete Maßnahmen sind die wasserseitige Kennzeichnung durch Bojen und Hinweisschilder.

Maßnahmenfläche M5 / M6 – Die Grünlandbereiche in der Fläche sind durch Beweidung (Standweide) mit bis zu 1,5 GV/ha und/oder ein- bis dreimalige Mahd im Jahr als extensives Grünland zu nutzen und zu entwickeln. Portionsbeweidung, Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig. Von letzterem ausgenommen ist die Bekämpfung von Neophyten, wobei aus Gründen des Gewässerschutzes vorrangig eine mechanische Entfernung erfolgen soll. Ansiedlungen von Neophyten sind kurzfristig, spätestens zur nächsten Vegetationsperiode, aus der Fläche zu entfernen. Für die Deichschäferei können temporäre Ausnahmen von diesen Regelungen zugelassen werden.

Die Ufersäume an der Weser sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Das unzulässige Betreten und Befahren der Fläche und Uferbereiche ist auszuschließen. Geeignete Maßnahmen hierfür sind die Unterbindung des Zugangs am landseitigen Rand der Fläche durch dichte und abweisende Bepflanzungen (Weißdornhecke), Gräben und Einzäunungen bzw. wirksame Kombinationen hiervon, insbesondere entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges. Einzäunungen sind so anzulegen, dass sie für Kleinwild durchlässig sind.

Maßnahmenfläche M7 – Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und gegen Störungen durch jegliche Nutzungen zu sichern. Das unzulässige Betreten, Befahren bzw. Schwimmen der Uferbereiche und Wasserfläche ist auszuschließen. Geeignete Maßnahmen hierfür sind die Unterbindung des Zugangs an den landseitigen Rändern der Fläche durch dichte und abweisende Bepflanzungen (z.B. Weißdornhecken), Gräben und Einzäunungen bzw. wirksame Kombinationen hiervon. Einzäunungen sind so anzulegen, dass sie für Kleinwild durchlässig sind. Land- und wasserseitig ist der Schutz durch Hinweisschilder zu kennzeichnen.

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 wird zugunsten der Nutzer und der Versorgung der hieran angrenzenden Flächen für Sportanlagen – Wasser und Bootssport ausgesprochen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 dient dem dauerhaften Erhalt und der Freihaltung der Leitungstrasse der zur Trafostation führenden Mittel- und Niederspannungskabel sowie der

Verlegung von Leitungen für die Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung. Die Trasse ist so zu unterhalten, dass die Zugänglichkeit zu Wartungszwecken jederzeit gegeben ist.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 dient dem dauerhaften Erhalt und der Freihaltung der Leitungstrasse der zur Trafostation führenden Mittel- und Niederspannungskabel. Die Trasse ist so zu unterhalten, dass die Zugänglichkeit zu Wartungszwecken jederzeit gegeben ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Begründung

Steganlagen – Die heute im Wieltsee bestehenden Schwimmkörper der Stege sind zum Teil aus Styropor gefertigt. Im See sind deshalb regelmäßig Reinigungsarbeiten erforderlich, um abgelöste Teile abzuschöpfen und so Verschmutzungen und damit verbundenen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt entgegenzuwirken. Aus ökologischen Gründen wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, nach der neue Steganlagen ausschließlich in solcher Weise errichtet werden dürfen, dass von ihnen keine Einträge in das Gewässer ausgehen. Neben dem Abrieb sind auch sonstige stoffliche Einträge auszuschließen, etwa durch Anstriche, Unterhaltungsarbeiten o. ä. Dem erkannten Problem wird so entgegengewirkt und zukünftig ein besserer Gewässerschutz erreicht.

Werbeanlagen – Es werden Vorgaben zur zulässigen Form von Werbeanlagen getroffen, um dem Entstehen übermäßiger und störender Werbung entgegenzuwirken. Das Gebiet weist zwar intensive Nutzungen auf, geht aber auch in hochwertige Landschafts- und Freiräume über, die sowohl naturschutzfachlich als auch aus Sicht der landschaftsbezogenen Erholung von hoher Bedeutung sind. Um keine Beeinträchtigungen der Erholungssuchenden oder negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszulösen, werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Gesamtgröße beschränkt. Bewegte, freistehende Werbeanlagen wie Banner und Fahnenmasten werden ausgeschlossen, da sie regelmäßig besonders prägend und wahrnehmbar eingesetzt werden und von diesen auch Scheuchwirkungen auf die Avifauna ausgehen können. Bewegte, beleuchtete Werbung ist nicht zulässig. Es stehen damit noch ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um auf Angebote insbesondere innerhalb des sonstigen Sondergebiets hinzuweisen. Die Bauvorschrift stellt aber auch sicher, dass dies nicht den verfolgten Gestaltungszielen der Gemeinde entgegensteht.

Im Bereich der Maßnahmenfläche M2 besteht heute eine Werbeanlage, die auf die Marina und ihre Angebote hinweist. Für das unbeleuchtete Schild besteht ein Bestandsschutz. Erweiterungen oder Ergänzungen der Werbeanlage sind mit der örtlichen Bauvorschrift in Verbindung mit den Festsetzungen zur dortigen Maßnahmenfläche allerdings nicht möglich. Perspektivisch soll hier der naturschutzfachliche Nutzung Vorrang eingeräumt werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften im Überblick

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (98/34) „Wieltsee“.

Nr. 2 Schwimmende Steganlagen

Steganlagen dürfen nur in solcher Weise errichtet werden, dass von diesen weder konstruktiv noch in der Unterhaltung stoffliche Einträge (feststoffliche Einträge, Stäube, Abriebe, Diffusion) in das Gewässer ausgehen (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO).

Nr. 3 Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet gelten folgende Vorgaben für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 50 Abs. 1 der Nds. Bauordnung (NBauO) (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO):

- Art des Werbeträgers - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen zulässig. Großwerbetafeln sind unzulässig. Werbung in Form von Bannern und Fahnen an Masten ist unzulässig.
- Größe von Werbeanlagen - Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Gewerbeeinheit oder Verein eine Ansichtsfläche von 2 m² nicht überschreiten.
- Beleuchtung von Werbeanlagen - Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.
- Hinweise auf kulturelle, soziale oder politische Zwecke (Wahlwerbung) sind keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung.

Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

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.

Kampfmittelverdachtsflächen – Die landseitigen Bereiche, innerhalb derer nach durchgeführter Luftbildauswertung vom 20.08.2021 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Kampfmittelbelastung vermutet wird, sind nachrichtlich in der Planzeichnung ausgewiesen. Ebenfalls verzeichnete, innerhalb der Wasserflächen gelegenen Verdachtsflächen sind nicht in die Planzeichnung aufgenommen, da der Wieltsee erst im Zeitraum nach 1945 durch umfangreichen Bodenabbau entstand und daher davon ausgegangen werden kann, dass eventuelle Funde in diesem Bereich bereits entfernt wurden.

Hinweise

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) und Unterlagen des Landkreises Diepholz, Untere Abfallbehörde, 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Verdacht auf Kampfmittel (siehe Kennzeichnung im Plan). Aus Sicherheitsgründen ist bei allen Erdarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen 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.

Versorgungsleitungen und Kabel – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen und in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Hochwasserschutz – Bei allen baulichen Vorhaben, auch bei Nebenanlagen und kleineren hochbaulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Schäden im Falle von Hochwasserereignissen zu treffen. Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen sind die Regelungen des § 78 WHG zu beachten. Die Regelungen des § 78a WHG (Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) sind jederzeit planungsunabhängig zu berücksichtigen. Eine Wasserstandshöhe von 5,50 mNN (entsprechend Pegelmesswert 3,52 m) und steigendem Trend am Pegel Dreye wird seitens des Landkreises Diepholz, Untere Wasserbehörde als „Marina-Alarmwert“ erachtet. Bei Überschreiten dieser Pegelhöhe sind notwendige Sicherungs- und Räumungsmaßnahmen auf den Marina- und Vereinsgrundstücken vorzunehmen. Die Sicherungsmaßnahmen und die Räumung der Fahrzeuge auf dem Wieltsee-Gelände soll bis spätestens bei einem Wasserstand am Pegel Dreye von 6,00 mNN bzw. Pegelmesswert 4,02 m und steigendem Trend abgeschlossen sein.

Gewässerschutz – Die textlichen Festsetzungen §§ 3.1 und 3.3 lassen die Errichtung sogenannter „Tankstege“ zu. Damit sind bauliche Sicherungseinrichtungen gemeint, die das schadhafte Auslaufen von Kraftstoffen bei der Betankung von Booten mittels Kanister verhindern. Diese Einrichtungen könnten beispielsweise an drei Seiten mit Tauchblechen bis unter die Wasserlinie abgegrenzt werden. Für die Absicherung der offenen Seite wäre eine Rückhaltevorrichtung für eventuell auslaufenden Kraftstoff in Form von Ölaufsaugschlengeln bzw. einer Ölsperre vorzuhalten. Material zum Aufsaugen von wassergefährdenden Stoffen (Ölbindetücher, o. ä.) wäre ebenfalls am „Tanksteg“ bereitzustellen. Anlagen zur Betankung von Booten bleiben ausgeschlossen.

Fischereirecht – Die nach § 10 des Niedersächsischen Fischereigesetzes (Nds. FischG) zum Fischen befugten Personen dürfen die Uferbereiche des Wieltsees entsprechend der gesetzlichen Regelungen zur Ausübung des Fischereirechts betreten. Ausgenommen ist der Bereich der Abbruchkante am östlichen Gewässer, der aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Schutz von besonders geschützten Arten – Brutstätten von Uferschwalbe und Eisvogel) nicht betreten werden darf.

Artenschutz – Die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich 4 – Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen 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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189) 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 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) 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 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	386.380 m ²
Sonstiges Sondergebiet Marina	14.890 m ²
Flächen für Sportanlagen – Wasser- und Bootssport	18.600 m ²
Straßenverkehrsflächen	15.460 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Öffentlicher Parkplatz	2.680 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Verkehr	2.360 m ²
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage	2.350 m ²
Private Grünflächen „Freizeit und Erholung“	1.800 m ²
Wasserflächen Wielsee	181.840 m ²
<i>davon Bootsliegeplätze</i>	<i>13.570 m²</i>
<i>davon Sportboothafen</i>	<i>26.760 m²</i>
<i>davon Gastronomie</i>	<i>380 m²</i>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	146.400 m ²
<i>davon Wasserfläche „Kleiner Wielsee“ (nachrichtlich im Plan dargestellt)</i>	<i>48.480 m²</i>
<i>zusätzliche Maßnahmenfläche (M4) innerhalb der Wasserfläche Wielsee (bilanziell obenstehend unter „Wasserflächen“ berücksichtigt)</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	Veröffentlichung des Plans	§ 3 Abs. 2 BauGB
22.05.2024 – 26.06.2024	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
02.01.2025 – 22.01.2025	Erneute Veröffentlichung des Plans	§ 4a Abs. 3 BauGB
02.01.2025 – 22.01.2025	Erneute Behördenbeteiligung	§ 4a Abs. 3 BauGB
01.10.2025	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Durchführung

Die überplanten Bereiche befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der öffentlichen Hand und sind weitgehend verpachtet. Die baulichen Nutzungen zu Wassersportzwecken sind bereits am Standort etabliert. Mit der Bauleitplanung sollen die vorhandenen Nutzungen bestandsorientiert planungsrechtlich abgesichert und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen mit einer gezielten Beordnung von Flächen für Naturschutz und Freizeitnutzung landschaftlich wertvolle Bereiche besser geschützt werden.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, 03.11.2025

gez. Dr. U. Schneider
Planverfasserin

Gemeinde Weyhe, 27.11.2025

gez. Frank Seidel
Bürgermeister

L.S.
