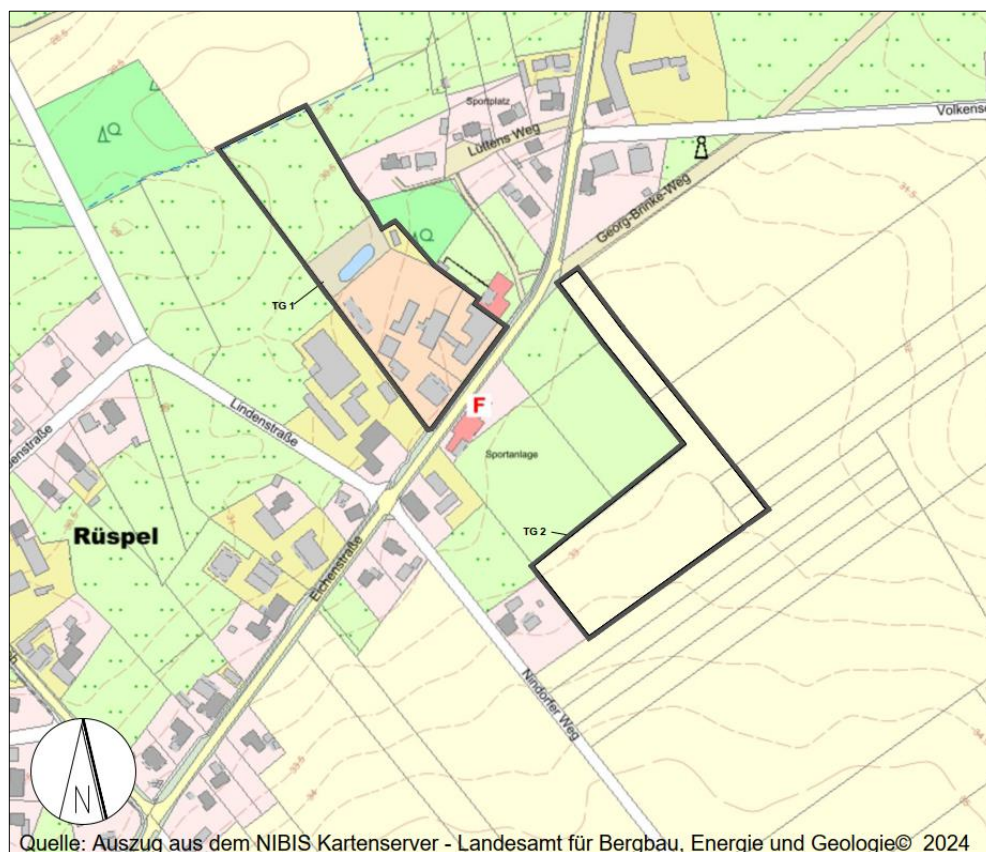


Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“, Elsdorf

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelungen



Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 20.04.2026

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Gemeinde Elsdorf
Am Markt 4
27404 Zeven
Tel.: 04281/7160

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. Vorbemerkung.....	3
1.2. Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.4. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
2. Bestandssituation	6
2.1. Nutzung und Bebauung.....	6
2.2. Natur und Landschaft.....	7
2.3. Verkehrliche Anbindung	8
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	8
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.2. Flächennutzungsplan	10
3.3. Angrenzende Bebauungspläne	10
3.4. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	11
3.5. Artenschutz	12
3.6. Natur- und Landschaft.....	13
3.7. Kultur- und Sachgüter	14
3.8. Mensch und Gesundheit	14
3.9. Geruchsimmissionen.....	15
3.10. Altlasten- und Ablagerungen	16
3.11. Kampfmittelbelastung.....	16
3.12. Baugrund und Bodenschutz	16
3.13. Wasser.....	17
3.14. Luft und Klima	17
3.15. Landwirtschaft.....	17
3.16. Wald.....	18
3.17. Orts- und Landschaftsbild	18
4. Planungskonzept.....	19
4.1. Art der baulichen Nutzung	19
4.2. Maß der baulichen Nutzung	22
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	23
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
4.6. Immissionsschutz.....	26
4.7. Abweichung von sonstigen Vorschriften	27
4.8. Örtliche Bauvorschriften	27
5. Erschließung	28
5.1. Verkehrliche Erschließung.....	28

5.2. Ver- und Entsorgung	29
6. Planungs- und Standortalternativen	31
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	31
7.1. Bodenordnung.....	31
7.2. Kosten und Finanzierung	32
8. Flächenangaben	32

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

Anlagen

- 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. Vorbemerkung

Im Entwurf des Bebauungsplans war ursprünglich die Ausweisung einer zusätzlichen Sondergebietsteilfläche für eine Hotelnutzung (SO 7) einschließlich einer zugehörigen Randeingrünung vorgesehen. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entschieden, diese Fläche zum Satzungsbeschluss aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen.

Mit dem Entfall der Fläche SO 7 sowie der zugehörigen Grünfläche mit Anpflanzgebot reduziert sich der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft. Der Kompensationsbedarf verringert sich entsprechend, wodurch sich der bereits vorhandene Kompensationsüberschuss erhöht. Der Umfang der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleibt hiervon unberührt.

Weitere Änderungen der Planung ergeben sich aus dem Wegfall der Hotelfläche (SO 7) nicht.

1.2. 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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.

1.3. 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 Gemeinde Elsdorf möchte mit dem Aufstellen des Bebauungsplans den Bestand sowie zukünftige Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Kliemannsland planungsrechtlich vorbereiten, Genehmigungsverfahren erleichtern und gleichzeitig die Verträglichkeit mit der örtlichen Dorfstruktur und deren Bewohner:innen sicherstellen.

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

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. 28 „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.

1.4. 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 und in Teilen 55/4, 53/7, 330/53 und 53/1, eine Fläche von ca. 3,8 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 Rüspel

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

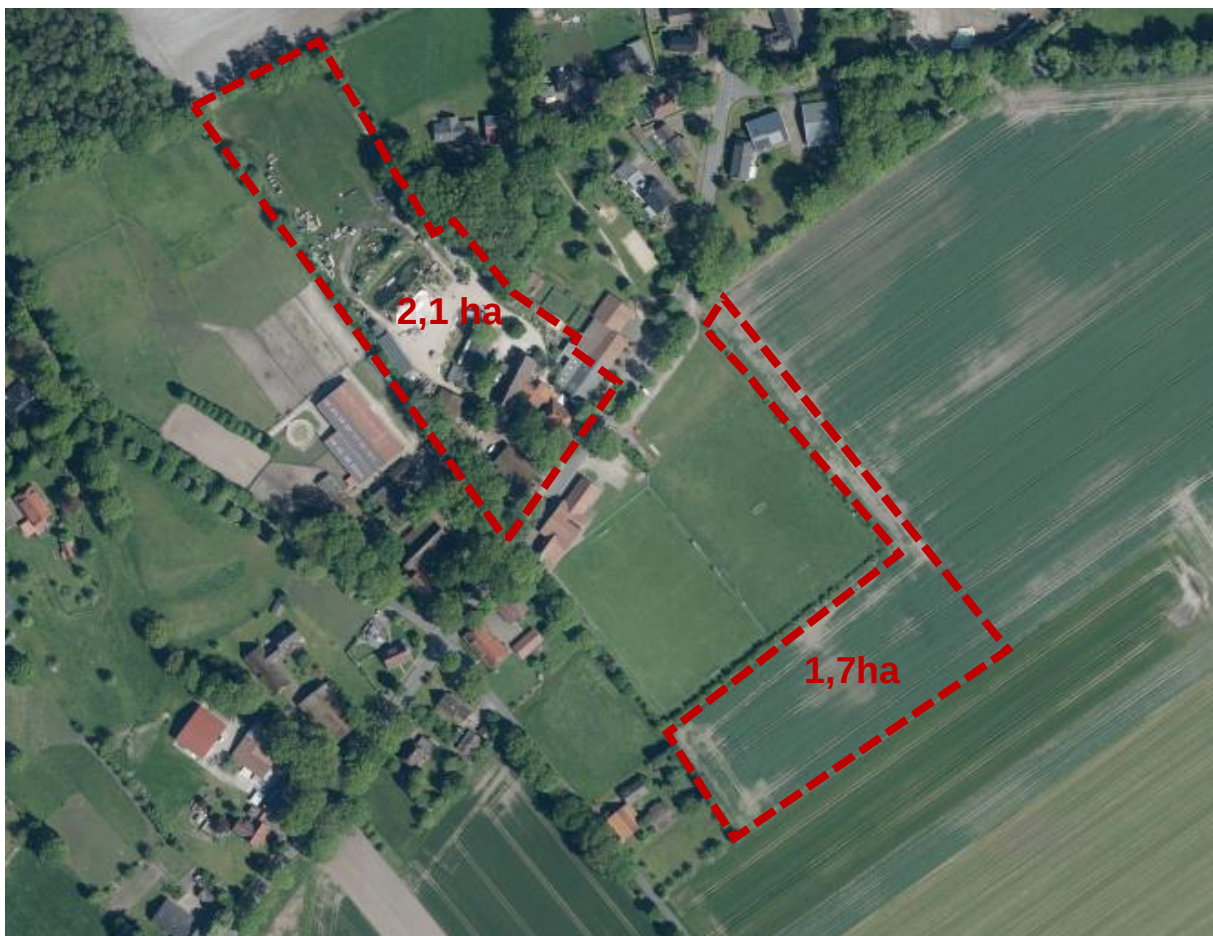


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.27 „Kliemannsland“ (o.M.)
(Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

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 Trödeladen, 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 Lageraum 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 nord-westliche 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.

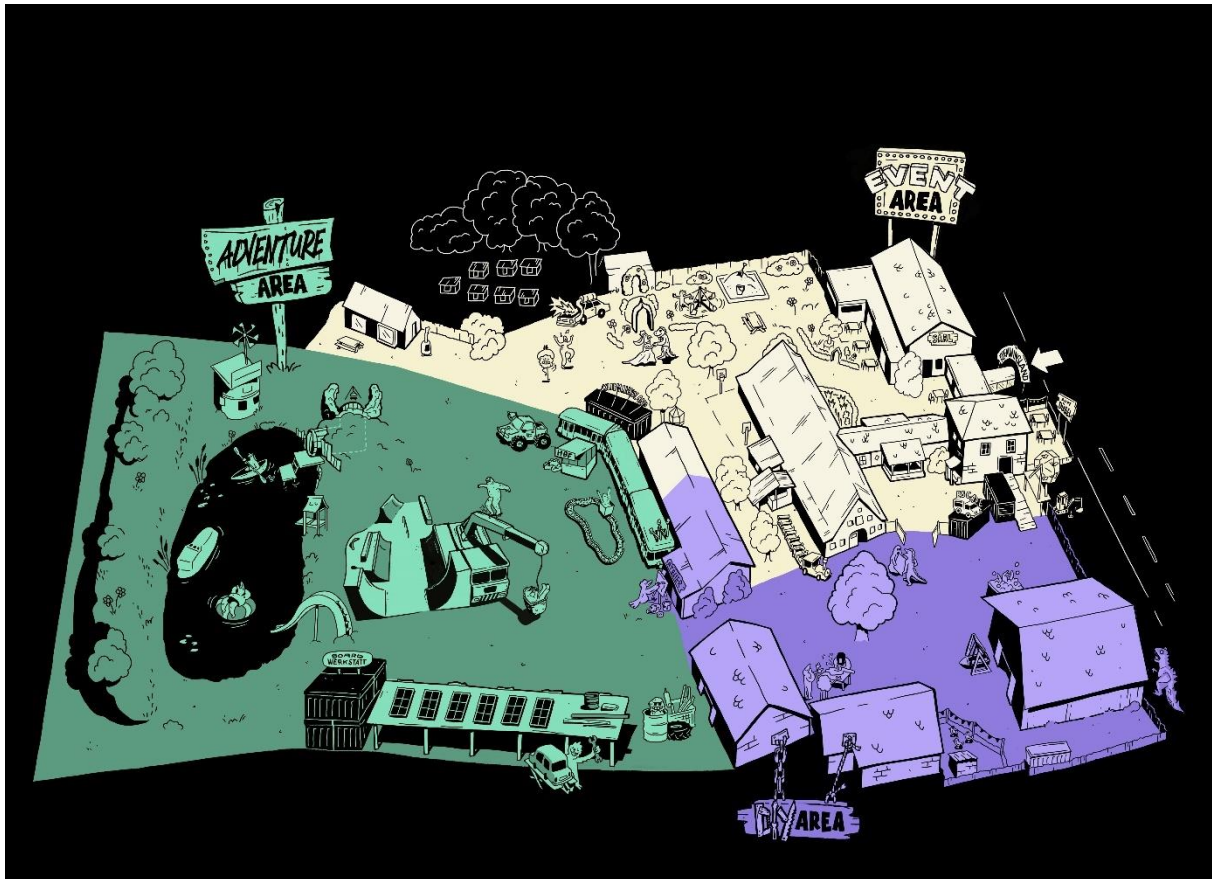


Abbildung 2: Schematischer Lageplan Hofgelände mit Nutzungsbereichen (o.M./ nicht genordnet). Quelle: Kliemannsland GmbH

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

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 die Fläche landwirtschaftlich geprägt. Höherwertige Gehölzstrukturen sind hier nicht vorhanden. 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 als 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 Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) wird daher vor dem Hintergrund der Ziele der Planung als überwindbar angesehen.

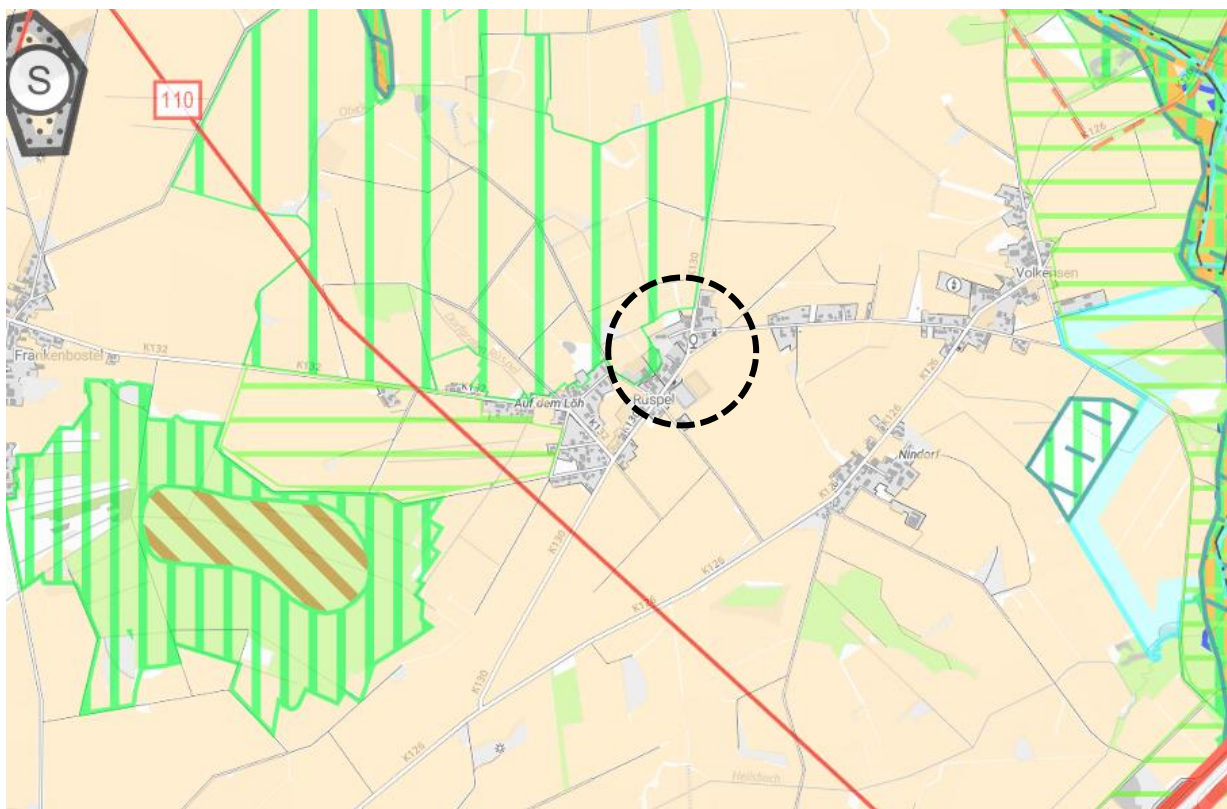


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme), mit Kennzeichnung (Schwarz) des Plangebiets, o. M. (Quelle: LGLN)

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. Flächennutzungsplan

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 ZG 1 sowie der gesamte 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 wird 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.

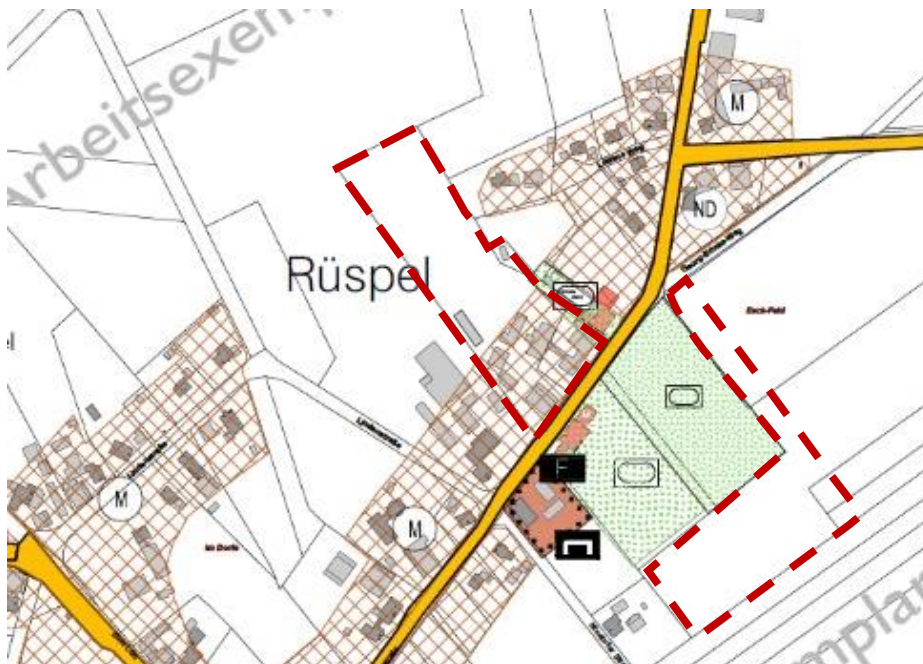


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot).

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

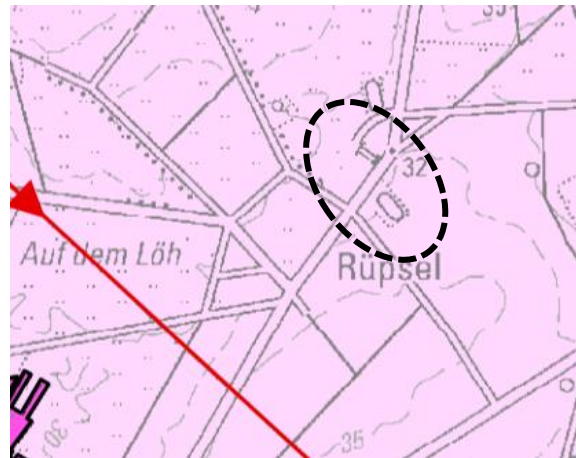


Abbildung 6: Karte 2 (Nord) Landschaftsbild des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

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.

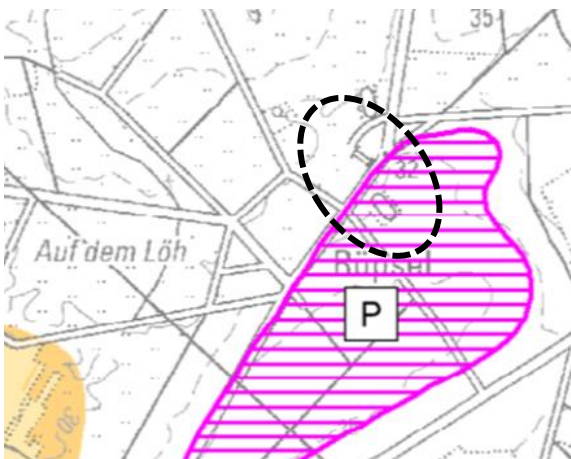


Abbildung 7: Karte 3 (Nord) Böden des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

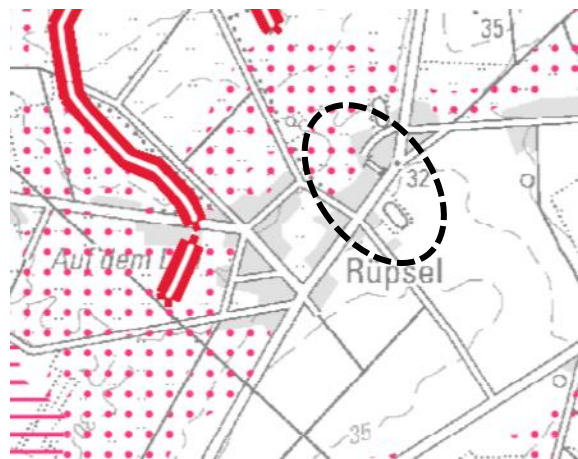


Abbildung 8: Karte 4 (Nord) Wasser und Stoffre-tention des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

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.

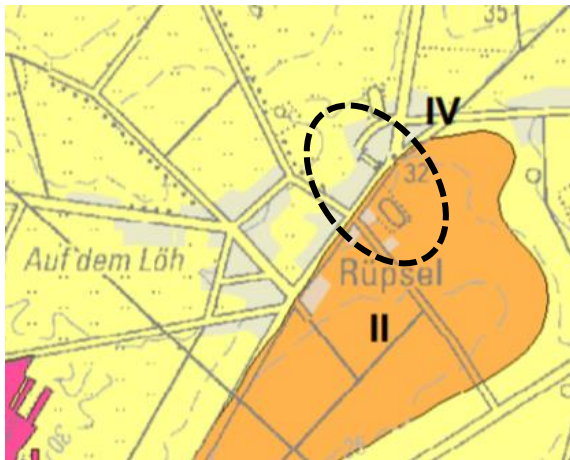


Abbildung 9: Karte 5 (Nord) Zielkonzept des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



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 (siehe auch Kapitel 4.3).

3.5. Artenschutz

Für den **Teilgeltungsbereich 1** wurde im Jahr 2022 durch Herrn Dr. von Barga eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche im Rahmen der Planung aktualisiert wurde. Die Untersuchung hat ergeben, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verschiedene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind.

Für die **Fledermäuse** ist eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die Zunahme der Lichtverschmutzung durch die geplante Nutzung in der Nähe ihrer Jagdhabitats erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen durch die geplante Nutzung ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Nutzungsflächen erfolgen soll.

Für den **Baumpieper** und den **Bluthänfling** ist eine Ausgleichsmaßnahme in Bezug auf die Zunahme der Störungen durch die geplante Nutzung in der Nähe ihres Bruthabitats erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen durch die geplante Nutzung ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Wallhecke und vorgelagert zur nördlichen Grundstücksgrenze eine mehrreihige Feldhecke anzulegen sind.

Für **Reptilien, Amphibien und Libellen** ist eine Ausgleichsmaßnahme in Bezug auf erhebliche Störungen von Reptilien, Amphibien und Libellen durch die geplante Nutzung erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen von Reptilien, Amphibien und Libellen durch die geplante Nutzung ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass ein störungsarmes Stillgewässer im nördlichen Bereich des Plangebietes neu angelegt und durch eine mehrreihige Feldhecke abgegrenzt wird.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen werden im Teilgelungsbereich 1 die artenschutzrechtlichen Belange gewahrt und die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen sichergestellt.

Im Teilgelungsbereich 2 wurde am 26.05.2025 eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Aufgrund der Überschaubarkeit des Geländes und des zu erwartenden Artenspektrums konnte nach fachlicher Einschätzung auf eine detaillierte Bestandserfassung verzichtet werden, da keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen.

Für **Fledermäuse** kommen die offenen Flächen ggf. als Jagdgebiet in Frage. Allerdings nutzen Fledermäuse hier vorzugsweise lineare Gehölzstrukturen, die im außerhalb des Geltungsbereichs nur in Form von Strauchhecken (Höhe 2-3 m) ohne höhere Bäume entlang der Grenzen des angrenzenden Sportplatzes vorhanden sind. Quartierangebote, die durch die Planung betroffen sein könnten, sind nur an der Eichenstraße (außerhalb des Plangebiets) in Form der alten Eichen vorhanden. Die alten Eichen werden erhalten.

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen durch den Betrieb des Parkplatzes ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan dargelegt, dass eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Nutzungsflächen erfolgen soll. Verstöße gegen das Störungsverbot sind daher für diese Artgruppe nicht zu erwarten.

Für die Artgruppe der **Brutvögel** sind aufgrund der Habitatstrukturen keine Vorkommen streng geschützter Arten zu erwarten. Bei der Begehung im Kernzeitraum der Brutperiode wurden im Untersuchungsgebiet nur allgemein verbreitete Arten vorgefunden. In der offenen Feldflur konnten lediglich Dohle und Star (je 1 Individuum) bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Es gab für das Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Brutvorkommen streng geschützter Offenlandarten wie Kiebitz oder Feldlerche. Vorkommen ungefährdeter Arten der Feldflur, die in der Habitatwahl relativ anspruchslos und wenig störungsempfindlich sind, sind nicht auszuschließen. Im Bereich der Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes wurden, ebenfalls nur vereinzelt, allgemein verbreitete Arten wie Fitis, Zilpzalp und Dorngrasmücke festgestellt. Diese Arten reagieren nicht störungsempfindlich auf übliche Begleiterscheinungen menschlicher Nähe wie Lärm, Bewegungen und anthropogene Vertikalstrukturen.

Ohne konkrete Hinweise auf streng geschützte Brutvogelarten ist für die Planung eine Prüfung des Verbotsbestands der erheblichen Störung nicht erforderlich. Verstöße gegen §44 Art 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen.

Für **andere Artengruppen** ist ein Vorkommen von nach FFH-Richtlinie geschützter Arten auf Grund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen aus artenschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

Durch die geplante Anlage einer SPE-Fläche „Wald“ im südlichen Plangebiet, angrenzend an das ländlich geprägte Gehöft mit seinen Siedlungsgehölzen, dürfte sich die Habitatstruktur für Brutvögel und Fledermäuse langfristig eher verbessern gegenüber den heute vorhandenen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

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 der Planung wird diese Darstellung des Landschaftsrahmenplans berücksichtigt. Der konkrete Umgang mit dem Thema wird im Kapitel 4.3 näher erläutert.

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 und ein Sportplatz. Von all diesen Einrichtungen sind Emissionen 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.

Insbesondere Lärmimmissionen aus Werkstätten, von den einzelnen Spielgeräten (z.B. Achterbahn mit Fahrrad Antrieb, Schaukel etc.), durch Besucher:innenverkehre und von Veranstaltungen können zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte führen. 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 Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs als auch die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen 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 diese Veranstaltungen nicht mehr als seltenes Ereignis angesehen werden können. Zur besonderen Nutzungsregelung, insbesondere hinsichtlich der Nutzung von Beschallungsanlagen im Plangebiet, werden daher zur Einhaltung der Richtwerte Festsetzungen aufgenommen. Von den umliegenden Nutzungen wurden innerhalb des Plangebietes lediglich geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die angrenzende Schießanlage gemessen. Entlang der Schießanlage im Plangebiet werden diesbezüglich Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Erläuterungen zu den entsprechenden Festsetzungen sind dem Kapitel 4.4 zu entnehmen. Konkrete Angaben zum Schallschutz sind der genannten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen (siehe Anhang).

3.9. 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).

Die Geruchsimmissionen wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL (Version 3.3) für geruchbeladene Abluft berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres, bezogen auf 1 GE/m³, dargestellt. Es wurden belastungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung nach Nummer 4.6 des Anhangs 7 TA Luft (Gewichtung der Immissionen nach Tierart, Anhang 7 der TA Luft 2021) angegeben.

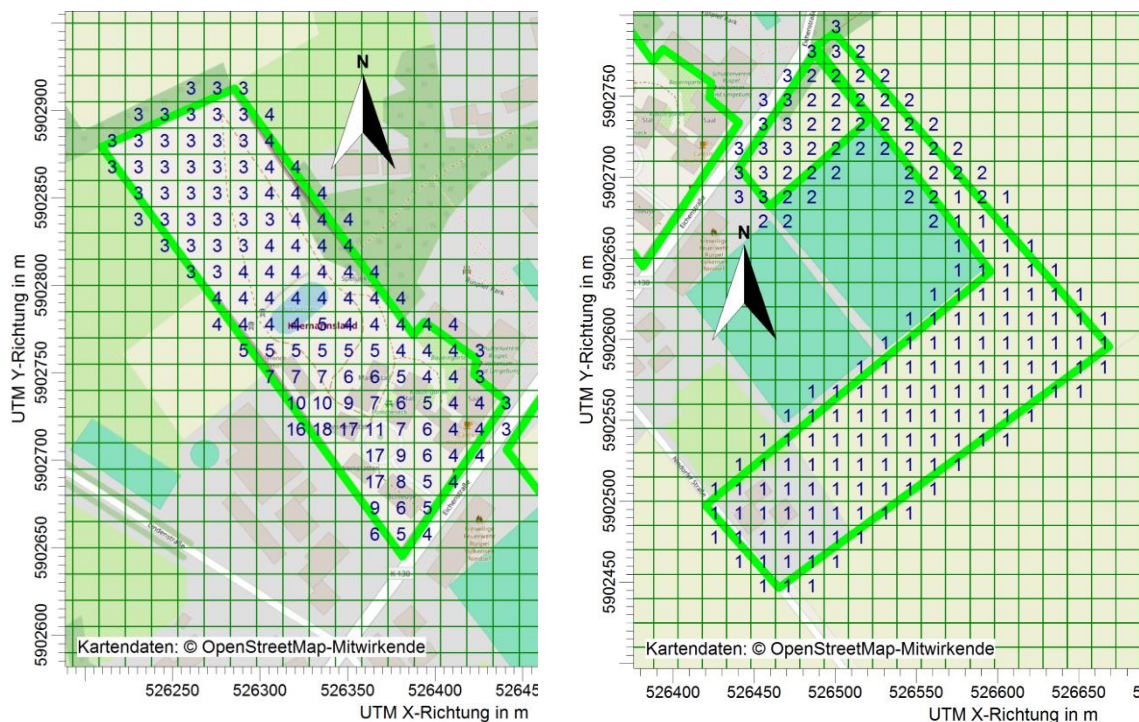


Abbildung 11: Belastungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung IGb nach Anhang 7 der TA Luft /1/ in Prozent der Jahresstunden im Plangebiet (TG 1 und TG 2). Quelle: Geruchsgutachten TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025)

Auf der Basis der bisherigen Nutzung des Kreativ- und Erlebnishofes „Kliemannsland“ soll auf der Fläche nördlich der Eichenstraße ein Sondergebiet mit verschiedenen Teilbereichen wie „Erlebnishof“ (mit betriebsbezogenen Büroräumen), „Kreativhof“ und „Freizeithof“ ausgewiesen werden. Auf der Fläche südlich der Eichenstraße sind Parkflächen geplant. In Anlehnung an Anhang 7 der TA Luft kann für Bürogebäude der Immissions(grenz)wert von 0,15 (15 % der Jahresstunden) für Gewerbegebiete herangezogen werden. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Gewerbegebiet können für Arbeitsplätze in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 (25 %) soll nicht überschritten werden. Im Plangebiet nördlich der Eichenstraße werden belastungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung IGb (tierartspezifische Gewichtung) von 3 % bis mehr als 18 % der Jahresstunden erreicht. Im Bereich derzeit geplanter Büronutzungen (Planstand August 2025) betragen die Kenngrößen 3 % bis 6% bzw. 5 % bis 17%. Im Plangebiet südlich der Eichenstraße betragen die belastungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung IGb (tierartspezifische Gewichtung) zwischen 1 % und 3 % der Jahresstunden.

Die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebsstellen sind bisher nicht eingeschränkt. Da die Kenngrößen auf dem Großteil der untersuchten Flächen deutlich unterhalb von 15 % der Jahresstunden liegen, 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.

Die Grenze des SO 1 in dem Büronutzung zulässig ist wurde angepasst und berücksichtigt damit die untersuchte Geruchsbelastung, sodass im SO 1 eine maximale Belastung von 15 % der Jahresstunden herrscht. Eine Einschränkung des Reitvereins wird durch die Planung somit nicht verursacht.

3.10. 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.

3.11. Kampfmittelbelastung

Eine konkrete Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Die entsprechende Luftbildauswertung vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Abteilung: Kampfmittelbeseitigungsdienst) hat ergeben, dass kein Handlungsbedarf besteht.

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.

3.12. Baugrund und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Zevener 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.

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 Hofs 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 freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotzonen, 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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.

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.

3.16. Wald

Nördlich angrenzend an die Bebauung im SO 4 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 berücksichtigt. Nähere Informationen sind dem Kompensationsgutachten von der Landwirtschaftskammer und dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Anhang).

3.17. 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, soll im Norden des TG 1 eine Grünfläche und SPE-Fläche festgesetzt sowie die vorhandenen Bäume erhalten werden, um somit einen verträglichen Übergang in die Landschaft zu sichern. Dies wird zudem durch die Festsetzung der maximalen Bauhöhen sichergestellt. Für den TG 2 werden ebenfalls zur offenen Landschaft zwei SPE-Fläche zur Einbettung in die Landschaft festgesetzt.

4. Planungskonzept

4.1. Art der baulichen Nutzung

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 Bewohner:innen sicherzustellen. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen und deren unterschiedlichen Emissionswerten ist eine gewisse Gliederung nach Nutzungsarten im Plangebiet notwendig, um die besonders lärmintensiven Nutzungen auf Teilbereiche zu begrenzen. Aus diesem Grund wird das Sonstige Sondergebiet im TG 1 in fünf Teilbereiche eingeteilt werden, in denen unterschiedliche Nutzungen zulässig sein sollen. Die Einteilung der Teilbereiche orientiert sich am Bestand bzw. den bestehenden Nutzungen sowie geplanten Nutzungen. Für den TG 2 wird ein weiteres Teilgebiet des sonstigen Sondergebiets zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze festgesetzt.

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen wird für das Plangebiet im TG 1 und TG 2 ein sonstiges Sondergebiet (SO) in sechs Teilbereichen mit der Zweckbestimmung „Erlebnis-, Kreativ- und Veranstaltungshof mit Stellplatzanlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung der in den Teilbereichen definierten Nutzungen sowie den zu diesen Zwecken erforderlichen baulichen Anlagen Einrichtungen.

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Der Maßstab dafür ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich.

Da sich die Hofanlage des Kliemannslandes und deren Nutzungen sowie der geplante Parkplatz in keine der Baugebietskategorien gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO einordnen lassen, ist die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO als zutreffende Rechtsgrundlage richtig gewählt. Den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO wird damit entsprochen.

Der Teilbereich **SO 1 „Erlebnishof“** befindet sich im Südosten des TG 1. Im Bestand sind ein Veranstaltungssaal, ein Café sowie Verkaufs- und Büroräume vorhanden. Da es sich bei den dort durchgeführten Veranstaltungen mit Beschallungsanlagen um eine besonders lärmintensive Nutzung handelt, wird diese ausschließlich auf den Teilbereich SO 1 beschränkt. Innerhalb des Teilsondergebiets SO 1 wird deshalb festgesetzt, dass Veranstaltungen mit Beschallungsanlagen, wie zum Beispiel Firmenfeiern, Konzerte, Hochzeiten, Hoffeste ähnliche Ereignisse zulässig sind. Auch Veranstaltungsformate wie ein „Escape-Room“ sind in diesem Zusammenhang zulässig.

Neben größeren Veranstaltungen wird der Veranstaltungssaal des „Kliemannslandes“ zudem regelmäßig für kleinere Nutzungen wie Kurse und Workshops in Anspruch genommen. Diese Nutzungen, die in der Regel ein geringeres Lärmaufkommen verursachen, sind ebenfalls als zulässig definiert. Hierzu zählen beispielhaft Tanz- und Yogakurse, Näh- und Kreativworkshops sowie Seminare und Tagungen. Damit wird die multifunktionale Nutzung des Veranstaltungssaals als Bestandteil des Erlebnishofs auch künftig planungsrechtlich gesichert. Die genannten Kurse und Workshops sind ebenfalls im Außenbereich des SO 1 zulässig.

Im Außenbereich des SO 1 befinden sich derzeit Spiel- und Sportmöglichkeiten, die den Freizeit- und Erlebnischarakter des Standortes unterstreichen. In diesem Zusammenhang werden

bauliche Anlagen, die dem Spielen, der Bewegung und dem Vergnügen dienen – etwa Spielplätze oder Sporteinrichtungen – als zulässig festgesetzt. Um eine ganzjährige und wetterunabhängige Nutzung solcher Angebote künftig zu ermöglichen, sind diese auch in überdachten oder geschlossenen Räumen innerhalb des SO1 zulässig.

Darüber hinaus werden die bestehenden gastronomischen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Hierzu gehören Schank- und Speisewirtschaften sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, beispielsweise in Form eines Cafés oder Restaurants. Ergänzend ist auch der Verkauf von Waren im Food- und Non-Food-Bereich zulässig. Hierunter fallen insbesondere Gebrauchsgüter, Kunsthandwerk, Textilien oder regionale Lebensmittel. Diese Angebote besitzen zugleich einen besonderen Mehrwert für die örtliche und regionale Bevölkerung: Das gastronomische Angebot stellt das einzige Angebot in der Ortschaft Rüspel bzw. der näheren Umgebung dar. Sie übernimmt damit eine wichtige Begegnungsfunktion für die örtliche Nachbarschaft. Durch den Verkauf regionaler Lebensmittel und handwerklicher Produkte wird zudem die regionale Wertschöpfung gestärkt und ein niederschwelliger Zugang zu lokalen Erzeugnissen geschaffen.

Des Weiteren sind betriebsbezogene Büroräume zulässig, die unmittelbar der Verwaltung, Organisation und Koordination der im Kliemannsland stattfindenden Aktivitäten dienen. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch die administrativen Funktionen in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Nutzungen angesiedelt werden können, was eine effiziente Betriebsorganisation sowie kurze Wege für Personal und Besucher:innen unterstützt.

Ergänzend zu den vorgenannten Hauptnutzungen sind innerhalb des Sondergebiets auch Lagerräume und Nebenanlagen zulässig, soweit sie in einem funktionalen Zusammenhang mit den im SO1 vorgesehenen Nutzungen stehen. Dies umfasst beispielsweise Abstell- und Lagerflächen für Gastronomie, Veranstaltungs- oder Verkaufsbereiche sowie bauliche Anlagen, die für den Betrieb und die Aufrechterhaltung der Einrichtungen erforderlich sind.

Der Teilbereich **SO 2 „Kreativhof“** befindet sich im Süden und Südwesten des Teilgebiets TG 1 und umfasst einen wesentlichen Teil der zentralen Bestandsbebauung. In diesem Bereich sind gegenwärtig insbesondere Werkstätten und Lagerräume, ein Trödeladen sowie Spielgeräte für unterschiedliche Altersgruppen vorhanden. Die vorhandenen Werkstätten stellen eine tragende Säule des Gesamtkonzepts dar, sind jedoch durch ihre handwerklich-produktiven Tätigkeiten mit einem erhöhten Geräusch- und Immissionspotenzial verbunden. Um Nutzungskonflikte mit sensibleren Bereichen zu vermeiden, werden diese Nutzungen daher räumlich auf den Teilbereich SO 2 beschränkt. Mit der Festsetzung der entsprechenden Nutzungen werden die vorhandenen Strukturen des Kreativhofs zugleich planungsrechtlich gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für neue Formate eröffnet. Durch die räumliche Bündelung der lärmintensiven Tätigkeiten auf diesen Teilbereich wird zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Belastungen gezielt konzentriert und Nutzungskonflikte mit angrenzenden Bereichen vermieden werden.

Inhaltlich knüpfen die zulässigen Nutzungen im SO 2 an die vorhandenen Gegebenheiten an und schaffen zugleich einen verlässlichen rechtlichen Rahmen für die künftige Entwicklung im SO 2. Zulässig sind kreative Werkstätten, in denen die Herstellung, Bearbeitung und Reparatur von Gegenständen und Kunstwerken erfolgt. Hierzu zählen unter anderem handwerkliche Tätigkeiten in den Bereichen Holz- und Metallbearbeitung, Keramik oder bildende Kunst sowie künstlerische und musikalische Produktionen, etwa in Form von Ateliers oder eines Musikstudios. Neben der eigentlichen Produktion werden die Werkstätten auch für öffentlich zugängliche Veranstaltungen, Kurse und Workshops genutzt, die sowohl der Vermittlung praktischer Fähigkeiten als auch der kulturellen und freizeitbezogenen Bildung dienen. Darüber hinaus dienen die Werkstatteleistungen auch für externe Auftraggeberinnen und Auftraggeber zu erbringen, indem individuelle Auftragsarbeiten gefertigt werden. Auf diese Weise tragen die Werkstätten nicht nur zur kreativen Entfaltung bei, sondern stärken zugleich die wirtschaftliche Basis des Kliemannslandes.

Zur funktionalen Absicherung dieser Hauptnutzungen sind außerdem Lager- und Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung und Organisation der Werkstätten dienen. Diese

ergänzenden Nutzungen gewährleisten eine geordnete Betriebsstruktur und ermöglichen eine effiziente Organisation des Werkstattbetriebs.

Der Teilbereich **SO 3 „Freizeithof“** schließt nördlich an die zentrale Bebauung der Hofanlage an und nimmt damit eine wichtige Verbindungs- und Übergangszone zwischen der Kernbebauung und der weniger dicht bebauten Flächen Richtung Nordenden ein. Im Bestand befinden sich hier bereits eine großzügige Fläche mit zahlreichen Spielgeräten unterschiedliche Altersgruppen, eine Überdachung von Spielgeräten sowie ein künstlich angelegtes Gewässer. Diese vorhandenen Strukturen prägen den Charakter des Teilbereichs und bilden die Grundlage für die künftigen Festsetzungen.

Im Sondergebiet SO 3 werden Spiel-, Sport- und Erlebnisangebote unterschiedlicher Art zugelassen. Dazu gehören bauliche Anlagen, die dem Spielen und dem Vergnügen dienen, wie beispielsweise Klettergerüste, Karussells, Spielplatzgeräte oder auch größere Attraktionen wie Rutschen, Achterbahnen oder Riesenräder. Ergänzend werden bauliche Anlagen zur sportlichen Betätigung sowohl im Innen- als auch im Außenbereich ermöglicht, etwa in Form von Kletterwänden, Skateparks, Sportplätzen, Parkour- und Hindernisstrecken oder Yogastudios. Auf diese Weise entsteht ein breit gefächertes Angebot, das unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen anspricht und den Freizeit- und Erlebnischarakter des Hofes deutlich unterstreicht.

Darüber hinaus werden Anlagen zugelassen, die der Erholung und Entspannung dienen. Dies umfasst beispielsweise Einrichtungen wie Saunen oder Schwimmbecken, die das Freizeitangebot um eine gesundheits- und wellnessorientierte Komponente ergänzen. Ebenfalls zulässig ist die Haltung von Haus- und Nutztieren, die sowohl pädagogische als auch touristische Funktionen übernimmt und den Charakter eines familienorientierten Freizeithofs zusätzlich stärkt.

Darüber hinaus ist im gekennzeichneten Bereich (T) die Anlage von Wasserflächen zulässig, sodass der bestehende Teich gesichert wird.

Um das Oberflächenwasser im Teilgeltungsbereich 1 gedrosselt ableiten zu können ist eine Regenrückhaltung im Bereich des SO 3 notwendig (gemäß Konzept zur Niederschlagsentwässerung, vgl. Kapitel 5.2). Aus diesem Grund sind technische Anlagen, welche der Oberflächenentwässerung dienen ebenfalls zulässig.

Zur funktionalen Absicherung dieser Hauptnutzungen sind Lager- und Nebenanlagen zulässig, die unmittelbar der Versorgung und Organisation der Spiel-, Sport- und Erlebnisangebote dienen.

Der Teilbereich **SO 4 „Eventhof“** liegt östlich des Sondergebiets SO 3 und nimmt damit eine räumlich klar abgegrenzte, kleinteilige Fläche innerhalb des Kliemannslandes ein. Im Bestand befindet sich hier ein Gebäude, das bereits heute für unterschiedlichste kleinere Veranstaltungen genutzt wird durch. Die Festsetzung im SO 4 soll diese Nutzung planungsrechtlich sichern. Im Sondergebiet SO 4 werden deshalb bauliche Anlagen für Veranstaltungen ohne Beschallungsanlagen zugelassen. Dies betrifft insbesondere Formate wie Teamevents, Workshops oder ähnliche Veranstaltungen, die durch ihre vergleichsweise geringe Lärmintensität gekennzeichnet sind. Damit wird eine klare Abgrenzung zu den lärmintensiveren Nutzungen des Sondergebiets SO 1 geschaffen.

Das Teilgebiet **SO 5 „Erlebnisparcours“** ist im nördlichen Bereich des Teilgebiets 1 (TG 1) vorgesehen und liegt nördlich des vorhandenen Gewässers. Mit der Festsetzung dieses Sondergebiets soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den Betrieb einer Hindernis- und Parcoursstrecke geschaffen werden. Ziel ist es, das Freizeit- und Erlebnisangebot im Kliemannsland im nördlichen Teilbereich zu erweitern aber dennoch den Versiegelungsgrad im Übergang zur Grünfläche und der offenen Landschaft Richtung Norden deutlich zu reduzieren. Um die geplante Nutzung zu sichern, werden in den textlichen Festsetzungen bauliche Anlagen zugelassen, die unmittelbar der Funktion der Hindernis- und Parcoursstrecke dienen. Hierzu zählen insbesondere Fahrbahnen und Laufstrecken, Start- und Zielbereiche, Hindernisse unterschiedlicher Art sowie zugehörige technische Einrichtungen. Darüber hinaus wird die Möglichkeit eröffnet, bauliche Anlagen zur Überdachung einzelner Bereiche oder des gesamten Parcours zu errichten. Dies soll gewährleisten, dass die Anlage unabhängig von Witterungseinflüssen nutzbar ist und die Attraktivität des Angebots ganzjährig erhalten bleibt. Zur

Gestaltung der Hindernis- und Parcourstrecke wird außerdem festgesetzt, dass in diesem Bereich plastische Gestaltungen, Kunstobjekte und -installationen zulässig sind.

Der Teilbereich **SO 6 „Stellplatzanlage“** befindet sich im westlichen Bereich des Teilgebiet 2 (TG 2) und dient vorrangig der Abwicklung des ruhenden Verkehrs. In diesem Bereich wird zukünftig die erforderliche Stellplatzanlage für den Besucher:innenverkehr des Kliemannslandes bereitgestellt. Diesbezüglich sind Stellplätze mit den zugehörigen Zufahrten und Fahrgassen sowie die hierfür notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen. Damit wird ein rechtssicherer Rahmen für die Herstellung der notwendigen Stellplatzkapazitäten geschaffen, die für die Funktionsfähigkeit des Gesamtprojekts unerlässlich sind. Gleichzeitig wird durch die Bündelung der Stellplätze an einem Standort eine städtebaulich verträgliche Lösung erreicht, die den zentralen Hofbereich sowie die Ortschaft Rüspel von verkehrsintensiven Nutzungen entlastet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet soll durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)**, der **maximalen zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (H)** und der **maximalen Anzahl an Vollgeschossen** von baulichen Anlagen bestimmt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Teilbereiche SO 1 „Erlebnishof“ und SO 2 „Kreativhof“ stellen im Bestand den Bereich mit dem höchsten Versiegelungsgrad dar. Um den Bestand zu sichern, wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Zur Herstellung der Stellplätze mit den erforderlichen Fahrgassen und Zufahrten wird im SO 6 „Stellplatzanlage“ ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden.

Für die Teilbereiche SO 3 „Freizeithof“ und SO 4 „Eventhof“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bereits teilweise vorhandenen Versiegelung in den Bestandsflächen mit einer relativ großen wassergebundenen Deckschicht und trägt zugleich der städtebaulichen Einbindung in den angrenzenden Bereich Rechnung. Durch die Herabstufung der GRZ wird ein angemessener Übergang zwischen dem dichteren Bestand entlang der Eichenstraße und der geringeren Dichte im SO 5 und den Grünflächen im Norden geschaffen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Nutzungen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Dadurch sind untergeordnete bauliche Anlagen wie Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur zur Hälfte an die GRZ anzurechnen.

Richtung Norden nimmt die Bebauungsdichte und damit auch der Versiegelungsgrad im TG 1 deutlich ab. Für das SO 5 „Erlebnisparkour“ ist zwar ein gewisser Entwicklungsspielraum vorgesehen, die bauliche Dichte soll sich im Vergleich zu SO1-SO4 jedoch deutlich reduzieren, sodass ein schonender Übergang in die nördlich angrenzenden Grünflächen und die offene Landschaft sichergestellt werden kann. Im Teilbereich SO 5 wird deshalb eine maximale GRZ von 0,3 festgelegt. Der Orientierungswert von 0,8 für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit deutlich unterschritten, um den Belangen des Einfügens sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden i. S. d. Naturschutzes ausreichend Rechnung zu tragen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gemeinde hat sich auch aufgrund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Plangebiet entschlossen, eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (H) zu sichern. Darüber hinaus wird die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst und ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen in die Höhe, durch welche das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert wird. Die festgesetzten Höhenmaße für bauliche Anlagen gelten gleichermaßen für temporäre bauliche Anlagen.

Für die Bestandsgebäude im Sonstigen Sondergebiet Teilbereich SO1 soll entsprechend dem Bestand eine maximale Bauhöhe von 15 m mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt werden. In den Teilbereichen SO2 und SO3 soll gemäß dem Bestand eine maximale Bauhöhe von 10 m mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Im Teilbereich SO4 orientiert sich die maximale Bauhöhe sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse am aktuellen Bestandgebäude und wird entsprechend mit 6 m und maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Um die baulichen Höhen Richtung Grünflächen und offener Landschaft zu reduzieren wird im SO5 eine maximale Bauhöhe von 5 m und eine maximale Anzahl von einem Vollgeschoss festgesetzt.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Bauhöhen (Höhenbezugspunkt), dient die vorhandene natürlich gewachsene Geländeoberfläche, gemessen jeweils mittig vor dem Gebäude (§ 5 Abs. 9 NBauO). Die Bauhöhe beschreibt den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Anlagen, Schornsteine oder untergeordnete Gebäudeteile müssen diese maximale Höhe ebenfalls einhalten.

Mit den festgesetzten Bauhöhen wird somit hinreichend auf die jeweils im nahen Umfeld gelegenen Bestandsgebäude und Nutzungen sowie die vorhandene Bestandsgebäude Rücksicht genommen.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt.

Im Teilgebiet TG 1 wird ein großflächiges Baufenster festgesetzt, um eine Bebaubarkeit nahezu der gesamten Fläche zu gewährleisten. Damit wird den Zielen und Zwecken der Planung Rechnung getragen, die auf eine flexible Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Kliemannslandes abzielt. Eine kleinteilige städtebauliche Struktur innerhalb der Hofanlage ist nicht vorgesehen, sodass die Festsetzung mehrerer kleinerer Baufenster nicht zielführend wäre. In Anlehnung an die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung wird ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Hiervon ausgenommen ist der Bereich um die Schließanlage und den Veranstaltungssaal, da die bestehende Bebauung dort bereits ohne Grenzabstand errichtet wurde. Um diese bestehende Baustruktur auch künftig zu sichern, wird die Baugrenze an dieser Stelle entsprechend unterbrochen. Im nördlichen Bereich, in dem die bebaubare Fläche nicht an die Grundstücksgrenze anschließt, wird zur Sicherung der festgesetzten Maßnahmen- und Grünflächen ein Abstand von einem Meter vorgesehen.

Für das Sondergebiet SO 6, das der Errichtung einer Stellplatzanlage dient und in dem bauliche Hauptanlagen unzulässig sind, werden keine Baugrenzen festgesetzt.

4.4. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

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 wurde im nördlichen Bereich ein besonderer Schwerpunkt auf die deutliche Reduzierung der Baubarkeit und die Erhaltung und Weiterentwicklung von Naturräumen gelegt.

Zunächst wird, wie bereits im Kapitel 4.2 beschrieben die Bebauungsmöglichkeit im SO 5 durch das Maß der baulichen Nutzung deutlich reduziert. Zusätzlich wird nördlich des SO 5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche festgesetzt. Einerseits werden hierdurch die vorhandenen Grünstrukturen vor baulichen Maßnahmen geschützt und andererseits wird ein geeigneter Abschluss des geplanten SO geschaffen. Die dahinterliegenden Flächen sowie die umliegende Randeingrünung, welche bis zur Grenze des SO 3 reicht, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe auch Kapitel 4.5), um den Ausgleich der zusätzlichen ermöglichten

Versiegelung im TG 1 zu kompensieren. Dadurch wird ein Naturraum geschaffen, welcher nicht betretbar sein wird und absehbar sogar an ökologischem Wert gewinnen wird.

Insgesamt wurde der aufgeführte naturschutzfachlich sensible Bereich unter der Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der Planung berücksichtigt, sodass das Hineinplanen in ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft bzw. in ein potenzielles Landschaftsschutzgebiet als vertretbar angesehen wird. Für den TG 2 wird ebenfalls durch die Festsetzung von zwei SPE-Fläche das Ziel verfolgt, den Eingriff in das Schutzgut Boden durch das geplante SO 6 auszugleichen.

Die vorhandenen heimischen Laubbäume (vgl. Abb. 12+13) im Plangebiet sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die vorhandenen heimischen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, in ihrer natürlichen Größe zu erhalten sind. Bei Verlust ist eine Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 15 cm an demselben Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Aufnahme entsprechender Festsetzungen zum Erhalt und Schutz der Bäume werden hier mögliche Beeinträchtigungen der Bäume vermieden.



Abbildung 12: Gehölzbestand im Kliemannsland - Südlicher Teilbereich des TG 1. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (2024)

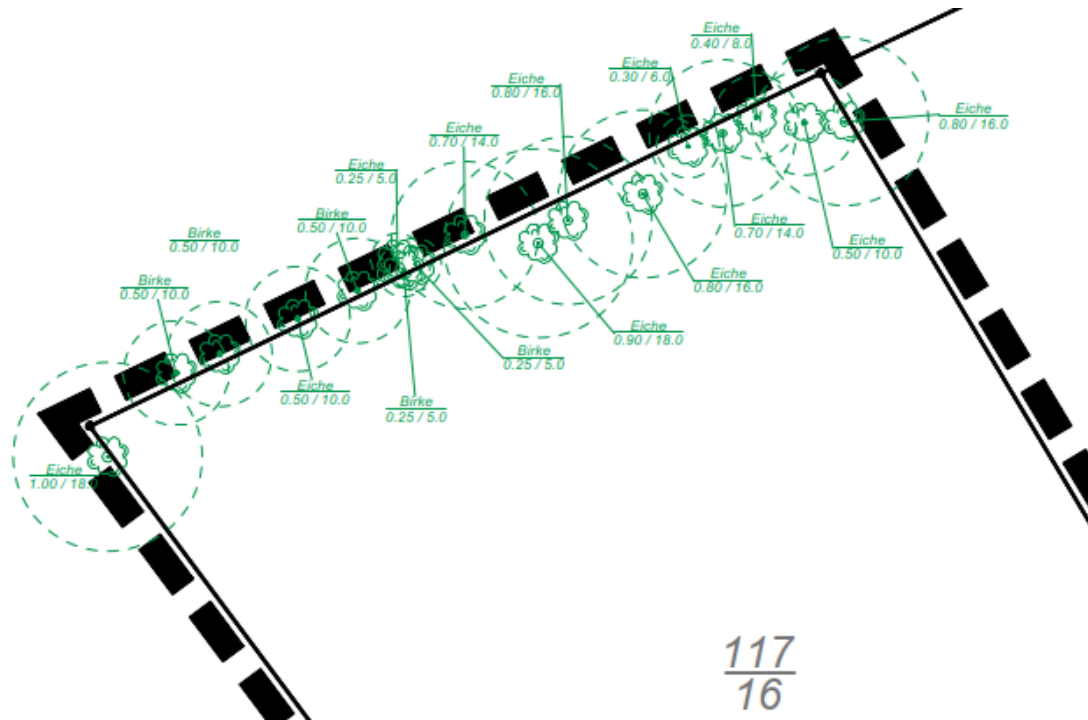


Abbildung 13: Gehölzbestand im Kliemannsland - Nördlicher Teilbereich des TG 1. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (2024)

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet wird hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten und die R SBB 2023 „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Empfehlung für Baumpflanzungen Teil1 und Teil 2“ zu beachten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Unmittelbar an den Baubereich angrenzende Bäume sind mittels Stammschutz vor Beschädigungen zu bewahren. Das Abstellen von Baufahrzeugen und das Lagern von Baustoffen im Kronentraufbereich ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen. Bei unumgänglichen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und FFL-Richtlinie). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV-Baumpflege vorzunehmen.

4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Allgemeine Festsetzungen

Um einer Versiegelungsgrad bei Wege- und Stellflächen und deren Zufahren zu minimieren wird festgesetzt, dass diese im wasserdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert < 0,5 anzulegen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.) sind.

Eingriffsregelung

Für den Eingriff in das Landschaftsbild sowie die zusätzlich ermöglichte Bodenversiegelung entstehen Ausgleichserfordernisse, die innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung von 1,22 ha bisher unversiegelter Grünland- und Ackerflächen der Wertstufe II. Die im Plangebiet vorhandenen Böden (Podsol-Gley und die Pseudogley-Braunerde) sind als Böden von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Bei Böden von allgemeiner Bedeutung sind diese im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen. Es sind somit 0,61 ha Eingriff in den „Boden“ zu kompensieren. Zusätzlich ist der Eingriff in „Arten- und Biotope“ des vorhandenen Teiches mit dem Faktor 1:1 mit 0,05 ha auszugleichen.

Insgesamt besteht ein **Kompensationsbedarf von 0,66 ha**. Hierzu werden im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) gesichert. Dadurch wird der Ausgleich für die Bodenversiegelung und das Landschaftsbild direkt im Plangebiet erbracht. Eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Folgende Maßnahmen werden getroffen:

- SPE-Fläche A: Stillgewässer / Landröhrich (0,20 ha)
- SPE-Fläche B: Strauch-Hecke-Erlebnispacour (0,10 ha)
- SPE-Fläche C: Strauch-Hecke-Stellplatzanlage (0,17 ha)
- SPE-Fläche D: Feldgehölz (0,19 ha) + Kompensation für die Waldentwidmung mit (0,26 ha)

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind im Abschnitt B.4 und B.5 des Umweltberichtes ausführlich beschrieben, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil B der Begründung ebenfalls Bestandteil der Planungsunterlagen ist.

Durch die Verankerung der entsprechenden Maßnahmen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt wird. Der Grundstückseigentümer (Hier: Kliemannsland GmbH) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese in der Regel umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen werden im Herbst, nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet, durchgeführt. Nach Fertigstellung erfolgt eine Fertigstellungsanzeige für die fachgerechte Umsetzung der Kompensationsmaßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Gewässer, welches sich zentral im TG 1 befindet, voraussichtlich Laufkröten befinden. Im Rahmen der benannten Ausgleichsmaßnahmen ist auf der SPE Fläche A ein naturnahes Stillgewässer anzulegen. Dieses Gewässer bietet einen geschützten Lebensraum für Laubfrösche. Im Rahmen der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Umsiedlung der vorhandenen Laubfrösche durchzuführen.

4.6. Immissionsschutz

Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen (siehe auch Kapitel 3.7) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets wurden durch das erstellte Schallgutachten Festsetzungsvorschläge formuliert, welche sich insbesondere auf die möglichen Veranstaltungen im Plangebiet und während der Nachtzeit beziehen sowie die geringfügigen Auswirkungen der angrenzenden Schießanlage auf das Plangebiet berücksichtigt. Die aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Regelungen werden für die vorliegende Planung herangezogen, an die Planung angepasst und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte der Planung mit den angrenzenden Lärmquellen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Schallschutz gegen Außenlärm nachzuweisen ist und

mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten ist. Zum Schutz vor den Immissionen durch die Schießanlage, sind in dem Bereich, wo die Grenzwerte überschritten werden (siehe auch Markierung in Planzeichnung) nur festverglaste Fenster zulässig.

Zur Berücksichtigung der zulässigen Großveranstaltungen im Plangebiet werden Festsetzungen zur Nutzung von Beschallungsanlagen am Tag und in der Nacht aufgenommen. Außerdem ist der Betrieb, der in SO 3 und SO 5 geregelten Anlagen, welche dem Spielen, dem Vergnügen sowie der sportlichen Betätigung dienen zu den Nachtzeiten unzulässig.

Bei Einhaltung der genannten Festsetzungen können immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Die festgesetzten Nutzungen und Veranstaltungen im Plangebiet dürfen grundsätzlich parallel zueinander stattfinden. In Bezug auf die Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung wurden folgende Besucherzahlen angenommen: *„Während der Tagzeit werden im Bereich des Außengeländes die Kommunikationsgeräusche von 600 Personen in Ansatz gebracht. Während der ungünstigsten Nachtstunde wird, ohne dass ein Betrieb innerhalb eines Gebäudes stattfindet, ebenso die Kommunikationsgeräusche von 600 Personen im Bereich des Außengeländes berücksichtigt. Bei einem zusätzlichen Betrieb innerhalb eines Gebäudes werden während der ungünstigsten Nachtstunden die Kommunikationsgeräusche von 100 Personen berücksichtigt.“-Schallschutztechnisches Gutachten, S. 17.*

Die Besucherzahlen in dem zuvor genannten Rahmen sind großzügig bemessen und werden voraussichtlich lediglich bei größeren Veranstaltungen ausgeschöpft. Eine Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung ist in diesem Rahmen gegeben. Bei Überschreitung der genannten Besucherzahlen kann eine Verträglichkeit mit umliegenden schutzwürdigen Nutzungen nicht gewährleistet werden.

Nähere Erläuterung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet sind der angehängten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

4.7. Abweichung von sonstigen Vorschriften

Gemäß § 32a Abs. 3 NBauO sind Parkplätze ab 25 Stellplätze mit Solaranlagen zur Stromerzeugung zu überdachen. Gemäß § 32a Abs. 4 NBauO kann die Pflicht von PV-Anlagen ab 25 Stellplätzen jedoch entfallen, sofern städtebauliche Gründe gegen eine PV-Überdachung sprechen. Der vorgesehene Stellplatzbereich ragt in die offene Landschaft hinein und ist von weiten Teilen des Umlandes aus sichtbar. Eine Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen würde die Raumwirkung des Parkplatzes im TG 2 erheblich verändern und zu einer baulichen Verdichtung führen, die in dieser Lage städtebaulich nicht vertretbar ist. Das Ortsbild der Ortschaft Rüspel ist durch eine kleinteilige, dörfliche Bebauungsstruktur sowie offene Landschaftsräume geprägt. Um diese ortsbild- und landschaftsbildprägenden Qualitäten zu bewahren, wird die Anwendung der Pflicht zur Überdachung nach § 32a Abs. 3 NBauO im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

4.8. Örtliche Bauvorschriften

Um das bestehende Ortsbild zu erhalten, werden Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherren unangemessen einzuengen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Aufschüttungen

Für die Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 4, SO 6 sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 3 Metern über dem vorhandenen Geländeniveau zulässig. In den Teilbereichen SO 3 und SO 5 können aufgrund der derzeitigen topographischen Situation Aufschüttungen in einem größeren Umfang erfolgen; hier wird deshalb eine maximale Höhe von 5 Metern über dem vorhandenen Geländeniveau vorgeschrieben. In den in der Planzeichnung als „W“ gekennzeichneten Bereichen sind Abgrabungen unzulässig, um die vorhandene Geländeausprägung zu sichern und eine landschafts- sowie nachbarschaftsverträgliche Einbindung des Plangebiets zu gewährleisten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbung ist nicht gestattet. Sie dürfen nur an den Gebäudefassaden angebracht werden und die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen, mit Wechsellichteffekten sowie mit beweglichen Elementen ausgeschlossen. Pro angefangene 35 Meter Fassadenlänge ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 10 m² zulässig. Die Auskragung in den öffentlichen Straßenraum darf dabei höchstens 20 Zentimeter betragen.

Außenbeleuchtung

Lichtverschmutzung kann zu Insekten- und Fledermausverlust führen. Aus diesem Grund ist Außenbeleuchtung zum Schutz vor wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin zu installieren. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Die Lichtabgabe ist vollständig unterhalb der Horizontalen zu führen; eine direkte oder indirekte Abstrahlung in angrenzende Vegetations- und Wasserflächen innerhalb eines Abstandes von 10 m ist unzulässig.

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 Besucher:innenverkehr des Kliemannsland ist je nach Tagesprogramm oder Veranstaltung unterschiedlich hoch. Für die Café-, Laden- und Hofbesucher:innen 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 150 Stellplätzen (53 aus der Baugenehmigung, 5 Spelunke, 12 Marktstall, 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 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 SO 6 außerdem eine Anschlussstelle ermöglicht. Die Parkfläche erstreckt sich östlich des Sportplatzes (in einem 18 m breiten Streifen) sowie südlich des Sportplatzes. Darüber hinaus wird innerhalb des Sondergebiets SO 6 eine 5 m breite Randeingrünung vorgesehen, um das Plangebiet zur freien Landschaft abzugrenzen. Die geplante 13 m breite Zufahrt ermöglicht die Abwicklung des Verkehrs einschließlich Begegnungsverkehr, Fußweg und begleitendem Parkstreifen. Da die Umwelteinwirkung des Parkplatzes 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. Die Planbereiche SO 1- SO 3 können somit durch vorhandenen Hydranten erreicht werden.

Für die Planbereiche SO 4 und SO 5 besteht eine Entfernung von mindestens 220 m zur nächsten Löschwasserentnahmestelle. Aus diesem Grund sind für das SO4 und SO5 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.

Im Hinblick auf die Umsetzbarkeit einer Flächenentwässerung wurde das Plangebiet in drei Abschnitte unterteilt, in denen verschiedene Formen der Niederschlagswasserhaltung Anwendung finden können. Diese richten sich in erster Linie nach den vorherrschenden Bodenverhältnissen und der Art der zu entwässernden Flächen.

Im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes (TG1) bestehend aus den Sondergebieten SO1 bis SO5 wird eine zentrale Rückhaltung (z.B. offenes Rückhaltebecken mit Dauerstau) des Niederschlagswassers aus überwiegend Dach- und Wegeanlagen durch eine gedrosselte Einleitung in einen angrenzenden Vorfluter empfohlen. Für eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den nördlich der Untersuchungsfläche verlaufenden Seitenarm des *Graben Benecke* bzw. des *Dorfgraben Rüspel* sind die üblichen Vorgaben einzuhalten.

In Bezug auf Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser weist die Untere Wasserbehörde auf das ATV-Arbeitsblatt A 117 hin. Für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ist ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde oder dem Amt für Bauaufsicht einzureichen. Die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer (Grundwasser, Oberflächenwasser) ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Im SO6 im südöstlichen Teil des Plangebietes (TG2) befinden sich nachgewiesen schwach durchlässigen Böden (Lehme und Sand-Lehm-Gemische), weshalb eine effektive Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne bodenverbessernde Maßnahmen nicht möglich ist. Hierzu empfiehlt das Konzept einen Teilaustausch der bindigen Böden gegen ein durchlässiges Material vorzunehmen, um einen ausreichend sickerfähigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur möglichen Stauebene für eine oberflächen-nahe Form der Versickerung (Muldenversickerung) herzustellen. Der Bodenaustausch muss bis min. 1,0 m u. Sohle der Sickeranlage durchgeführt werden.

Durch die geplante Nutzung der Fläche als PKW-Stellplatzanlage ist eine flächendeckende Herstellung eines Oberbaus für Verkehrsflächen erforderlich, sodass die zusätzlichen Erdarbeiten zur Verbesserung der Sickerleistung im Randbereich keinen übermäßigen Mehraufwand bedeuten. Zudem wird durch die wasserdurchlässigen Eigenschaften des Oberbaus in Kopplung mit den angrenzenden Sickermulden ein Einsickern des Niederschlagswasser über eine größere Fläche ermöglicht.

Als möglicher Austauschboden ist gemäß DIN 18196 z. B. ein weitgestufter Sand (Boden-gruppe SW) zu wählen. Nachfolgend kann die Versickerung in einem dezentralen Kleinmulden und Muldensystem erfolgen im Randbereich und auch innerhalb der befestigten Verkehrswege erfolgen. Die genaue Anzahl und das Aufmaß der einzelnen Sickermulden ist in einem weiteren Planungsschritt nach genauer Kenntnis der Stellplatzgestaltung vorzunehmen.

In Bezug auf Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser weist die Untere Wasserbehörde auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 hin.

Nähere Informationen zur Versickerung sind dem oben genannten Konzept zur Niederschlagsentwässerung zu entnehmen (siehe Anlage).

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. Planungs- und Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung 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 Vorhabens erforderlich ist und nicht mehr Fläche in Anspruch genommen werden soll als zur Umsetzung der Ziele notwendig ist. 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.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen zum Erreichen der Planungsziele erforderlich.

7.2. Kosten und Finanzierung

Der Kliemannsland GmbH entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten gem. städtebaulichem Vertrag mit der Gemeinde Elsdorf.

8. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Im TG 1	ca. 21.177 m²
Sonstige Sondergebietsteilflächen in TG 1	ca. 15.958 m ²
davon SO 1	ca. 5.182 m ²
davon SO 2	ca. 2.023 m ²
davon SO 3	ca. 5.875 m ²
davon SO 4	ca. 365 m ²
davon SO 5	ca. 2.513 m ²
Private Grünfläche/Grünfläche	ca. 2.159 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE A+B)	ca. 3.060 m ²
Im TG 2	ca. 17.031 m²
Sonstige Sondergebietsteilflächen in TG 2 SO 6	8.798 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE C+D)	ca. 8.233 m ²
Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 38.208 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 und der Kliemannsland GmbH ausgearbeitet.