



Gemeinde Weyhe

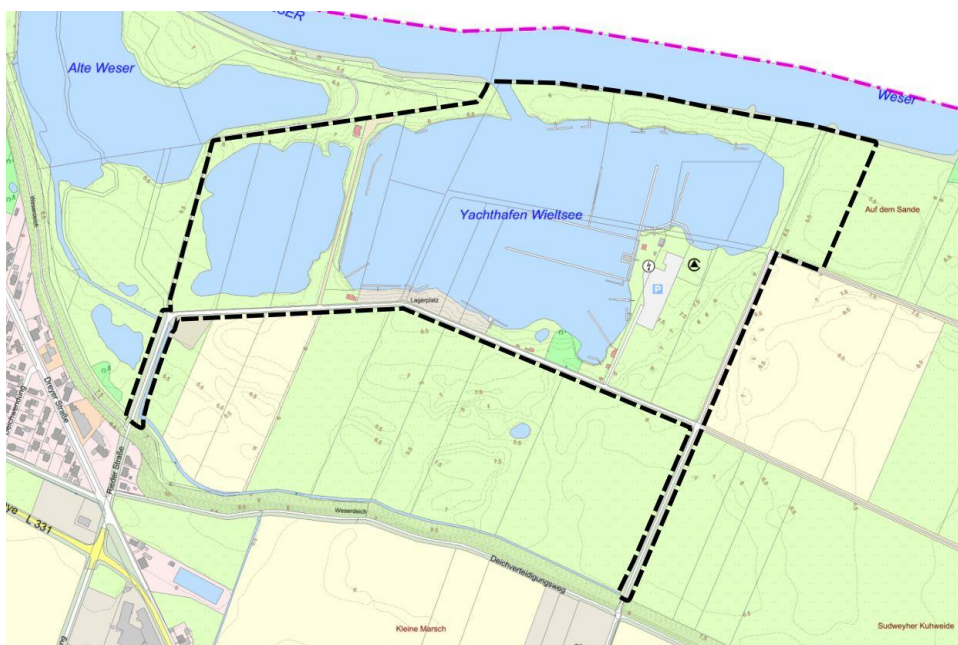
Landkreis Diepholz

Zusammenfassende Erklärung

für den

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

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Bildquelle: LGLN 2023

Im Auftrag:



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

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Weyhe beabsichtigt die planungsrechtliche, bestandsorientierte Sicherung der Freizeitnutzungen am Wieltsee und die naturschutzfachliche Weiterentwicklung schon heute bestehender ökologischer, artenschutzrechtlicher und landschaftlicher Qualitäten des Areals. Hierzu wurden im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Grundstücke der ansässigen Sportvereine sollen als Flächen für Sportanlagen gesichert werden, die Marina als Sonderbaufläche bzw. sonstiges Sondergebiet. Darüber hinaus werden mit Grün- und Maßnahmenflächen für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft die Bereiche abgegrenzt, die frei von baulichen Nutzungen zu halten sind und die der naturschutzfachlichen Entwicklung dienen.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für beide Verfahren (B-Plan/FNP) wurde am 03.03.2021 gefasst. Die Verfahren wurden von der Einleitung bis zur Veröffentlichung zeitgleich durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss zur 19. Änderung des FNPs erfolgte am 18.12.2024. Der Bebauungsplan wurde aufgrund inhaltlicher Veränderungen erneut veröffentlicht (§ 4a Abs. 3 BauGB) und am 01.10.2025 als Satzung beschlossen. Nachfolgend ist der Ablauf beider Planverfahren mit den Auswirkungen auf die Planinhalte dargestellt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 28.09.2023 durchgeführt, zudem konnten im Anschluss bis zum 13.10.2023 schriftlich Stellungnahmen abgegeben werden. Es gingen sowohl Eingaben von Bürgern und Nutzern des Wieltsees, als auch von der Marina und einem Verein ein.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf den Themenkomplex des Campings und das Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen und damit auf die **Regelungsinhalte des Bebauungsplans**. Ein Wegfall von Campingnutzungen wurde von den Einwendenden kritisch bewertet. Es wurde u. a. angeregt, Flächen für das Camping im Plangebiet auszuweisen. Die Gemeinde blieb jedoch dabei, ausschließlich Wohnmobilstellplätze für den kurzfristigen Aufenthalt als untergeordnete, der Marina-Nutzung dienende Nebennutzung vorzusehen und setzte keinen Campingplatz fest. Dies war weder ihr Planziel, noch wurde es in der Gesamtheit der zu berücksichtigenden Belange wie dem Hochwasserschutz und dem Naturschutz als geeignet und umsetzbar erachtet. Die Begründung wurde um ausführliche Abwägungen zu den Belangen Camping und kurzzeitiges Abstellen von Wohnmobilen ergänzt.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) konnten sich im Zeitraum vom 11.09.-09.10.2023 zu den Planinhalten äußern. Mehrere TÖB bezogen sich auf Fragen zur technischen Erschließung. Im Bebauungsplan wurden weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt, in anderen Bereichen waren die Belange schon ausreichend berücksichtigt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden Hinweise zum Gewässerschutz und zur Artgruppe der Fische gegeben, ein weiterer Hinweis bezog sich auf die am Gewässer bestehenden Fischereirechte. Diese Punkte wurden durch Fortschreibung der Festsetzungen und weitere Ausführungen in Begründung und Umweltbericht berücksichtigt. Aufgrund von Hinweisen zu den naturschutzfachlichen Wertigkeiten der südlich an das Gebiet angrenzenden Flächen wurde eine diskutierte Plangebietserweiterung für eine Hundenauslauffläche verworfen. Zudem wurde festgestellt, dass eine Änderung der derzeitigen Bodennutzung (Straßenverkehrsflächen Rieder Straße und Wieltamm im nord-südlichen Verlauf) nicht erforderlich ist. Die Biotoptypenkartierung wurde redaktionell überarbeitet. Nach Stellungnahmen sowie auf Grundlage einer zwischenzeitig erarbeiteten Vorprüfung der Standsicherheit der Böschungen zwischen Kleinem und Großem Wieltsee sowie der Landzunge und eines hydraulischen Gutachtens zuzüglich weiterer Abstimmungen mit den zuständigen Behörden wurden umfangreiche Ergänzungen zu den Themen Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz vorgenommen. Für den Bereich des Damms zwischen Großem und Kleinem Wieltsee wurde im Bebauungsplan in diesem Zuge eine Bebauung auch mit kleineren baulichen Anlagen ausgeschlossen, die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und dem baulichen Hochwasserschutz wurden fortgeschrieben. Ferner wurden die Ausführungen zum in Teilbereichen bestehenden Kampfmittelverdacht fortgeschrieben. Der im

Bereich der Marina festgesetzte Bauteppich wurde angepasst, so dass hier ein größerer, zusammenhängender Bereich statt mehrerer Baufenster entstand. Angrenzende Uferflächen wurden dafür als von Bebauung freizuhalten ausgewiesen, um langfristig die städtebauliche Ordnung des Areals zu verbessern. Die wasserseitige Abgrenzung der Steganlagen wurde geringfügig verändert und in diesem Zuge auch die Grenzziehung der Maßnahmenfläche M4 nach Westen erweitert, so dass diese bis an die Steganlage heranreicht. Weitere Anpassungen an den Festsetzungen und Hinweisen dienten der Präzisierung und Eindeutigkeit der Planinhalte und -ziele, führten aber nicht zu wesentlichen inhaltlichen Änderungen.

Fast alle vorgebrachten Stellungnahmen zielten auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ab. Für den **Flächennutzungsplan** ergab sich in Folge der Stellungnahmen kein wesentlicher Anpassungsbedarf. Die übergeordneten Themen wie der Hochwasserschutz wurden im erforderlichen Rahmen in die Unterlagen übernommen, die Abgrenzung der Maßnahmenflächen (Bereich M4) zeichnerisch an die Überarbeitungen des Bebauungsplans angeglichen.

Ergebnisse der Veröffentlichung der Planung

Zur Veröffentlichung der Planunterlagen (22.05.–26.06.2024) gingen seitens der Öffentlichkeit 19 Stellungnahmen ein, die sich auf die Regelungen zur Zulässigkeit von Hausbooten und damit auf die **Ebene des Bebauungsplans** bezogen. Die Einwander brachten im Wesentlichen vor, dass eine vorgesehene Begrenzung auf 10 Hausboote aus einer Vielzahl von Gründen (u. a. Wirtschaftlichkeit, Schutz der vorhandenen Bestände, Nutzungstypik) erhebliche negative Auswirkungen erwarten lassen und daher anzupassen sei. Es wurde eine umfangreiche Abwägung zu den vorgetragenen Punkten in der Begründung ergänzt und die getroffenen Festsetzungen angepasst. Die Gemeinde legt ihre städtebaulichen Ziele dar, aufgrund derer für sie eine deutliche Begrenzung der Nutzung durch schwimmende Häuser/Hausboote erforderlich ist. Zeichnerisch wurden im Bebauungsplan Bauteppiche ausgewiesen, in denen diese Anlagen zu verorten sind. Die textliche Festsetzung wurde fortgeschrieben. Insgesamt sollen jedoch langfristig weiterhin nicht mehr als 10 schwimmende Häuser/Hausboote am Großen Wieltsee zugelassen werden, um die verfolgten städtebaulichen Ziele (u. a. deutlicher Schwerpunkt als Sportboothafen, Vermeidung von Siedlungsbildung auf dem Wasser, Naturschutz, sicherheitstechnische Regelungen) durchzusetzen. Eine weitere Stellungnahme zu diesem Thema sowie zu weiteren Belangen des Wassersports ging seitens des Deutschen Motoryachtverbandes ein, diese führte jedoch zu keinen weiteren Anpassungen der Planunterlagen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden Hinweise zur technischen Erschließung sowie zu möglichen Kampfmittelvorkommen vorgebracht, die jedoch bereits in angemessener Weise in den Planunterlagen berücksichtigt waren. Der Landkreis Diepholz teilte mit, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Planung innerhalb eines Überschwemmungsgebiets grundsätzlich erfüllt werden, die dazu erforderlichen Schritte zur formellen Anerkennung erfolgen begleitend zum weiteren Planungsablauf. Ein mitgeteilter „Marina-Alarmwert“ zur Evakuierung im Hochwasserfall wurde hinweislich in die Planunterlagen aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen zur Nutzung der Wasserflächen wurden dahingehend klarstellend erweitert, dass Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor auslaufenden Kraftstoffen zulässig sind („Tanksteg“), aber eigenständige Betankungsanlagen unzulässig bleiben. Hinweise zu den planungsrechtlichen Regelungen der Wassernutzungen wurden mit der Aufnahme von Bauteppichen für schwimmende Häuser/Hausboote berücksichtigt, von Anpassungen der landseitigen Festsetzungen zum Erhalt aller Bestandsnutzungen wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht für Erdarbeiten wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Der NABU benannte die Wichtigkeit des Plangebiets für Natur und Landschaft und zeigte Möglichkeiten auf, hierzu dienliche Festsetzungen zu treffen. Diese waren bereits annähernd vollständig in den Planunterlagen berücksichtigt, so dass in Folge der Stellungnahme keine Änderungen vorgenommen wurden. In Abweichung zu den bis dahin verfolgten Planzielen beschloss die Gemeinde, die zuvor untergeordnet zulässige Nutzung des Kleinen Wieltsees durch Modellboote nicht mehr zum Bestandteil des Bebauungsplans zu machen, was den Anregungen des NABUs ebenfalls entgegenkommt. Die Planzeichnung und die Festsetzungen sowie der Umweltbericht wurden hierzu angepasst.

Als für die **Ebene des Flächennutzungsplans** relevante Stellungnahme ging ein Hinweis des Landkreises auf die Genehmigungspflicht von Bodenarbeiten zum Schutz möglicher Bodendenkmale ein, der in die Begründung und die Planzeichnung übernommen wurde. Inhaltlich wurden keine Anpassungen der Planunterlagen vorgenommen.

Erneute
Veröffent-
lichung

Einige dieser Anpassungen hatten Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass der Bebauungsplan Nr. 28 (98/34) „Wieltsee“ erneut veröffentlicht wurde. Die geänderten Inhalte wurden vom 02.-22. Januar 2025 erneut veröffentlicht. Stellungnahmen konnten nur zu den veränderten Teilen der Planinhalte vorgebracht werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Erneut gingen insg. 19 Stellungnahmen zum Thema schwimmende Häuser / Hausboote ein. Diese führen jedoch nicht zu weiteren Anpassungen der Planinhalte. Die vorgebrachten Inhalte waren bereits in den Planunterlagen berücksichtigt. Die Gemeinde kam nach intensiver Prüfung nicht zu dem Schluss, dass eine geänderte Abwägung oder Neugewichtung ihrer städtebaulichen Ziele erforderlich ist. Seitens der Marina GmbH wurden einige Themen vorgebracht, die nicht Inhalt der erneuten Veröffentlichung waren. Andere Aspekte (betriebsbezogenes Wohnen) waren bereits in den Planunterlagen berücksichtigt, weitere Ergänzungen (Bootswaschplatz) wurden nicht Teil der Planunterlagen.

Die Hinweise mehrerer Träger öffentlicher Belange (Erschließung/Leitungsschutz, Kampfmittelbeseitigungsdienst; Datenquellen) bezogen sich nicht auf die veränderten Planinhalte, waren aber auch schon vollumfänglich in den Planunterlagen berücksichtigt. Der Landkreis aktualisierte seinen Hinweis zum Marina-Alarmwert, was in die Begründung und Planzeichnung übernommen wurde. Redaktionell-klarstellend wurde die Festsetzung zu den Tankstegen fortgeschrieben.

Gesamtergebnis
der Abwägung

Die **Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 28 (98/34)** wurden nach der frühzeitigen Beteiligung sowie nach der ersten Veröffentlichung der Planunterlagen in Details angepasst. Die Änderungen betrafen die zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets bzw. der Wasserflächen Sportboothafen, stellten aber die grundsätzlichen Festsetzungen und Planziele nicht in Frage. Kleinere Anpassungen zu den Belangen von Natur und Landschaft und der technischen Erschließung wurden berücksichtigt, sind aber ebenfalls inhaltlich nicht als gegensätzlich zu den ursprünglichen Planungszielen zu bezeichnen. Im Zuge der erneuten Veröffentlichung wurden klarstellende Ergänzungen vorgenommen, die keine Auswirkungen auf die Planinhalte hatten.

Relevante inhaltliche Änderungen des Flächennutzungsplans wurden in Folge der Beteiligungsverfahren nicht vorgenommen, lediglich kleinere Angleichungen und Ergänzungen vorgenommen. Im Verlauf des Planverfahrens erfolgte ein erneute Aufstellungsbeschluss für den FNP, da die **Abgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans** geringfügig geändert wurde. Zum Aufstellungsbeschluss waren der Änderungsbereich und der Geltungsbereich des Bebauungsplans identisch. Die im B-Plan erfassten Verkehrsflächen wurden aus dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans herausgenommen, da für diese Bereiche kein Regelungsbedarf besteht. Dies erfolgte bereits zum Stand des Vorentwurfs.
