

82. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Zeven

Erläuterung der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (2024)

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 03.02.2025



**Samtgemeinde
Zeven**
Am Markt 4
27404 Zeven
Tel.: 04281/7160

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	2
2. Grundlagen der Planung	2
2.1. Rechtsgrundlagen der Planung	2
2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	4
3. Bestandssituation	5
3.1. Nutzung und Bebauung.....	5
3.2. Natur und Landschaft.....	6
3.3. Verkehrliche Anbindung	6
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
4.2. Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans	8
4.3. Angrenzende Bebauungspläne	9
4.4. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	9
4.5. Natur- und Landschaft.....	11
4.6. Kultur- und Sachgüter	11
4.7. Mensch und Gesundheit	11
4.8. Altlasten- und Ablagerungen	11
4.9. Kampfmittelbelastung.....	12
4.10. Baugrund und Bodenschutz.....	12
4.11. Wasser	13
4.12. Luft und Klima.....	13
4.13. Landwirtschaft	13
4.14. Orts- und Landschaftsbild	14
5. Planinhalt	14
6. Erschließung	14
6.1. Verkehrliche Erschließung.....	14
6.2. Ver- und Entsorgung	15
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	16
8. Planungs- und Standortalternativen	17
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	17
9.1. Bodenordnung.....	17
9.2. Kosten und Finanzierung	17
10. Flächenangaben	18

1. Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist,
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist.

2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Kliemannsland ist seit vielen Jahren ein multifunktionaler Ort für Kreativität, Events und Erlebnis. Durch seine mediale Präsenz und seinen einzigartigen Charakter ist der Hof überregional bekannt und lockt viele Besucher:innen aus ganz Deutschland an. Gleichzeitig dient die Hofanlage in der Gemeinde Elsdorf (insbesondere in der Ortschaft Rüspel) als Begegnungsstätte für die lokale Bevölkerung.

Das Kliemannsland ist ein Ort an dem jede kreative Idee ausprobiert und umgesetzt werden kann. In Werkstätten und Ateliers finden beispielsweise Workshops und Teamevents statt. In diesem Zusammenhang baut das Kliemannsland auch Spielgeräte, Eventkulissen, Fahrzeuge oder Festivalinstallationen für externe Auftraggeber:innen. Die gebastelten und gebauten Dinge stehen überall auf dem Hof und machen das Kliemannsland zu einem Ort für Groß und

Klein. Von einer fahrradbetriebenen Achterbahn über Minigolf, bis zur Sauna gibt es die unterschiedlichsten Spielgeräte bzw. Nutzungen auf dem Hof. Neben den kreativen Nutzungen bietet das Kliemannsland außerdem viele Events an. Dazu gehören unter anderem Hochzeiten, Firmenfeiern, Flohmärkte und Hoffeste. Hinzu kommen noch Warenverkäufe durch einen Trödelverkauf, ein Outlet und das Betreiben eines Cafés.

Das o.g. Konzept des Kliemannslandes entzieht sich einer klaren abgrenzenden Kategorisierung und lässt sich daher nicht abschließend nach dem geltenden Baurecht definieren. Aufgrund der stetigen Entwicklungen und Veränderungen im Kliemannsland werden immer wieder Baugenehmigungen für neue baulichen Anlagen beantragt, ohne dass es hierfür bisher eine planungsrechtliche Grundlage gibt.

Die Samtgemeinde Zeven möchte mit der FNP-Änderung den Bestand sowie zukünftige Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Kliemannsland planungsrechtlich vorbereiten, Genehmigungsverfahren erleichtern und gleichzeitig die Verträglichkeit mit der örtlichen Dorfstruktur und deren Bewohner:innen gewährleisten.

Zusammenfassend werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Vorbereitung zur Sicherung der bestehenden Nutzungen im Kliemannsland
- Schaffung von Flexibilität und Potenziale für Weiterentwicklungen im Kliemannsland
- Schaffung planungsrechtliche Vorbereitung für Errichtung von kleinen Ferienwohnungen im nördlichen Teilbereich
- Berücksichtigung und Vorbereitung der Grünstrukturen und des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes
- Planungsrechtliche Vorbereitung der erforderlichen Stellplätze für den Besucher:innenverkehr

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert derzeit nicht. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) im nördlichen Teilbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar und im südlichen Teilbereich eine Gemischte Baufläche. Für den Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) stellt der FNP landwirtschaftliche Flächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 27 kann somit derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 82. Änderung des FNP der Samtgemeinde Zeven durchgeführt werden. Ziel und Zweck dieser Planänderung ist die Darstellung des Bereichs als Sonstiges Sondergebiet, als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche).

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des FNP erforderlich.

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung. Aufgrund der Lage im Außenbereich (teilweise) ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf am 09.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kliemannsland“ gefasst sowie bei der Samtgemeinde Zeven die dementsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 beschlossen, das Verfahren zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

2.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich/liegt im Norden der Gemeinde Elsdorf im Ortsteil/Ortschaft Rüspel. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Rüspel, Flur 1 mit den Flurstücken 117/16, 117/17, 117/15 und in Teilen 55/4, 53/7, 330/53 und 53/1, eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Der Teilgeltungsbereich 1 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- Im Osten durch Wohnbebauung, unbebaute Grünflächen und
- Im Südosten durch ein Gebäude und die Anlagen eines Schützenvereins,
- Im Süden durch die Eichenstraße, auf deren gegenüberliegender Seite sich Sportplätze und die Freiwillige Feuerwehr befinden,
- Im Westen durch die Anlagen eines Reitvereins und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten und Süden durch weitere landwirtschaftliche Flächen
- Im Norden und Westen durch Sportplätze und dem Siedlungsgefüge des Ortsteils Rüspel

Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

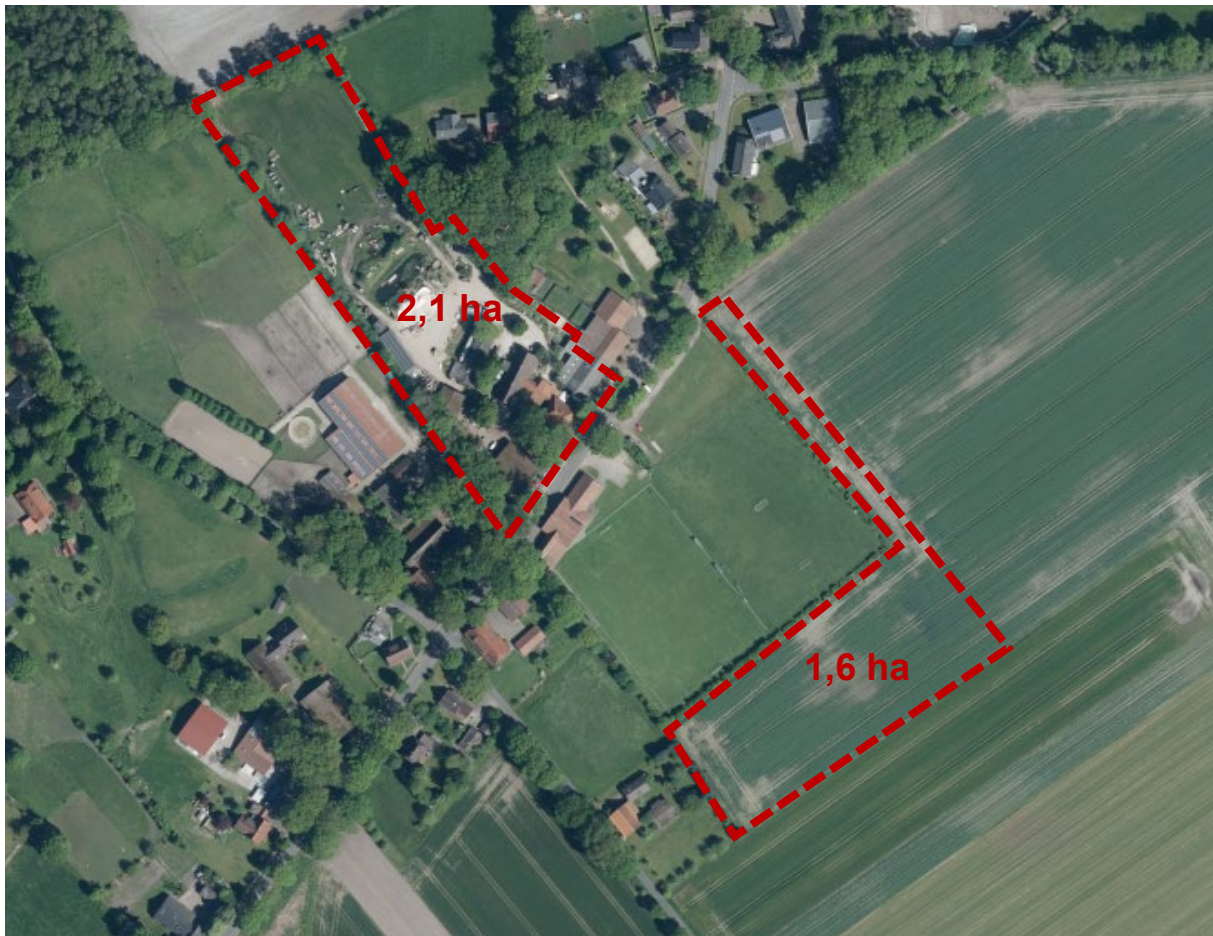


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.27 „Kliemannsland“ (o.M.)
(Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

3. Bestandssituation

3.1. Nutzung und Bebauung

Bei den Bestandsgebäuden, die sich im südlichen Teil des Plangebietes befinden, handelt es sich um eine historisch gewachsene Hofanlage. Diese diente zunächst dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Gastronomie und später dem Reitbetrieb. Seit 2016 wird der Hof als „Kliemannsland“ vielseitig genutzt und vereint Funktionen wie Abenteuerspielplatz, Freizeitpark, Eventstätte und Produktionsgelände.

Der südliche Bereich des Kliemannslandes lässt sich im Bestand räumlich grob in drei Bereiche einteilen (siehe Abb. 2).

Die „Event-Area“ im Südosten des Plangebiets umfasst die Hauptgebäude der ehemaligen Hofanlage. Hier befinden sich unter anderem ein Café, ein Trödelladen, ein Escape Room, Büros und ein Veranstaltungssaal. Letzterer kann beispielsweise für Hochzeiten oder Firmen-events gemietet werden.

Die „DIY-Area“ liegt im Süden des Plangebiets und besteht aus den Nebengebäuden der Hofanlage, die sich um einen Innenhof gliedern. Hier befinden sich unter anderem ein Atelier, verschiedene Werkstätten und Lagerflächen.

Die „Adventure-Area“ liegt mittig im Plangebiet und vereint unterschiedliche Nutzungen. Unter anderem befinden sich hier ein Teich, Saunen und verschiedene gebaute Attraktionen, wie ein Karussell, eine Achterbahn oder ein Skatepark. Weitere Attraktionen, Spielgeräte sowie Events (Flohmarkt, Weihnachtsmarkt, etc.) erstrecken sich über alle drei „Areas“ des Hofes.

Die beiden südlichen Bereiche (Event-Area und DIY-Area) sind größtenteils versiegelt. In nordwestliche Richtung nimmt der Grad der Versiegelung ab, die „Adventure-Area“ ist bereits weniger versiegelt und die nördliche Hälfte des Plangebiets (in Abb. 2 nicht dargestellt) ist eine Grünfläche.

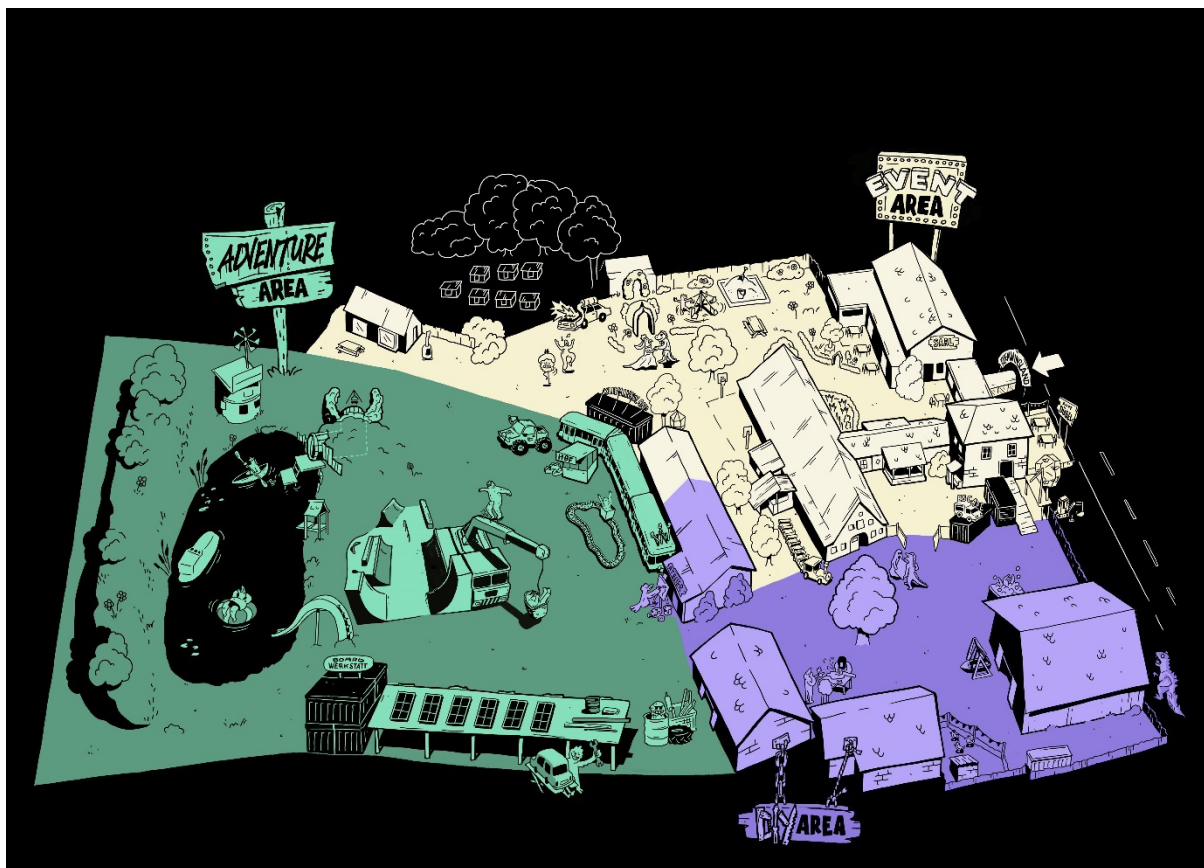


Abbildung 2: Schematischer Lageplan Hofgelände mit Nutzungsbereichen (o.M./ nicht genordet). Quelle: Kliemannsland GmbH)

Der TG 2, welcher für Stellplätze vorgesehen werden soll, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Umgebung des Plangebiets wird insgesamt durch landwirtschaftliche Flächen und Betriebe sowie dörfliche Wohnbebauung geprägt. Im Südwesten befinden sich ein Reitbetrieb, und im Südosten des Plangebiets befindet sich der örtliche Schützenverein. Dessen Hauptgebäude grenzt unmittelbar an den Veranstaltungssaal des Kliemannslands an und wird in Richtung Norden durch einen Schießstand ergänzt. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung.

3.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturraum Zevener Geest und wird von ländlichen Siedlungsstrukturen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Neben dem eher versiegeltem und bebauten südlichen Bereich befindet sich in der nördlichen Plangebietshälfte des TG 1 ein artenarmes Intensivgrünland. Potenziell hochwertige Strukturen, wie Gehölze und Bäume, konzentrieren sich im südlichen bebauten Teilbereich und im nördlichen Randbereich. Zentral im Plangebiet befindet sich ein naturfernes Stillgewässer. Andere Oberflächengewässer sind nicht vorzufinden. Im TG 2 ist die Fläche landwirtschaftlich geprägt. Höherwertige Gehölzstrukturen sind hier nicht vorhanden. Angrenzend befinden sich hier weitere landwirtschaftliche Flächen sowie eine Wohnbebauung und die Sportanlage des ortsansässigen Vereins

Im TG 1 grenzen nördlich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Westen grenzen und die zum Reitbetrieb gehörenden Grünflächen an den Geltungsbereich. Nordwestlich befindet sich eine dichtere Gehölzstruktur sowie eine freie Grünfläche, südwestlich zwei Sportplätze.

3.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt an die Eichenstraße. Über Elsdorf im Süden (ca. 6 km) bzw. Sittensen im Westen des Plangebietes (ca. 10 km) ist die Autobahn A1 Richtung Hamburg und Bremen zu erreichen.

Ausgehend vom TG 1 befindet sich in ca. 300 m Entfernung die nächstgelegene Bushaltestelle „Rüspel Denkmal“, die sich nordöstlich des Plangebietes befindet. Südwestlich befindet sich zudem in ca. 650 m Entfernung die Bushaltestelle „Abzweigung Frankenbostel“. Beide Haltestellen liegen direkt an der Eichenstraße, werden von der Buslinie 832 angefahren und bieten unter anderem Anschluss nach Zeven und Elsdorf. Unmittelbar am Plangebiet gibt es keine Bushaltestelle. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Scheeßel (ca. 18 km) und Lauenbrück (ca. 19 km) und bieten Anbindung Richtung Hamburg und Bremen.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2022 des Landes Niedersachsen (LROP neugefasst am 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103)) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2022 erfüllt die Gemeinde Elsdorf keine übergeordnete Funktion. Für die Ortschaft Rüspel bzw. für das Plangebiet werden keine zeichnerischen Festlegungen verzeichnet.

Südwestlich der Ortschaft Rüspel befindet sich das „Löhmorr“, welches als Vorranggebiet Torferhaltung dargestellt ist und eine Leitungstrasse. Im weiteren Umkreis verläuft nördlich und östlich des Plangebietes der Flusslauf der „Oste“, deren Niederungen als (linienförmiger) Biotopverbund und Natura 2000-Gebiet dargestellt sind.

Insgesamt sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung erkennbar.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2020)

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) kommt der Gemeinde Elsdorf keine übergeordnete Funktion und somit auch keine besondere Aufgabe zu. In der Ortschaft Rüspel gibt es jedoch für die Planung relevante Darstellungen.

Innerhalb des Plangebiets, im TG 1, nördlich der zentralen Hofbebauung ist ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ sowie ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials“ dargestellt. Innerhalb des TG 2 werden die Flächen als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials“ gekennzeichnet.

In der näheren Umgebung grenzt südwestlich ein „Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung“ sowie der linienhafte Verlauf eines „Vorranggebietes Leitungstrasse“ an die Ortschaft Rüspel an. Die Ortschaft Rüspel wird außerdem generell von Vorbehaltsgebieten für die „Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials“ umschlossen. Darüber hinaus befindet sich in mind. 1,1 km südwestlicher Entfernung ein Vorbehaltsgebiet „Wald“ und die Vorranggebiete „Natur und Landschaft“ und „Torferhaltung“. In östlicher Richtung befindet sich in mind. 1,6 km Entfernung ein Vorranggebiet „Natur und Landschaft“, das als Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt wird.

Für die Planung relevant ist die Darstellung eines Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie die Darstellung eines Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials) innerhalb des Plangebiets. Ein Vorbehaltsgebiet ist ein Grundsatz der Raumordnung und muss deswegen in der Planung und Abwägung berücksichtigt werden. Eine Abweichung von dem Grundsatz ist nur bei genügend gewichtigen Gründen möglich. Die aktuelle Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung einer bereits bestehenden Hofstruktur. Gleichzeitig sollen mit der Planung Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Der TG 1 wird derzeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Der versiegelte und bebaute Bereich des Hofes reicht lediglich geringfügig in die genannten Vorbehaltsgebiete herein. Der restliche in den Vorbehaltsgebieten gelegenen Bereich der Hofanlage ist derzeit eine Grünfläche. Diese soll im Rahmen der Planung zukünftig lediglich teilweise und lediglich geringfügig bebaubar sein. Darüber hinaus soll im Norden als Plangebiets eine private Grünfläche sowie eine SPE-Fläche dargestellt werden, sodass die vorhandene Grünstruktur dort weiterhin erhalten bleiben. Der Konflikt mit dem Grundsatz der Raumordnung (Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) wird daher vor dem Hintergrund der Ziele der Planung als überwindbar angesehen.

Für den TG 2 ist eine Stellplatzanlage vorgesehen, welcher untergeordnet als Wohnmobilstellplatz dienen soll (max. 10 Wohnmobile). Mit der Planung soll die Realisierbarkeit des Klieemannslandes hinsichtlich verkehrlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Aspekte ermöglicht werden. Der vorhandene Standort wird als wichtiger Tourismusstandort gesehen und erfüllt dahingehend ein überregionales öffentliches Interesse. Um den Mehrbedarf an Stellplätzen in wirtschaftlicher und logistischer Hinsicht zu berücksichtigen, sind keine nennenswerten Standortalternativen vorhanden. Gleichzeitig soll der ermöglichte Eingriff direkt im TG 2 ausgeglichen werden und durch wasserdurchlässige Beläge so gering wie möglich gehalten werden. In der Gesamtbetrachtung überwiegt demnach die geplante Nutzung und dem damit

einhergehenden öffentlichen Interesse im Gegensatz zu den Nachteilen, die für die Landwirtschaft einhergehen. Der Konflikt wird daher ebenfalls als überwindbar angesehen.

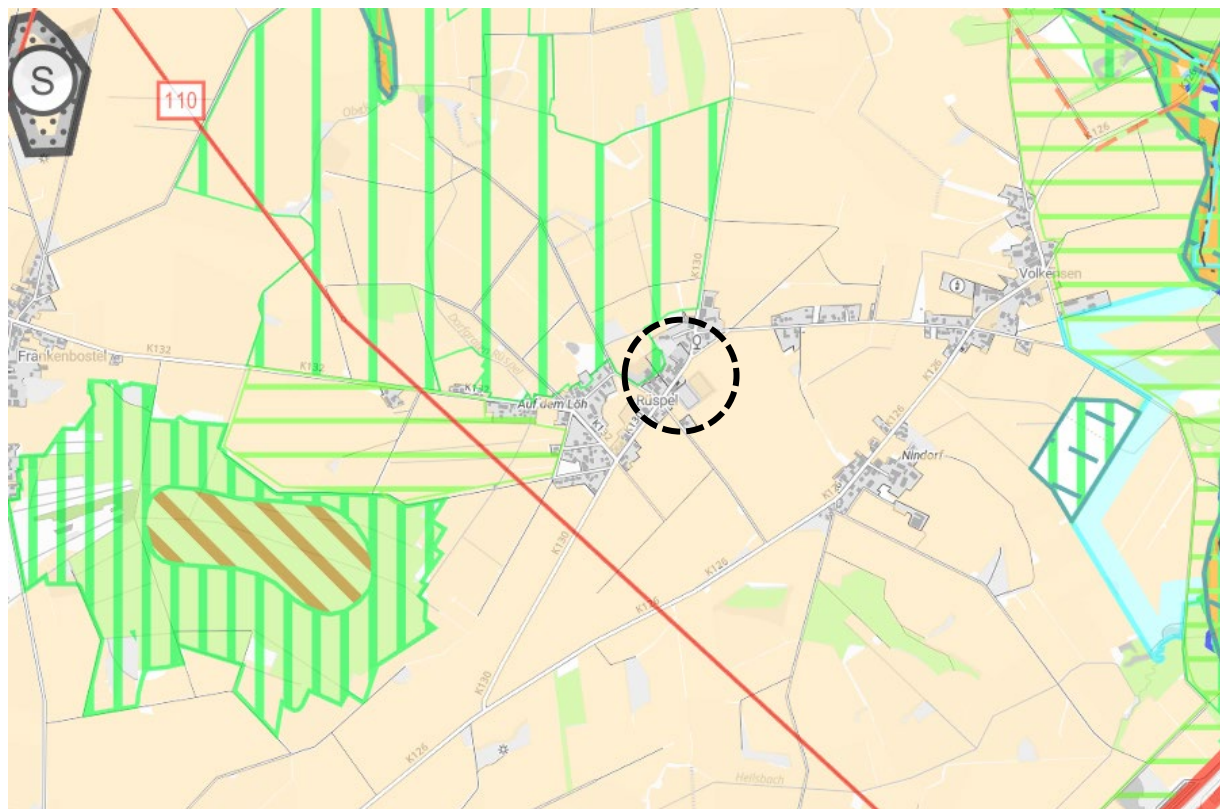


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme), mit Kennzeichnung (Schwarz) des Plangebiets, o. M. (Quelle: LGLN)

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. § 73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal).

4.2. Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche im TG1 im Süden als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der übrige Bereich des Plangebiets (auch im TG 2) wurde bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt und ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Fazit: Der Bebauungsplan kann derzeit teilweise nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der FNP ist somit für den Bereich des Plangebiets zu ändern. Hierzu sollen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 27 im TG 1 eine Grünfläche und eine SPE-Fläche im nördlichen Teilbereich und eine Sonderbaufläche im restlichen Teilgeltungsbereich dargestellt werden. Im TG 2 wird ebenfalls eine Sonderbaufläche und eine SPE-Fläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die 82. Änderung des FNP aufgestellt. Durch die Änderung des FNP werden Bebauungsplan und FNP

anschließend aufeinander abgestimmt sein, so dass dann der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB genügt.

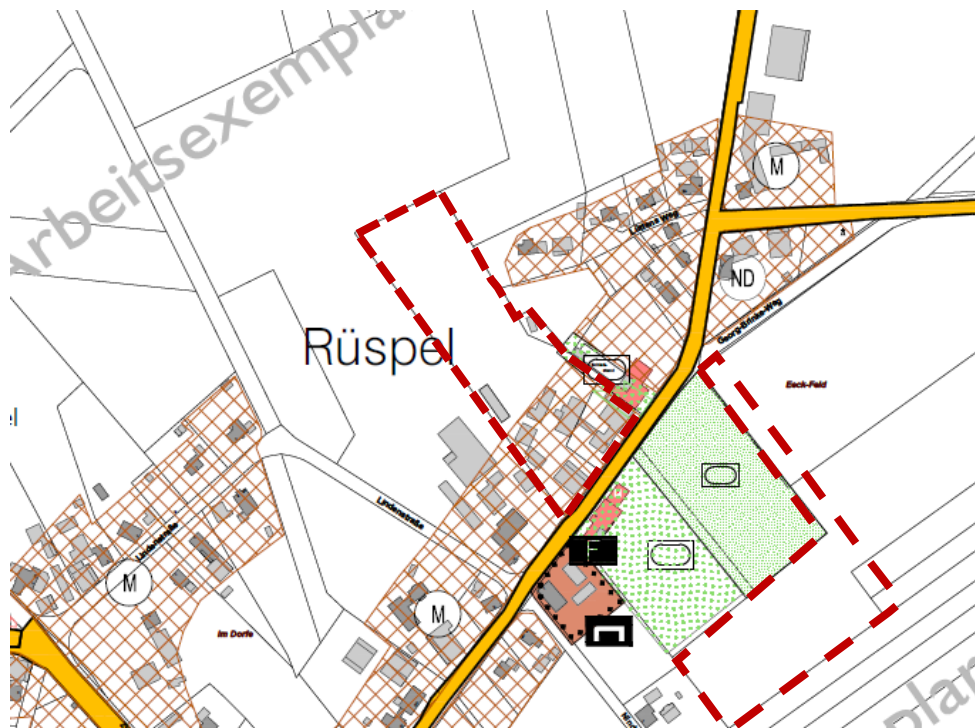


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot).

4.3. Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet sowie in der gesamten Ortschaft Rüspel befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4.4. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2015 (LRP 2015) des Landkreises Rotenburg (Wümme) lassen sich folgende Informationen für das Gebiet ablesen:



Abbildung 6: Karte 1 (Nord) Arten und Biotope des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

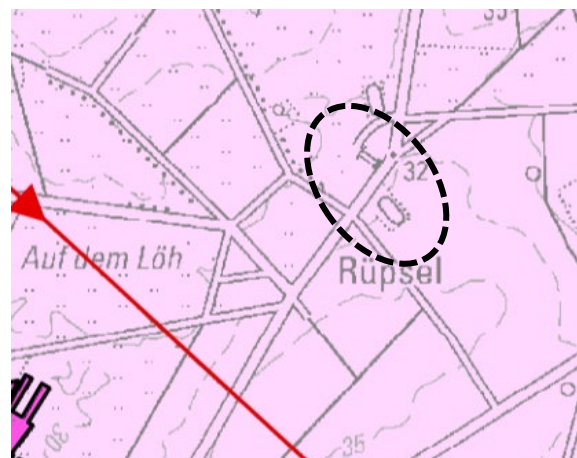


Abbildung 6: Karte 2 (Nord) Landschaftsbild des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

Die Karte 1 „Arten und Biotope“ (Siehe Abb. 5) des LRP kartiert in der nördlichen Hälfte des TG 1 ein Gebiet mit einer geringen Bedeutung für den Biotopschutz (Wertstufe II). In der südlichen Hälfte sowie im TG 2 wird ein Gebiet mit einer sehr geringen Bedeutung für den

Biotopschutz (Wertstufe I) dargestellt. In der Umgebung des Plangebiets wurden wertvolle Bereiche für Amphibien (A) und Pflanzen (P) kartiert.

Das Landschaftsbild wird im LRP, Karte 2 „Landschaftsbild“ (siehe Abb. 6) als gering bewertet. Zudem verläuft südwestlich des Plangebiets eine Hochspannungsfernleitung, die das Landschaftsbild vorbelastet.

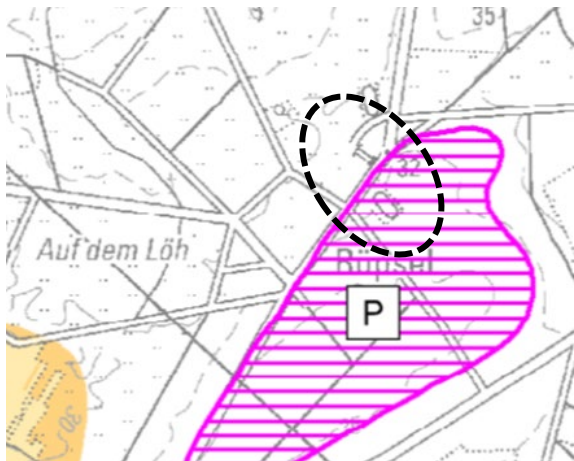


Abbildung 8: Karte 3 (Nord) Böden des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

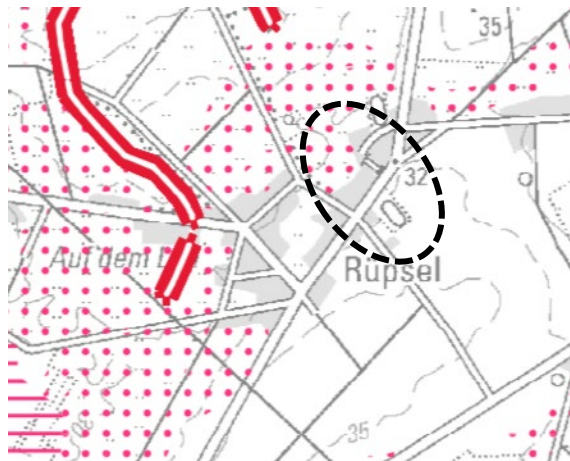


Abbildung 8: Karte 4 (Nord) Wasser und Stoffretention des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

Die Karte 3 „Boden“ (siehe Abb. 7) kartiert im Bereich des TG 1 keine Besonderheiten. Südlich der Eichenstraße im TG 2 wird ein Suchraum für Plaggenesch kartiert.

Zum Thema „Wasser und Stoffretention“ (Karte 4 des LRP, siehe Abb. 8) zeigt der LRP, dass die nördliche Hälfte des TG 1 in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate (>300 mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung liegt.



Abbildung 10: Karte 5 (Nord) Zielkonzept des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



Abbildung 10: Karte 6 (Nord) Schutzgebiete des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

Die Karte 5 „Zielkonzept“ (siehe Abb. 9) kartiert für den TG 1, dass es innerhalb der Zielkategorie IV – „Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild“ liegt. Im TG 2 wird die Zielkategorie II – „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter“ dargestellt.

Die Karte 6 „Schutzgebiete“ (siehe Abb. 10) des LRP kartiert die nördliche Hälfte des TG 1 als ein Gebiet, das die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfüllt.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind Konflikte mit dem LRP im nördlichen Teilbereich des TG 1 sowie im TG 2 nicht auszuschließen. Eine genauere Betrachtung der Umweltbelange findet im weiteren Planungsverlauf im Rahmen der Umweltprüfung statt.

4.5. Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet. Zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Im Norden und Osten der Ortschaft Rüspel verläuft das Naturschutzgebiet „Ostetal mit Nebenbächen in ca. 2,3 km Entfernung. In diesem Bereich ist außerdem ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein FFH-Gebiet verzeichnet. Etwa 1,2 km südöstlich der Ortschaft Rüspel befindet sich das Naturschutzgebiet „Magerweide südöstlich Völkersen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

4.6. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine weiteren gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4.7. Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen. Im relevanten Umfeld des Plangebiets befinden sich ein Reitbetrieb, ein Schützenverein und ein Sportplatz. Von all diesen Einrichtungen sind Emissionen zu erwarten, die möglicherweise Immissionschutzrechtliche Konflikte mit der zukünftigen Planung auslösen können.

Andersherum ergeben sich im Plangebiet durch die unterschiedlichen Nutzungen Lärmimmissionen. Da unmittelbar an das Plangebiet die schützenswerte Nutzung Wohnen angrenzt ist zu untersuchen, inwieweit die Nutzungen im Kliemannsland die umliegende Wohnbevölkerung beeinträchtigen könnte. Insbesondere Lärmimmissionen aus Werkstätten, von den einzelnen Spielgeräten (z.B. Achterbahn mit Fahrradtrieb, Schaukel etc.), durch Besucher:innenverkehre und von Veranstaltungen können zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte führen.

Neben der schützenswerten Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets ist außerdem die geplante Nutzung „Ferienwohnen“ im nördlichen Teilbereich des TG 1 durch die Lärmimmissionen des Hofes potenziell beeinträchtigt. Ob sich die Nutzung „Ferienwohnen“ mit den restlichen Nutzungen im Kliemannsland verträgt, ist ebenfalls im weiteren Verlauf der verbindlichen Planung zu untersuchen.

Zum Schutz der geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung von dem Büro *AMT Ingenieurgesellschaft mbH* erstellt. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich des Lärms werden dann entsprechend planungsrechtlich umgesetzt bzw. in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufgenommen.

4.8. Altlasten- und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (NIBIS Kartenserver).

Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.9. Kampfmittelbelastung

Eine konkrete Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufgenommen.

4.10. Baugrund und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Zevenener Geest und in den Bodenlandschaften Lehmgebiete (entlang Eichenstraße) und Fluviale und glazifluviale Ablagerungen (restliches Plangebiet).

Im Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) sind im Plangebiet verschiedene Bodentypen verzeichnet. Im südlichen Bereich des TG 1 entlang der Eichenstraße und im TG 2 befindet sich mittlere Pseudogley-Braunerde, im restlichen Plangebiet tiefer Podsol-Gley. Beide sind typisch für die Region und stammen von ehemaligen Heideflächen und Nadelholzwäldern. Wegen ihrer Nährstoffarmut ist eine landwirtschaftliche Nutzung nur mit hohem Aufwand möglich.

Durch die derzeitigen Nutzungen bis zur Böschung nördlich des angelegten Teichs im TG 1 ist eine Vorbelastung des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein kann. Es liegen jedoch zum jetzigen Planungsstand keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Ebenfalls sind Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung im TG 2 nicht auszuschließen, wodurch erhebliche Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten sind. Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die Weiterentwicklung des Hofes und die Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche möglicherweise zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Hervorzuheben ist dennoch, dass sich der TG 2 innerhalb eines Suchraumes für Plaggenesch befindet und daher einer besonderen Prüfung auf Eignung bedarf.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind darüber hinaus folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor

Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermaten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

4.11. Wasser

Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet im hydrologischen Raum nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Zevener Geest, innerhalb des Grundwasserkörpers „Oste Lockergestein links“. Die Grundwasserneubildungsrate lag gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 bei 50-100 mm/a in der nördlichen Hälfte des TG 1 und bei 150-200 mm/a in der südlichen Hälfte sowie im TG 2. Zentral im TG 1 liegt sie sogar bei 200-250 mm/a.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt dabei zwischen 25 m und 27,5 m NHN im südlichen Teil des TG 1 und 22,5 m und 25 m NHN im nördlichen Bereich des TG 1. Die Geländehöhe im TG 1 verringert sich dabei von 32 m NHN im Südosten bis 30 m NHN in Nordosten. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird im Plangebiet als gering eingestuft. Am nordöstlichen Rand des TG 2 liegt die Lage der Grundwasseroberfläche zwischen 22,5 und 25 m und im restlichen TG 2 Gebiet liegt diese zwischen 25 und 27,5 m. Die Geländehöhe im TG 2 erhöht sich von Norden nach Süden von 32,3 m NHN bis zu 33,7 m NHN.

Zentral im TG 1 befindet sich ein Teich, der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Naturfernes Stillgewässer kariert wurde. Dessen Bedeutsamkeit für Tiere und Natur wird im weiteren Verfahren geprüft. Laut der Niedersächsischen Umweltkarten (NIBIS) befinden sich keine weiteren Oberflächen- oder Fließgewässer innerhalb des Plangebietes.

4.12. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Kennzeichnend für dieses maritime und meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung.

4.13. Landwirtschaft

In der nördlichen Hälfte des TG 1 befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des TG 2 werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Grundsätzlich ist hier festzustellen, dass es bei diesem Bebauungsplan Nr. 27 sowie der 82. Änderung des Flächennutzungsplans um die Bestandssicherung und Weiterentwicklungsmöglichkeit des Kliemannslands geht. Die landwirtschaftliche Fläche im nördlichen Teil des TG 1 wird schon jetzt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und ist teilweise bereits durch bauliche Anlagen bebaut. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung bzw. würden eine Neuversiegelung an anderer Stelle bedeuten und wären somit nicht sinnvoll. Für den TG 2 ist hervorzuheben, dass die Herstellung von Stellplätzen für die Erschließung und Nutzung des konkreten Vorhabens essenziell sind. Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens besteht ein nachweislicher Bedarf an Stellplätzen, der nicht durch bestehende Flächen innerhalb des

Siedlungsbereichs oder innerhalb des TG 1 hergestellt werden kann. Andere zur Verfügung stehenden Flächen in der näheren Umgebung sind absehbar nicht vorhanden. Der gewählte Standort ermöglicht eine direkte Anbindung an das Vorhaben, wodurch eine geordnete Erschließung und verkehrliche Integration gewährleistet wird. Um den Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß durch eine flächeneffiziente Gestaltung und der Realisierung von Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

4.14. Orts- und Landschaftsbild

Das Kliemannsland gliedert sich im Bestand in die bestehende dörfliche Struktur an. Dabei handelt es sich teilweise um landwirtschaftlich genutzte Hofstellen und Wohnnutzung. Der TG 2 schließt an den bestehenden Sportplatz und einer Hofstelle an. Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets ist insgesamt durch die intensive agrarwirtschaftliche Nutzung, strukturarme Ackerlandflächen, Intensivgrünland, dörfliche Mischbebauung und großwüchsige Baumbestände geprägt. Das Plangebiet wird im LRP des Landkreises Rotenburg (Wümme) als eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung ausgewiesen.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch Bestandsgebäude bereits baulich vorgeprägt.

Das Plangebiet soll in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Zu Minimierung einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, soll im Norden des TG 1 eine Grünfläche und SPE-Fläche dargestellt sowie die vorhandenen Bäume erhalten werden, um somit einen verträglichen Übergang in die Landschaft zu sichern. Für den TG 2 werden ebenfalls zur offenen Landschaft eine SPE-Fläche zur Einbettung in die Landschaft dargestellt.

5. Planinhalt

Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand sowie zukünftige Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Kliemannsland langfristig zu sichern, Genehmigungsverfahren zu erleichtern und gleichzeitig die Verträglichkeit mit der örtlichen Dorfstruktur und deren BewohnerInnen zu gewährleisten. Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans soll der bereits genutzte Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereitet werden. Entsprechend den Zielen werden im TG 1 Sonderbauflächen dargestellt. Für den nördlichen Bereich sind Grünflächen und SPE-Flächen vorgesehen, um die erforderlichen Kompensationsflächen und einen harmonischen Übergang in die Landschaft vorzubereiten. Für den TG 2 werden ebenfalls Sonderbauflächen und SPE-Flächen dargestellt.

Zur Sicherung der vorgenannten Planungsziele werden innerhalb der Geltungsbereiche folgende Darstellungen im Rahmen der 82. Änderung des FNP getroffen:

- Sonderbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Grünflächen als Flächen für die Eingrünung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Bestand über die Eichenstraße erschlossen und ist damit an das örtliche Straßennetz angebunden. Innerhalb des Plangebiets gibt es keine Verkehrsflächen.

Der Besucherverkehr des Kliemannsland ist je nach Tagesprogramm oder Veranstaltung unterschiedlich hoch. Für die Café-, Laden- und HofbesucherInnen am Wochenende (Beide Nutzungen haben lediglich am Wochenende geöffnet) stehen einerseits Stellplätze TG 1 entlang der Eichenstraße zur Verfügung. Zusätzlich stehen zu dieser Zeit Stellplätze auf dem gegenüberliegenden Übungsplatz der örtlichen Feuerwehr (Flurstück 53/8) zur Verfügung. Lediglich bei Eigennutzung der Feuerwehr steht der Platz nicht zum Parken zur Verfügung. Diesbezüglich gibt es eine mündliche Vereinbarung zwischen der Kliemannsland GmbH und der örtlichen Feuerwehr.

Für Größere Veranstaltungen wie Hoffeste oder Flohmärkte hat das Kliemannsland die Möglichkeit verschiedene Ackerflächen (z.B. das Flurstück 53/8 gegenüber des Kliemannslands an der Eichenstraße) in der Umgebung zu nutzen. Dies findet ebenfalls über entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Kliemannsland GmbH und den jeweiligen GrundstückseigentümerInnen statt. Um eine dauerhafte Lösung der Besucher:innenstellplätze zu ermöglichen und den Bedarf langfristig zu sichern, sind für den TG 2, auf gegenüberliegender Straßenseite zum TG 1, Stellplätze geplant, die den erwartbaren Verkehr berücksichtigen.

Hinweis:

Zu den geplanten Gebäuden sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO i.V.m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

6.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet bzw. die dortige Hofanlage ist bereits an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen worden. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven und ist als gesichert anzusehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist bereits im Bestand durch Hydranten gesichert.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet soll im laufenden Verfahren ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet und umgesetzt werden. Hinsichtlich der geregelten Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Gebiet sind bislang keine Vorbemessungen der abwassertechnischen Anlagen oder Angaben zum Flächenbedarf für die erforderlichen Erschließungsanlagen erfolgt. Im Rahmen der weiteren Planung wird ein Entwässerungsgutachten erstellt. Zum Entwurf werden die Ergebnisse entsprechend – sofern erforderlich - planungsrechtlich umgesetzt bzw. im Bebauungsplan aufgenommen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet bzw. die dortige Hofanlage ist bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Zeven angeschlossen.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird derzeit durch die Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt. Im Zuge der Bestandssicherung ist sicherzustellen, dass bestehende

Versorgungsleitungen planungsrechtlich nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmepumpen, möglich.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ggf. durch die Stadtwerke Zeven.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur ist derzeit durch den Anschluss an das bestehende Netz durch die Deutsche Telekom bzw. einem anderen Leistungsanbieter sichergestellt.

Müllentsorgung

Im Bestand wird derzeit der allgemeine Hausmüll über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme), der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Rotenburg (Wümme).

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 sowie der 82. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Vermeidung und Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Im Plangebiet sind erkennbar keine besonders Naturdenkmale, schützenswerte Objekte oder Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung unmittelbar betroffen.

Durch die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche im nördlichen Teilbereich des TG 1 und des gesamten TG 2 ergibt sich offensichtlich eine Auswirkung auf das Schutzgut Boden. Gleichzeitig ist der Boden innerhalb des TG 2 als „Suchraum Plaggenesch“ gekennzeichnet. Darüber hinaus befindet sich im nördlichen Teilbereich des TG 1 ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (RROP 2022) und ein Gebiet, das die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfüllt (LRP 2015). Im weiteren Verfahren sollte deshalb untersucht werden, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter zu erwarten ist.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter Wasser, Luft und Klima eine geringe Bedeutung. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet.

Durch die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet ergeben sich potenziell Lärmimmissionen für die umliegenden BewohnerInnen sowie für die geplanten Ferienwohnungen im nördlichen Bereich des TG 1. Insbesondere Lärmimmissionen aus Werkstätten, von den einzelnen Spielgeräten (z.B. Achterbahn mit Fahrrad Antrieb, Schaukel etc.) und von Veranstaltungen können zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte führen. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit durch die Planung zu erwarten. Derzeit wird diesbezüglich ein Lärmgutachten von dem Büro *AMT Ingenieursgesellschaft mbH* erstellt. Die Ergebnisse werden im parallelen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan durch Vorgaben zur Bebauungsdichte, welche Richtung offener Landschaft abnimmt, minimiert. Darüber

hinaus soll im nördlichen Teilbereich des TG 1 eine private Grünfläche festgesetzt werden, welche der Bindung von Bepflanzungen und der Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen dienen soll und SPE-Flächen, wodurch ein Schutzabstand zur freien Landschaft gebildet wird. Eine SPE-Fläche zum Ausgleich und zur Schaffung einer Randeingrünung zur offenen Landschaft ist ebenfalls im TG 2 vorgesehen

Auswirkungen auf Kulturdenkmäler sowie archäologische Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umweltprüfung durch das Büro Klaus Ebler Landschaftsarchitekt (Estorf), sodass aufgrund der Anforderungen der Träger öffentlicher Belange konkretere Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen getroffen werden können.

Es wird um Angaben zu konkret erforderlichen Inhalten und den Umfang der Umweltprüfung (Untersuchungsraum) gebeten.

8. Planungs- und Standortalternativen

Bei der Planung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans geht es um die Sicherung der bereits bestehenden Hofanlage des Kliemannslands sowie deren Weiterentwicklung. Aus diesem Grund wäre die Planung an einem alternativen Standort nicht zielführend. Eine Neubebauung an anderer Stelle kommt somit nicht in Frage. Für den TG 2 sind ebenfalls keine anderen sinnvoll in Frage kommende Standorte vorhanden, da es in unmittelbarer Nähe keine Flächen dieser Größe zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ebenfalls keine Planungsalternativen, da sich die Planung am Bestand orientiert. Für den TG 2 ergeben sich ebenfalls keine Planungsalternativen, da der Mehrbedarf an Stellplätzen für die Realisierbarkeit des touristisch relevanten Vorhabens erforderlich sind und nicht mehr Fläche in Anspruch genommen werden soll als zur Umsetzung der Ziele notwendig. Ebenfalls ist die Fläche in unmittelbarer Nähe zum TG 1, weshalb die Inanspruchnahme aus wirtschaftlicher und logistischer Hinsicht gerechtfertigt erscheint. Gleichzeitig soll der ermöglichte Eingriff direkt im TG 2 ausgeglichen werden und durch wasserdurchlässige Beläge so gering wie möglich gehalten werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen zum Erreichen der Planungsziele erforderlich.

9.2. Kosten und Finanzierung

Der Kliemannsland GmbH entstehen im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung Kosten.

10. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Im TG 1	ca. 21.175 m²
Sonderbauflächen	ca. 16.765 m ²
Grünfläche	ca. 1.350 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 3.060 m ²
Im TG 2	ca. 15.775 m²
Sonderbaufläche	ca. 7.465 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 8.310 m ²
Größe des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans	ca. 36.950 m²

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Die Planung wurde von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Elsdorf, der Samtgemeinde Zeven und der Kliemannsland GmbH ausgearbeitet.