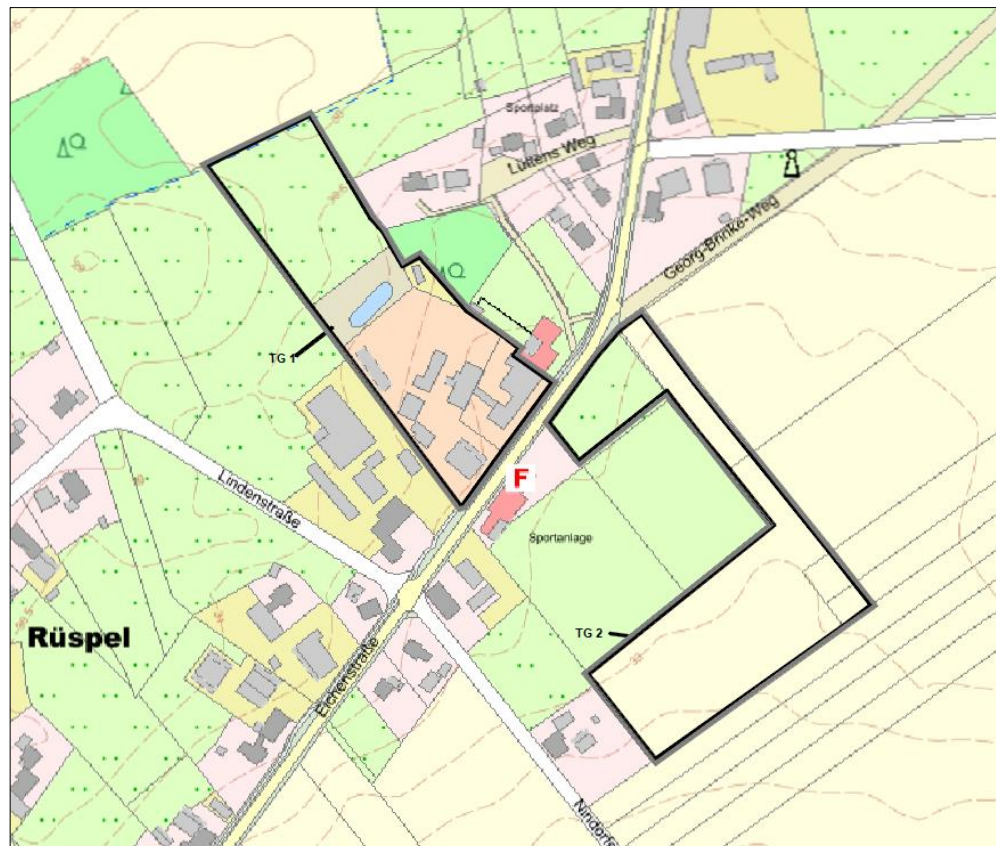


82. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Zeven Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelungen



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

Entwurf

Stand: 05.11.2025



**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. Grundlagen der Planung	3
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	4
2. Bestandssituation	5
2.1. Nutzung und Bebauung	5
2.2. Natur und Landschaft	7
2.3. Verkehrliche Anbindung	7
3. Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2. Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans	9
3.3. Angrenzende Bebauungspläne	10
3.4. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	10
3.5. Artenschutz	12
3.6. Natur- und Landschaft	12
3.7. Kultur- und Sachgüter	12
3.8. Mensch und Gesundheit	12
3.9. Altlasten- und Ablagerungen	14
3.10. Kampfmittelbelastung	14
3.11. Baugrund und Bodenschutz	14
3.12. Wasser	15
3.13. Luft und Klima	15
3.14. Landwirtschaft	15
3.15. Wald	16
3.16. Orts- und Landschaftsbild	16
4. Planinhalt	16
5. Erschließung	17
5.1. Verkehrliche Erschließung	17
5.2. Ver- und Entsorgung	18
6. Eingriffsregelung	19
7. Planungs- und Standortalternativen	20
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	20
8.1. Bodenordnung	20
8.2. Kosten und Finanzierung	20
9. Flächenangaben	20

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

Anlagen

- Entwurf der Planzeichnung
- Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose. Ingenieurbüro Richters & Hüls, (09/2025).
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan 27 „Kliemannsland“ der Gemeinde Elsdorf / Rüspel. TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (09/2025).
- Konzept zur Niederschlagsentwässerung – EWP Freizeit-/Erlebnisanlage Kliemannsland, Rüspel. Geoservice Schaffert (09/2025)
- Artenschutzrechtliche Prüfung. Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzenarten, der Fledermäuse, der Avifauna, der Amphibien und Libellen sowie Potentialabschätzung für Reptilien und Heuschrecken im Bereich der Flurstücke 117/15 und 117/16, Flur 1, Gemarkung Rüspel Gemeinde Elsdorf - Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargaen (09/2025)
- Kompensationsgutachten - Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG, RdErl. d. ML v. 05.11.2016 zur Ermittlung des Kompensationsfaktors – Landwirtschaftskammer Niedersachsen (07/2025)

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Flächennutzungsplan 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 mit Bekanntmachung vom 12. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

1.2. 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 kreative Ideen ausprobiert und umgesetzt werden können. 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 Anlagen stehen überall auf dem Hof und machen das Kliemannsland zu einem Ort für alle Altersgruppen. Von einer fahrradbetriebenen Achterbahn über Minigolf, bis zur Sauna gibt es derzeit 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. Außerdem werden auch mehrtägige Events und Workshops für z.B. Firmen oder Vereine durchgeführt. 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
- Berücksichtigung und Vorbereitung der Grünstrukturen und des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes
- Planungsrechtliche Vorbereitung der erforderlichen Stellplätze für den Besucher:innenverkehr
- Planungsrechtliche Vorbereitung einer Hotelnutzung zur Deckung der betriebsbezogen benötigten Schlafplätze

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 parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“ der Gemeinde Elsdorf 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. Ziel und Zweck dieser Planänderung ist die Darstellung des Bereichs als Sonderbaufläche, 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.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Elsdorf in der Ortschaft Rüspel. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Rüspel, Flur 1 mit den Flurstücken 117/16, 117/17, 117/15, 53/9 und in Teilen 53/8, 55/4, 53/7, 330/53 und 53/1, eine Fläche von ca. 4,15 ha.

Der Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- Im Osten durch Wohnbebauung, unbebaute Grünflächen und Waldflächen
- 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 (TG 2) wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten und Süden durch weitere landwirtschaftliche Flächen
- Im Norden durch die Eichenstraße
- Im Westen durch die Feuerwehr, Sportplätze und das Siedlungsgefüge der Ortschaft Rüssel

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

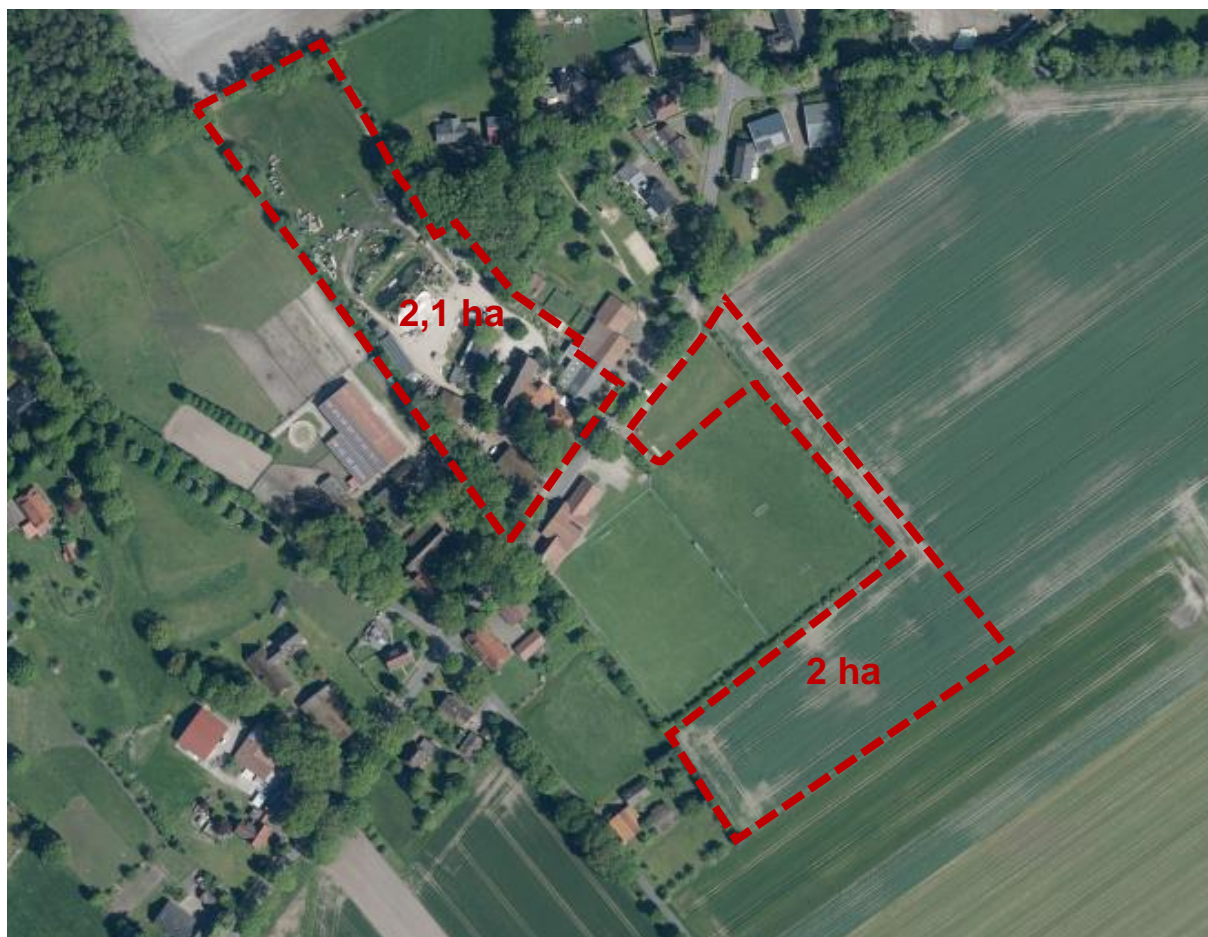


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplans „Kliemannsland“ (o.M.)
(Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

2. Bestandssituation

2.1. Nutzung und Bebauung

Bei den Bestandsgebäuden, die sich im südlichen Bereich des TG1 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. Da diese Nutzungen nicht denen eines landwirtschaftlichen Betriebs entsprechen, gibt es Nutzungen bzw. bauliche Anlagen ohne Genehmigung. Für die Gebäude wurden bereits teilweise Nutzungsänderungen genehmigt.

Der südliche Bereich des TG 1 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, ein kleinerer Veranstaltungsraum (Spelunke) und ein Veranstaltungssaal. Letzterer kann beispielsweise für Hochzeiten oder Firmenevents gemietet werden. Für das Hauptgebäude liegt eine Genehmigung für die Nutzungen Gastronomie und Büro vor. Da der Saal bereits im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vorhanden war, ist diese Nutzung ebenfalls offiziell genehmigt. Der Anbau des Hauptgebäudes ist ebenfalls genehmigt. Der nachträglich angebaute Balkon sowie der kleine Veranstaltungsraum sind ungenehmigt.

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. Für das Lagerhaus, welches direkt an der Eichenstraße liegt, gibt es derzeit eine Genehmigung für Lager und Veranstaltungszubehör. Für das Gebäude, welches direkt an das Hauptgebäude angrenzt liegt eine Genehmigung für die Lagerung von Maschinen, Dekoration, Gegenständen aus Filmproduktionen, Gartenzubehör und Baumaterial vor. Für das gegenüberliegende Gebäude ist die Lagerung von Maschinen, Dekoration, Gegenständen aus Filmproduktionen genehmigt. Für die restlichen zwei Gebäude im Südwesten des TG 1 liegt eine Genehmigung für die Nutzung als Werkstatt und als Lagerraum für Materialien vor.

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 und ein Skatepark. Weitere Attraktionen, Spielgeräte sowie Events (Flohmarkt, Weihnachtsmarkt, etc.) erstrecken sich über alle drei „Areas“ des Hofes. Für diese Nutzungen liegen keine Genehmigungen vor.

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.

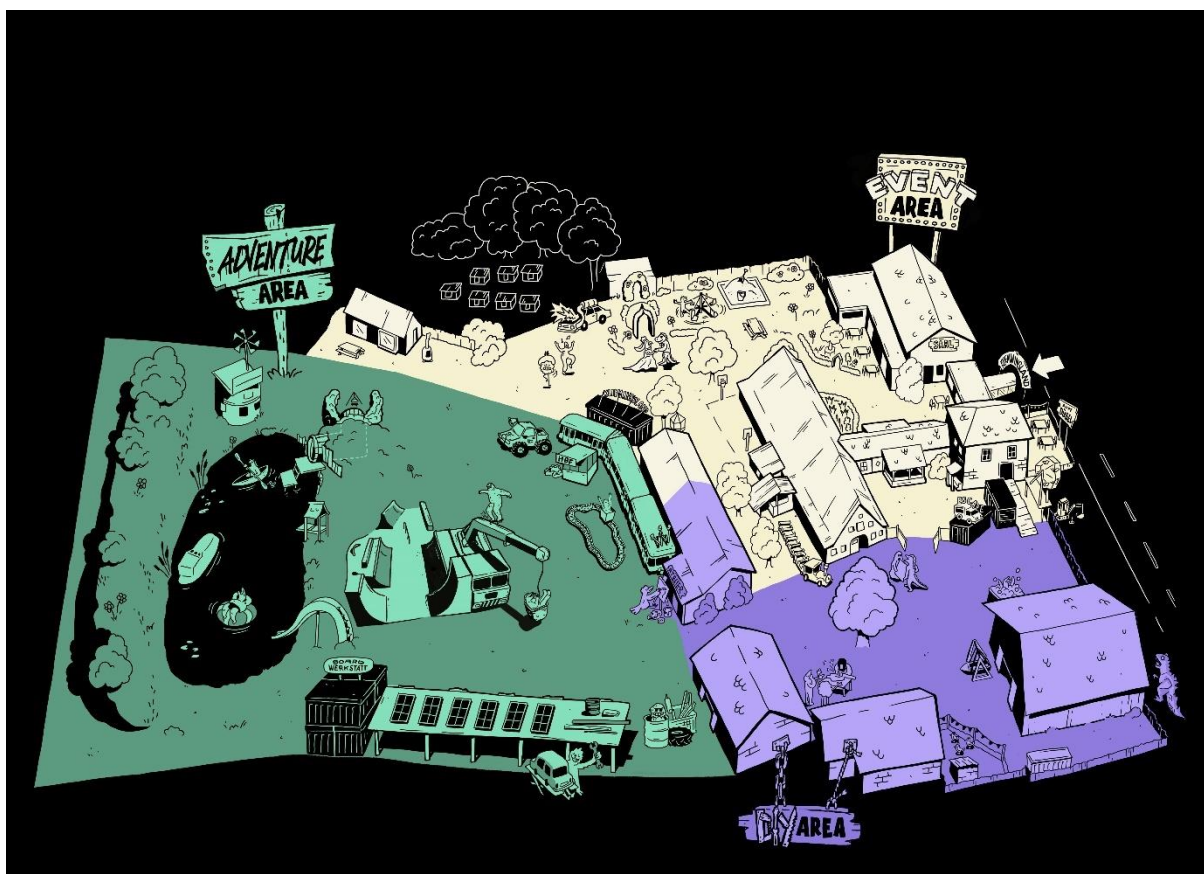


Abbildung 2: Schematischer Lageplan Hofgelände mit Nutzungsbereichen (o.M./ nicht genordet). Quelle: Klie-mannsland GmbH)

Der überwiegende TG 2, welcher für Stellplätze vorgesehen ist, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der nordwestliche Bereich des TG 2, welcher der Errichtung eines Hotels dienen wird, ist derzeit Stellplatz sowie Teil eines Feuerwehrübungsplatzes.

Die Umgebung des TG 1 wird insgesamt durch landwirtschaftliche Flächen und Betriebe sowie dörfliche Wohnbebauung geprägt. Im Südwesten grenzt ein Reitverein an das Plangebiet 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. Der TG 2 grenzt im Norden an die Eichenstraße und wird im Osten, Süden und Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen eingegrenzt. Im Westen grenzt außerdem eine Wohnbebauung, die Feuerwehr und deren Übungsplatz sowie die Sportanlage des ortsansässigen Vereins an das Plangebiet.

2.2. 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 1 grenzen im Norden landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Westen grenzen die zum Reitbetrieb gehörenden Grünflächen an den Geltungsbereich. Nordwestlich befindet sich ein Waldstück sowie eine freie Grünfläche, südwestlich zwei Sportplätze.

Im TG 2 ist ein Großteil der Fläche landwirtschaftlich geprägt. Höherwertige Gehölzstrukturen sind hier nicht vorhanden. Im Bereich östlich der Feuerwehr befindet sich derzeit eine Rasenfläche. In Abgrenzung zur Straße befinden sich dort Gehölzstrukturen, welche jedoch außerhalb des Plangebiets liegen. Angrenzend an den TG 2 befinden sich hier weitere landwirtschaftliche Flächen sowie eine Wohnbebauung, die Feuerwehr und deren Übungsplatz sowie die Sportanlage des ortsansässigen Vereins.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße 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.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. 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. Dieser soll im Rahmen der Planungsziele lediglich geringfügig bebaubar werden. Darüber hinaus soll im Norden des Plangebiets eine private Grünfläche sowie eine SPE-Fläche festgesetzt 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.

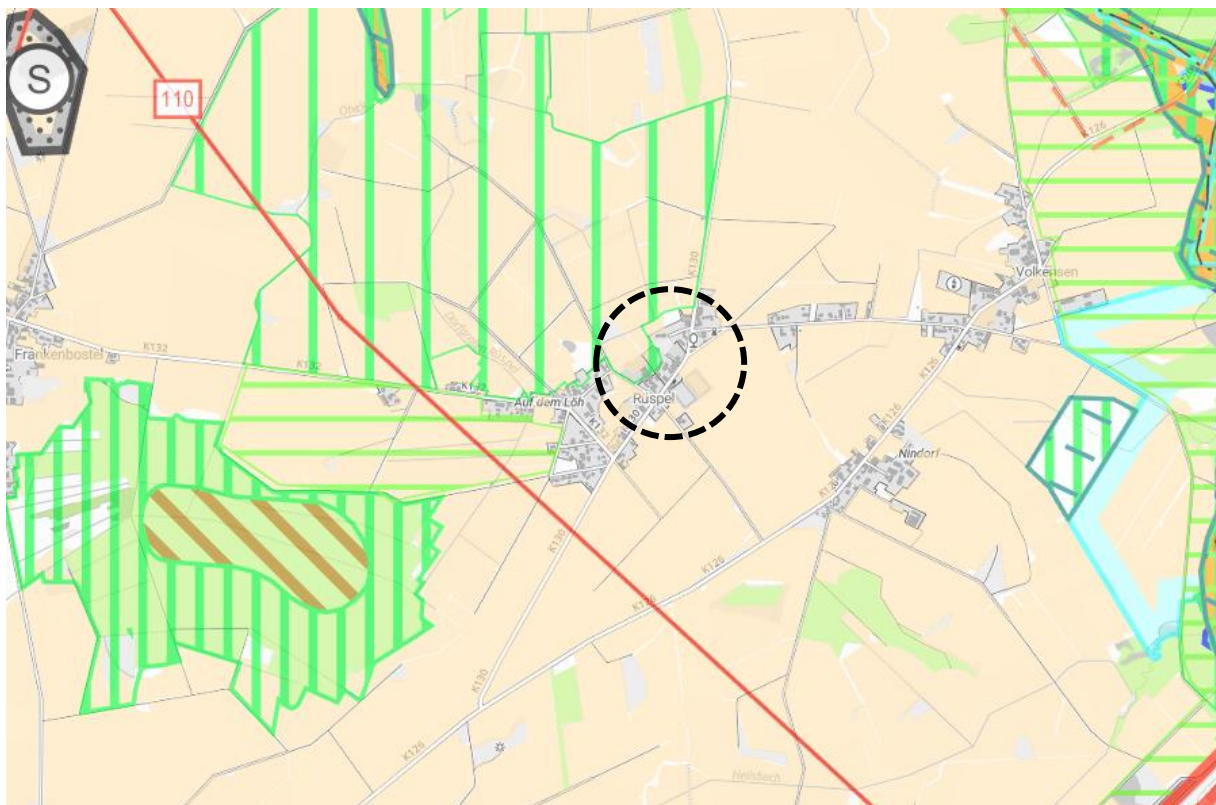


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme), mit Kennzeichnung (Schwarz) des Plangebiets, o. M. (Quelle: LGLN)

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).

3.2. 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 sowie ein Großteil der Fläche im TG 2 wurde bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt und ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Teilbereich, welcher an die Feuerwehr und die Eichenstraße angrenzt, wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz 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 wird auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 27 im TG 1 eine Grünfläche und eine SPE-Fläche im nördlichen Teilbereich und eine Sonderbaufläche im restlichen Teilbereich dargestellt. Im TG 2 wird ebenfalls eine Sonderbaufläche und eine SPE-Fläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird deshalb diese 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.

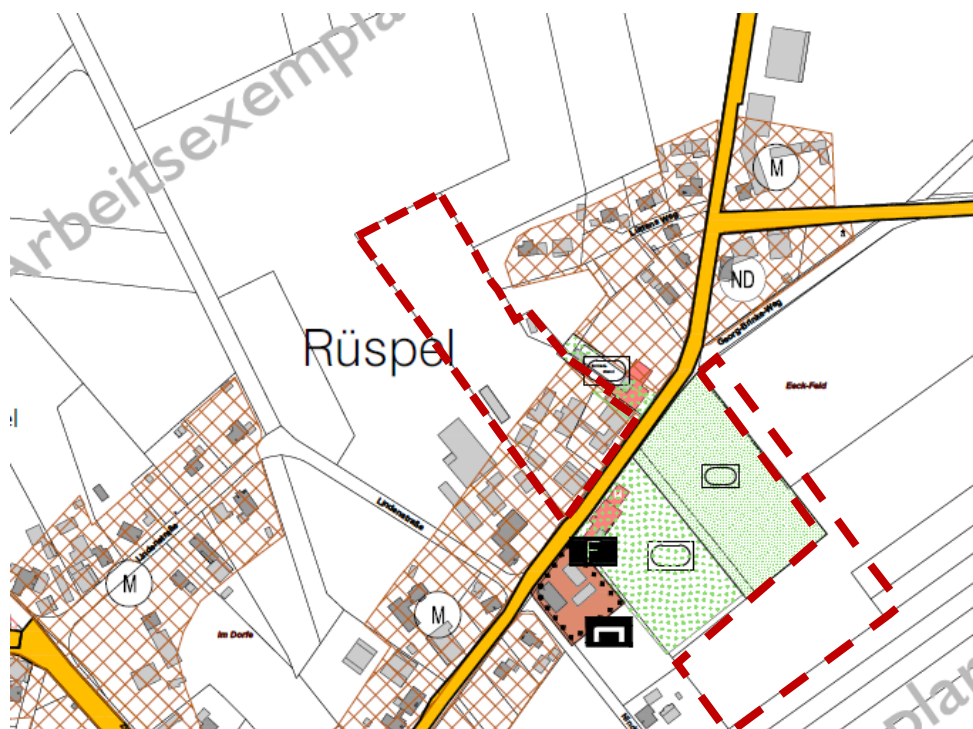


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot).

3.3. Angrenzende Bebauungspläne

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

3.4. 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.

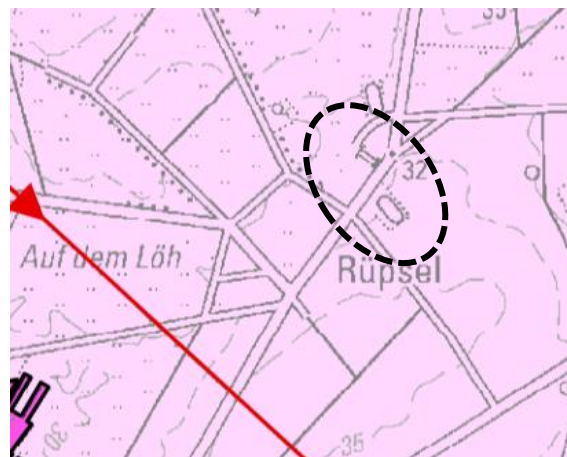


Abbildung 6: Karte 2 (Nord) Landschaftsbild des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

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.

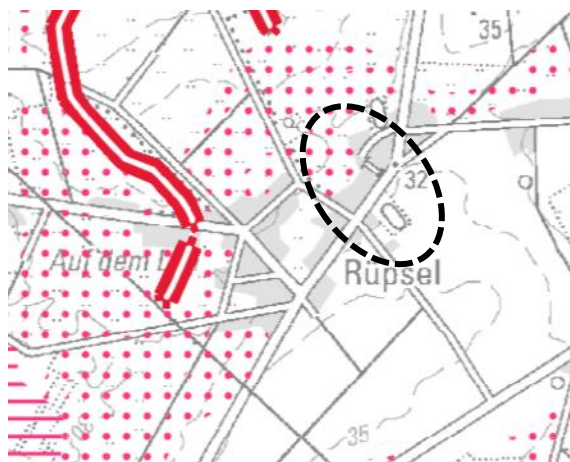


Abbildung 8: Karte 4 (Nord) Wasser und Stoffretention des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

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.

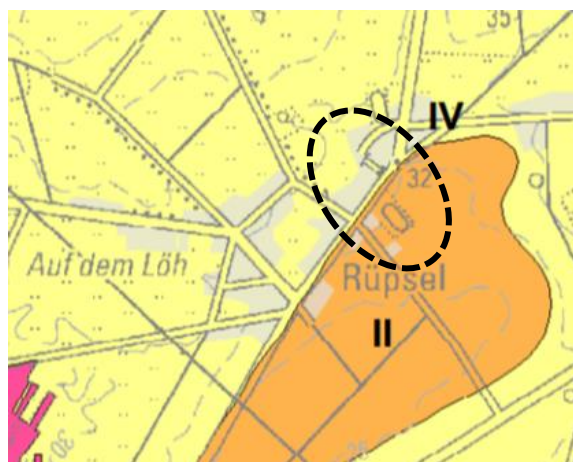


Abbildung 10: Karte 5 (Nord) Zielkonzept des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



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 wird der Konflikt mit dem LRP im nördlichen Teilbereich des TG 1 als überwindbar angesehen. Der Konflikt ist entsprechend im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

3.5. Artenschutz

Im Rahmen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 27 wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen und Potenzialabschätzungen durchgeführt. Für den Teilgeltungsbereich 1 erfolgte 2022 eine artenschutzrechtliche Prüfung, die im Zuge der Planaufstellung aktualisiert wurde. Für den Teilgeltungsbereich 2 wurde 2025 eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Die Untersuchungen ergaben, dass grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen, sofern bestimmte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und sind auf Ebene des Bebauungsplan Nr. 27 zu berücksichtigen. Zu den relevanten Aspekten zählen insbesondere:

- die **Vermeidung von Störungen für Fledermäuse** durch den Einsatz einer **fledermausfreundlichen Beleuchtung**,
- die **Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel** (z. B. durch die Anlage von Heckenstrukturen), sowie
- die **Aufwertung von Lebensräumen für Reptilien, Amphibien und Libellen** durch die Anlage eines störungsarmen Stillgewässers.

Darüber hinaus wurden keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG festgestellt. Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen auf Bebauungsplanebene wird gewährleistet, dass die Anforderungen des besonderen Artenschutzes eingehalten werden.

3.6. 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. In der nördlichen Hälfte des Plangebiets befindet sich jedoch ein Gebiet, das die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfüllt. Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens wird diese Darstellung des Landschaftsrahmenplans berücksichtigt. Der konkrete Umgang mit dem Thema wird auf Bauungsplanebene dargestellt.

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 Volkensen“. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

3.7. 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.

3.8. 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, ein Sportplatz und landwirtschaftliche Betriebe. Von all diesen Einrichtungen sind

Emissionen (Lärm und Geruch) zu erwarten, die möglicherweise Immissionsschutzrechtliche 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 wurde untersucht, inwieweit die Nutzungen im Kliemannsland die umliegende Wohnbevölkerung beeinträchtigen könnte.

Lärmimmissionen

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 „Hotel“ im nördlichen Teilbereich des TG 2 durch die Lärmimmissionen des Hofes und durch den Verkehrslärm potenziell beeinträchtigt. Darüber hinaus befindet sich westlich an das Kliemannsland angrenzend ein Pferdehof. Eine Beeinträchtigung des Betriebs bzw. der Pferde ist zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wurde zum Schutz der geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eine schalltechnische Untersuchung von dem Ingenieurbüro *Richters & Hüls* erstellt. Die schalltechnische Untersuchung umfasst sowohl die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs als auch die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen ausgehend vom Geltungsbereich im Bereich der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Zusammenfassend geht daraus hervor, dass ausgehend vom Plangebiet die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Dabei ist der vorgesehene Betrieb von Veranstaltungen im Plangebiet gesondert zu betrachten und immissionsschutzrechtlich zu regeln, da es nicht mehr als seltenes Ereignis angesehen werden kann. Zur besonderen Nutzungsregelung, insbesondere hinsichtlich der Nutzung von Beschallungsanlagen im Plangebiet, sind daher zur Einhaltung der Richtwerte Festsetzungen in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 27 aufzunehmen. Von den umliegenden Nutzungen wurden innerhalb des Plangebietes lediglich geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die angrenzende Schießanlage gemessen. Entlang der Schießanlage im Plangebiet sind diesbezüglich ebenfalls Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 27 aufzunehmen. Weitergehende Informationen zum Schallschutz sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen (siehe Anhang).

Geruchsimmissionen

Im Umkreis von 600 m befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Dabei handelt es sich um sechs Betriebsstellen mit Tierhaltung und eine Fläche, auf der zeitweise Pferde gehalten werden. Um auszuschließen, dass diese Betriebe in ihrem Fortbestand und ihrer Weiterentwicklung eingeschränkt werden, wurde die Geruchsbelastung im Plangebiet untersucht. Dazu wurde ein Geruchsgutachten von der Firma *TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG* angefertigt (siehe Anhang).

Im Ergebnis stellt das Geruchsgutachten fest, dass die Kenngrößen auf dem Großteil der untersuchten Flächen deutlich unterhalb von 15 % der Jahresstunden liegen. Somit findet durch die Ausweisung des Plangebietes keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt. Lediglich in direkter Nachbarschaft zum Reitverein im Südwesten der Fläche nördlich der Eichenstraße treten Kenngrößen von über 15 % der Jahresstunden auf. Hier sollte keine Büronutzung angestrebt werden, um die Erweiterung des Reitvereins zu ermöglichen. Dies ist entsprechend auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

3.9. Altlasten- und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten 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.

3.10. 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 Bebauungsplan aufgenommen.

3.11. Baugrund und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Zevener Geest und in den Bodenschichten Lehmgelände (entlang Eichenstraße) und Fluviale und glazifluviale Ablagerungen (restliches Plangebiet).

Im Niedersächsischen 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.

Durch die derzeitigen Nutzungen bis zur Aufschüttung 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. Ebenfalls sind Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung im TG 2 nicht auszuschließen. Es liegen jedoch zum jetzigen Planungsstand keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. 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.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Eine geotechnische Untersuchung wurde im Rahmen des Entwässerungskonzept durchgeführt.

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 Baggermatten 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.

3.12. 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 kartiert wurde. Die Niedersächsischen Umweltkarten (NIBIS) verzeichnen keine weiteren Oberflächen- oder Fließgewässer innerhalb des Plangebietes.

3.13. 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.

3.14. 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 Teilbereich TG 2 ist besonders hervorzuheben, dass die Herstellung von Stellplätzen eine grundlegende Voraussetzung für die Erschließung und Realisierung des konkreten Vorhabens darstellt. Aufgrund der Art und Größenordnung des geplanten Nutzungskonzepts besteht ein nachweislicher Stellplatzbedarf, der weder durch bestehende Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs noch im Bereich des TG 1 gedeckt werden kann.

Ein Bestandteil des Vorhabens ist außerdem die Errichtung eines Hotels, das dem Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten im Kliemannslandes gerecht wird. Die vorgesehene Lage im TG 2 ist für diesen Zweck besonders geeignet, da sie eine unmittelbare räumliche Nähe zum Projektstandort gewährleistet und somit eine direkte Anbindung sowie eine geordnete verkehrliche Erschließung ermöglicht. Alternative, geeignete Flächen im näheren Umfeld sind nicht verfügbar und perspektivisch nicht zu erwarten.

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.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

3.15. Wald

Nordöstlich angrenzend an die Bestandsbebauung (Spelunke) befindet sich außerhalb des Plangebiets Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG. Der sich hieraus ergebende Waldabstand kann nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wird der angrenzende Wald in einem Umkreis von 35 m auf dem Flurstück 117/18 planungsrechtlich umgewandelt. In diesem Zusammenhang werden keine Bäume gefällt. Die benannte Waldfläche ist lediglich fortan formal kein Wald mehr und unterliegt damit nicht mehr den Anforderungen des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldG). Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen wird die ermittelte Wertigkeit des Waldes auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Nähere Informationen sind dem Kompensationsgutachten von der Landwirtschaftskammer und dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Anhang).

3.16. Orts- und Landschaftsbild

Das Kliemannsland gliedert sich im Bestand an die bestehende dörfliche Struktur. 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, wird im Flächennutzungsplan im Norden des TG 1 eine Grünfläche und SPE-Fläche dargestellt. Für den TG 2 werden ebenfalls zur offenen Landschaft zwei SPE-Fläche zur Einbettung in die Landschaft dargestellt. Diese Flächen sowie die vorhandenen Bäume sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen, um einen verträglichen Übergang in die Landschaft zu sichern.

4. 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 SPE-Flächen und eine Grünfläche vorgesehen, um die erforderlichen Kompensationsflächen und einen harmonischen Übergang in die Landschaft vorzubereiten. Für den TG 2 werden ebenfalls Sonderbauflächen und SPE-Flächen dargestellt.

Die Gemeinde Elsdorf befindet sich parallel in der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kliemannsland“ für den Planbereich dieser Flächennutzungsplanänderung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für den nördlichen Bereich des TG 1 ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) stellt in diesem Bereich ein Gebiet dar, dass die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Bebauungsplans im nördlichen Bereich ein besonderer Schwerpunkt auf die deutliche Reduzierung der Baubarkeit und die Erhaltung und Weiterentwicklung von Naturräumen zu legen. Neben den Anforderungen an den Natur- und Landschaftsschutz ist außerdem die geregelte Ableitung des entstehenden Oberflächenwasser im Rahmen des Bebauungsplans vertieft zu betrachten.

Auf die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Lärmschutz soll zunächst auf Ebene des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Etwaige erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Rahmen des oben genannten Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Folgende Darstellungen sind entsprechend der vorgenannten Planungszielen und nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand im Rahmen der 80. Änderung des FNP vorgesehen:

- **Sonderbauflächen** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- **Grünfläche** als Abgrenzung zur offenen Landschaft und Anpassung an den ländlichen Charakter § 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

5. Erschließung

5.1. 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 derzeit lediglich am Wochenende geöffnet) stehen einerseits Stellplätze im TG 1 entlang der Eichenstraße zur Verfügung. Für Größere Veranstaltungen wie Hoffeste oder Flohmärkte hat das Kliemannsland derzeit die Möglichkeit verschiedene Ackerflächen (z.B. das Flurstück 53/8 gegenüber des Kliemannslands an der Eichenstraße) in der Umgebung zu nutzen. Dies findet jedoch lediglich 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. Der TG 2 soll damit großzügig den Bedarf an Stellplätzen (insbesondere für größere Veranstaltungen) abdecken.

Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs ist die Anlage zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die Vorgaben zur Anzahl notwendiger Stellplätze je nach Nutzung enthält. Auf Grundlage der genehmigten und geplanten Nutzungen ergibt sich überschlägig ein regulärer Bedarf von 175 Stellplätzen (53 aus der Baugenehmigung, 5 Spelunke, 12 Marktstall, 25

Hotel, 50 Saal, 30 Veranstaltungen bis zu 150 Personen). Bei größeren Veranstaltungen mit Personen über 150 Personen werden zusätzliche Parkplätze benötigt. Die vorgesehene Sondergebietsfläche SO 6 im Bebauungsplan Nr. 27 mit einer Größe von 8.798 m² bietet bei einer Annahme von 25 m² pro Stellplatz inkl. Rangierfläche eine Kapazität von rund 350 Stellplätzen und deckt somit sowohl den regulären Bedarf als auch den Bedarf bei größeren Veranstaltungen ab. Die konkrete Anzahl der Stellplätze und die endgültige Ausgestaltung wird im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung festgelegt. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch sichergestellt, dass der Stellplatzbedarf nach den Anforderungen der NBauO gedeckt werden kann und damit eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung gewährleistet ist.

Die Erschließung soll über die Eichenstraße bzw. den Georg-Brinke-Weg erfolgen. Um zukünftig eine Erschließung nach Süden über die Niendorfer Straße nicht auszuschließen, wird im Südosten des TG 2 außerdem eine Anschlussstelle ermöglicht. Die vorgesehene Parkfläche erstreckt sich östlich des Sportplatzes (in einem 18 m breiten Streifen) sowie südlich des Sportplatzes. Die geplante 13 m breite Zufahrt ermöglicht die Abwicklung des Verkehrs einschließlich Begegnungsverkehr, Fußweg und begleitendem Parkstreifen. Da die Umwelteinwirkung des Parkplatzes (Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens) direkt im TG 2 ausgeglichen werden soll, steht der südwestliche Bereich nicht für die Realisierung des Parkplatzes zur Verfügung. Gleichzeitig dient die Ausgleichsfläche als Puffer zwischen Parkplatz und der Bebauung westlich des TG 2. Das Schallgutachten bestätigt, dass diese Bebauung durch die Lärmimmissionen des Parkplatzes nicht negativ beeinflusst wird.

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.

5.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Gemäß der Auskunft des Wasserwerks Zeven liefert das öffentliche Wassernetz im Umkreis von 300 m eine Löschwassermenge von 96 cbm/h. Ein Großteil des Plangebiets kann somit durch vorhandenen Hydranten erreicht werden.

In den nördlichen Bereichen des Plangebiets besteht teilweise eine Entfernung von mindestens 220 m zur nächsten Löschwasserentnahmestelle. Aus diesem Grund sind für diese Bereich entsprechende Löschwasserentnahmestellen zu errichten. Die Löschwasserversorgung ist vom Eigentümer sicherzustellen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Planung wurde ein Konzept zur Niederschlagentwässerung vom Büro Geoservice Schaffert erstellt. In diesem Zusammenhang wurde der Baugrund und die Sickerfähigkeit des Bodens näher untersucht. Laut des Konzepts sind die Böden hinsichtlich ihrer Sickerfähigkeit als bedingt geeignet bis ungeeignet zu bewerten, sodass eine zentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück grundsätzlich nicht möglich ist. Dezentrale Versickerungsformen sind hingegen im Zuge eines Bodenaustausches mit einhergehender Verlagerung der Stauebene denkbar.

Eine öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht verfügbar. Folglich wird für anfallendes Niederschlagswasser von Dächern oder eingefassten Wegeanlagen eine gedrosselte Einleitung in ein Gewässer (Vorfluter) empfohlen. Nähere Informationen zur Versickerung sind dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 und dem oben genannten Konzept zur Niederschlagentwässerung (siehe Anlage) zu entnehmen.

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.

Wärmeversorgung:

Im Rahmen des Entwurfes der kommunalen Wärmeplanung wird die Ortslage Rüspel und somit auch der betreffende Geltungsbereich voraussichtlich über dezentrale Wärmeversorgungsstrukturen versorgt werden.

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). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Rotenburg (Wümme).

6. Eingriffsregelung

Für den Eingriff in das Landschaftsbild sowie die zusätzlich ermöglichte Bodenversiegelung entstehen Ausgleichserfordernisse, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 27 innerhalb des Plangebietes (auf den im Flächennutzungsplan dargestellten SPE-Flächen) ausgeglichen werden. Die Bestimmung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen unvermeidbaren Eingriffe finden im parallelen Bebauungsplanverfahren statt.

7. 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 Neubauung 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.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen zum Erreichen der Planungsziele erforderlich.

8.2. Kosten und Finanzierung

Der Kliemannsland GmbH entstehen im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung Kosten gem. städtebaulichem Vertrag mit der Samtgemeinde Zeven.

9. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Im TG 1	ca. 21.177 m²
Sonderbauflächen	ca. 15.958 m ²
Grünfläche	ca. 2.159 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. 20.311 m²
Sonderbaufläche	ca. 12.078 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 8.233 m ²
Größe des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans	ca. 41.488 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 Samtgemeinde Zeven ausgearbeitet.