

Bauleitplanung in der Gemeinde Elsdorf, Samtgemeinde Zeven

Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen

Linke Seite: Stellungnahme

Rechte Seite: Auswertung und Einarbeitung in die Planung

Stand: 24.04.2026

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen:

1.	Landkreis Rotenburg (Wümme)	02.02.2026
2.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	09.01.2026
3.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	08.01.2026
4.	GASCADE Gastransport GmbH	23.12.2025
5.	EWE NETZ GmbH	05.01.2026
6.	EVW Elbe-Weser GmbH	07.01.2026
7.	Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser (IHK)	20.01.2026
8.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	15.01.2026
9.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	14.01.2026
10.	NABU Bremervörde-Zeven e.V.	23.12.2025
11.	Samtgemeinde Zeven - Fachbereich 3 Bürger, Ordnung und Verkehr	06.03.2026

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweisen:

1.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	29.01.2026
2.	Vodafone GmbH	22.01.+04.02.2026
3.	TenneT TSO GmbH	14.01.2026
4.	Die Autobahn GmbH des Bundes	05.01.2026

5.	Ericsson Services GmbH	29.12.2025
6.	Die Autobahn GmbH des Bundes	05.01.2026
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	22.12.2025
8.	Zentrale Polizeidirektion Niedersachsen	09.01.2026
9.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	05.01.2026
10.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	03.02.2026
11.	Unterhaltungsverbandes Obere Oste	08.01.2026

Seitens der Öffentlichkeit sind 25 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen.

1.	Sportverein FC Rüspel / Weertzen e.V.	05.02.2026
2.	TuS Rüspel	31.01.2026
3.	Schützenverein Rüspel-Volkensen	08.02.2026
4.	RV Elsdorf u. Umg. e.V.	08.02.2026
5.	Vielseitigkeitsreiterei Rüspel e.V.	08.02.2026
6.	Bürger:in 1	05.01.2026
7.	Bürger:in 2	11.01.2026
8.	Bürger:in 3	21.01.2026
9.	Bürger:in 4	24.01.2026
10.	Bürger:in 5	25.01.2026
11.	Bürger:in 6	01.02.2026
12.	Bürger:in 7	02.02.2026

13.	Bürger:in 8	03.02.2026
14.	Bürger:in 9	03.02.2026
15.	Bürger:in 10	05.02.2026
16.	Bürger:in 11	05.02.2026
17.	Bürger:in 12	05.02.2026
18.	Bürger:in 13	06.02.2026
19.	Bürger:in 14	06.02.2026
20.	Bürger:in 15	06.02.2026
21.	Bürger:in 16	16.02.2026
22.	Bürger:in 17	07.02.2026
23.	Bürger:in 18	08.02.2026

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
<u>1. Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Stellungnahme vom 02.02.2026	
Stellungnahme Regionalplanung Gegenüber dem nördlichen Teil der Teilfläche 1 bestehen aus raumplanerischer Sicht Bedenken. Teilfläche 1 ist zu einem großen Teil überdeckt mit einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. In Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft steht dem Erhalt des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes besonderes Gewicht zu. Da der südliche Teil der Teilfläche 1 bereits bebaut und somit vorbelastet ist, ist eine weitere Nutzung sinnvoll. Insbesondere in dem bisher noch nicht bebauten nördlichen Bereich sollte aber der Charakter von freier Grünfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild erhalten bleiben. Auch eine Grundflächenzahl von 0,3 ist hier für eine bisher unbelastete Fläche als hoch anzusehen. Laut dem LROP sollen Einrichtungen für touristische Zwecke räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein (LROP 2.1 08 Satz 3). Dies ist in Rüspel nicht gegeben. Grundsätzlich halte ich die Errichtung eines Hotels für touristische Zwecke im Zusammenhang mit dieser Planung nur als sinnvoll, wenn eine langfristige und von der Kapazität ausgelastete Nutzung realistisch ist, um künftigen Leerstand von Gastronomie und Hotellerie, die im ländlichen Raum zunimmt, unbedingt zu vermeiden.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Bedenken wurden berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wurde die bauliche Nutzbarkeit im nördlichen Bereich des Kliemannslandes deutlich reduziert. Die Randbereiche des nördlichen Plangebiets werden als Maßnahmenflächen festgesetzt und sind damit nicht betretbar. Durch die dort vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der ökologische Wert dieser Flächen voraussichtlich sogar gesteigert. Zwischen dem SO 5 und den Maßnahmenflächen wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die zusätzlich zur ökologischen Aufwertung beiträgt. Das Sondergebiet SO 5 wurde nochmals verkleinert und umfasst nun lediglich eine Fläche von rund 2.500 qm. Darüber hinaus wird die überbaubare Fläche des SO 5 auf maximal 30 % begrenzt, was eine deutliche Reduzierung im Vergleich zum angrenzenden Sondergebiet SO 3 darstellt. Insgesamt wurde der aufgeführte naturschutzfachlich sensible Bereich unter der Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der Planung berücksichtigt, sodass das Hineinplanen in ein potenzielles Landschaftsschutzwürdiges Gebiet als vertretbar angesehen wird. Darüber hinaus hat die untere Naturschutzbehörde keine Bedenken zum Entwurf der Planung geäußert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elsdorf hat sich entschieden, die Fläche des Hotels aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Die Entwicklung eines Hotels ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.
Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz <u>Geruch:</u>	<u>Abwägung/Erläuterung:</u>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
In Hinblick auf Geruchsbelästigungen bestehen keine Bedenken. Die Geruchsbelastung im genehmigten Bestand müsste noch geringer sein, da beim direkt angrenzenden Pferdehof mehr Tiere berücksichtigt wurden als genehmigt sind. <u>Lärm:</u> Im Gutachten wurden analog zum SO 3 angenommen, dass auch im SO 5 kein Nachtbetrieb stattfindet (vgl. Gutachten S. 19). Die Auflage ist entsprechend im B-Plan zu ergänzen. <u>Licht:</u> Es wird angezweifelt, dass die Richtwerte für Raumaufhellung und Blendung beim Hotel aufgrund der vorhandenen Flutlichtanlage eingehalten werden können.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planunterlagen angepasst. Dier Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elsdorf hat sich entschieden, die Fläche des Hotels aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Die Entwicklung eines Hotels ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Ein potenzieller Konflikt zwischen Hotel und Flutlichtanlage ist somit nicht mehr gegeben.
Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Plangebietes existieren im Landkreis Rotenburg (Wümme) derzeit keine nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine baulichen Anlagen mit Denkmaleigenschaften vorhanden seien könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG). Die Anwendbarkeit der Schutzvorschriften des NDSchG ist nicht von der Eintragung eines Kulturdenkmals in das Verzeichnis der Kulturdenkmale abhängig. Auch in der weiteren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale, die mit dem Vorhaben zusammen wahrgenommen werden könnten und damit durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Kenntnisnahme

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
Aus diesen Gründen stehen Belange des Denkmalschutzes der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	
Stellungnahme Abfallwirtschaft Gegen diese Planung besteht aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Kenntnisnahme
Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde Keine Bedenken.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Kenntnisnahme
Stellungnahme Kreisarchäologie Keine Bedenken.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Kenntnisnahme
	<u>Beschlussvorschlag Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Den Hinweisen bzgl. des Immissionsschutzes im Bezug auf Lärm wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell ergänzt. Die weiteren Hinweise des Landkreises werden zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<u>2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)</u> Stellungnahme vom 09.01.2026	
<u>Hinweise</u> Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, Beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001). Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
	<u>Beschlussvorschlag Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)</u> Die Hinweise des LBEG werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</u>	
Stellungnahme vom 08.01.2026	
Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung wurde durch die Kliemannsland GmbH bereits beantragt. Die Luftbildauswertung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf besteht.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. <u>Hinweis:</u> Eine Krieglufbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Krieglufbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	
	<u>Beschlussvorschlag Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</u> Die Hinweise des LGLN werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
4. GASCADE Gastransport GmbH Stellungnahme vom 23.12.2025	
Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnisnahme genommen.
	<u>Beschlussvorschlag GASCADE Gastransport GmbH</u> Die Hinweise der GASCADE Gastransport GmbH werden zur Kenntnisnahme genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
5. EWE NETZ GmbH Stellungnahme vom 05.01.2026	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	<u>Abwägung/ Erläuterung:</u>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis bzgl. dem Schutz und der Berücksichtigung bestehender Leitungen ist in der Begründung bereits vorhanden sowie im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung	
	<u>Beschlussvorschlag EWE NETZ GmbH</u> Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>6. EVB Elbe-Weser GmbH</u> Stellungnahme vom 07.01.2026	
Aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Bauvorhaben, da die Belange der EVB Elbe-Weser GmbH nicht berührt werden. <u>Hinweis:</u> Die EVB Elbe-Weser GmbH verfügt über eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenbahnstrecke 4 Zeven -Tostedt und Strecke 3 Rotenburg (Wümme) - Bremervörde. Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig.	<u>Abwägung/ Erläuterung:</u> Kenntnisnahme
	<u>Beschlussvorschlag EVB Elbe-Weser GmbH</u> Die Hinweise der EVB Elbe-Weser GmbH werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme der EVB ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
	<u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>7. Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser (IHK)</u> Stellungnahme vom 20.01.2026	
Vielen Dank für die Beteiligung an o. a. Planverfahren. Wir begrüßen die Planung hinsichtlich der gewerblichen und touristischen Weiterentwicklungsmöglichkeiten und haben daher keine Bedenken vorzutragen. Da es sich um eine bereits konkret geplante Betriebserweiterung handelt, regen wir an, die Planung allgemein aber insbesondere das Maß der baulichen Nutzung sowie die Rahmenbedingungen der vorgesehenen Veranstaltungsdichte bzw. des Schallschutzes detailliert mit dem Unternehmen abzustimmen. So kann sichergestellt werden, dass langfristig ein attraktiver und bedarfsgerechter Unternehmensstandort entsteht. Zudem wird vermieden, dass bereits mittelfristig Änderungen am Bebauungsplan notwendig werden, die für einen Betrieb eine vermeidbare finanzielle Belastung darstellen können.	<u>Abwägung/ Erläuterung:</u> Dem Hinweis wurde bereits befolgt. Die Planung findet in enger Abstimmung mit der Kliemannsland GmbH statt.
	<u>Beschlussvorschlag Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser (IHK)</u> Dem Hinweis der IHK wurde bereits gefolgt. Aufgrund der Stellungnahme ergibt sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
	<u>Abstimmungsergebnis:</u>
8. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Stellungnahme vom 15.01.2026	
Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme. Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BimSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt explizit maximale Gebäudehöhen von unter 20 m fest. Von einer weiterführenden Untersuchung zur Betroffenheit des Richtfunks kann daher abgesehen werden.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich. Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur (1) Das Formular „Funkbetreiberauskunft“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite: www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft (2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter: www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de	
	<u>Beschlussvorschlag Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen</u> Die Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnisnahme genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
Stellungnahme vom 14.01.2026 nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht zum o. g. Vorhaben im Folgenden Stellung. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.04.2025. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorzutragen. <u>Stellungnahme vom 28.04.2025</u> <i>nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung. Eine Stellungnahme aus forstfachlicher Sicht erfolgt erforderlichenfalls direkt vom Forstamt Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen.</i> <i>Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen. Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) BauGB).</i>	<u>Abwägung/ Erläuterung:</u> Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Bodenschutzklausel sowie die Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt. Grundsätzlich ist hier festzustellen, dass es bei der vorliegenden Planung 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.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<i>Wir weisen darauf hin, dass sich lt. Luftbild innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen sowie den landwirtschaftlichen Flächen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus. Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten.</i> <i>Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern.</i> <i>Die vorliegende Planung ist grundsätzlich geeignet, den Fortbestand und die Weiterentwicklung nahegelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einzuschränken bzw. zu verhindern. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe zu erheben und zu berücksichtigen. Dementsprechend ist aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund des einzuhaltenden Schutzanspruchs der geplanten Nutzung eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken.</i> <i>Wir bitten Sie daher folgenden Hinweis in Ihrem Begründungsschreiben mit aufzunehmen:</i> <i>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 Geräuschemissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.</i> <i>Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen</i>	Der Stellungnahme bzgl. landwirtschaftlicher Hofstellen in der Umgebung wurde gefolgt. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis kommt es im Plangebiet lediglich im Südwesten des TG 1 zu einer Überschreitung des Grenzwertes (15 % der Jahresstunden). Da im TG 1 lediglich im SO 1 schutzbedürftige Nutzung zulässig sind (Büronutzung) wird der Geltungsbereich vom SO 1 entsprechend angepasst. Insgesamt werden somit im gesamten Plangebiet (TG1+TG2) keine schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt. Darüber hinaus werden der Fortbestand und die Weiterentwicklung nahegelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht eingeschränkt. Der Hinweis wurde bereits in der Begründung redaktionell ergänzt. Der Hinweis wurde überprüft. Landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
gewährleistet bleibt. <i>Sofern beim Eigentümer und Bewirtschafter der betroffenen Flächen keine Personenidentität besteht, bitten wir ebenfalls um Berücksichtigung der Belange des Bewirtschafters.</i> <i>Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll.</i> <i>Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:</i> • <i>Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum</i> • <i>ökologischer Waldumbau</i> • <i>Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen</i> • <i>Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente</i> • <i>Maßnahmen an Gewässern</i>	Der Stellungnahme wurde gefolgt. Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt. Der gesamte Kompensationsbedarf wird innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.
	<u>Beschlussvorschlag Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Die Hinweise und Anregungen der Landwirtschaftskammer wurden bereits zum Entwurf der Planung zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
10. NABU Bremervörde-Zeven e.V. Stellungnahme vom 23.12.2025	
1. Der Umweltbericht führt aus, dass das bisherige Stillgewässer nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG geschützt ist und nicht dauerhaft erhalten bleibt. Als Ersatzmaßnahme ist eine Neuanlage eines neuen Stillgewässers auf der SPE-Fläche A vorgesehen. Es ist zwingend in der Bauleitung zu dokumentieren, dass aufgrund des Schutzstatus des bisherigen Stillgewässers die Ersatzmaßnahme als CEF-Maßnahme anzusehen ist. Die durchgehende und dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktionen des Stillgewässers ist zu gewährleisten. 2. Da das bisherige Stillgewässer als Laichgewässer von Amphibien genutzt wird, ist die ökologische Begleitung der Umsiedlung der Amphibien in das neue Stillgewässer verbindlich zu sichern. Dabei sind insbesondere die Bestände des streng geschützten Laubfrosches (<i>Hyla arborea</i>) zu beachten. Die Ausführung der Stiftung Naturschutz im Landkreis Rotenburg (Wümme) in ihrer Stellungnahme vom 02.06.2025 bestätigen unsere Annahme, dass diese Art das bisherige Stillgewässer seit einigen Jahren nutzt. Das Angebot einer beratenden Unterstützung durch die Stiftung Naturschutz im Landkreis Rotenburg (Wümme) sollte ergänzend genutzt werden. 3. Um die ökologische Wertigkeit der SPE-Fläche A dauerhaft zu sichern, sollte die Nutzung und Bewirtschaftung der privaten Grünfläche im Teilgeltungsbereich 1 verbindlich geregelt werden. Das Luftbild zum Lageplan zum Biotopbestand (siehe Anhang zum Umweltbericht) lässt die Einschätzung zu, dass auch dieser Bereich zwischenzeitlich gewerblich genutzt wird. Dieses muss verbindlich im Bauleitplan ausgeschlossen werden und eine extensive Grünlandnutzung ohne Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art vorgegeben werden.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnisnahme genommen und im Umweltbericht redaktionell ergänzt. Die Fläche ist zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt. Damit wird die ökologische Funktion dieser Fläche planungsrechtlich gesichert. Die Hinweise werden zur Kenntnisnahme genommen und im Rahmen der Umsiedlung der Amphibien berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht ergänzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die betreffende Fläche im Teilgeltungsbereich 1 ist im Bebauungsplan bereits als private Grünfläche festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sind innerhalb einer privaten Grünfläche planungsrechtlich unzulässig, da sie dem festgesetzten Nutzungszweck widersprechen. Insofern ist der geforderte Ausschluss einer gewerblichen Nutzung bereits durch die Festsetzung des Bebauungsplans gewährleistet. Die an die Grünfläche angrenzende Fläche ist zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
	und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt. Damit wird die ökologische Funktion dieser Fläche planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Ausgestaltung sowie die Pflege und Entwicklung der Maßnahmenflächen werden im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Eine zusätzliche Festsetzung zur konkreten Bewirtschaftung der privaten Grünfläche, etwa zur extensiven Grünlandnutzung oder zum Ausschluss von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln wird im Bebauungsplan als nicht erforderlich gesehen.
	<u>Beschlussvorschlag NABU Bremervörde-Zeven e.V.</u> Die Hinweise zur Sicherung der ökologischen Funktionen des Stillgewässers und zur Umsiedelung der Amphibien werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend redaktionell ergänzt. Der Anregung zur Regelung der Nutzung der Grünfläche wird nicht gefolgt. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>11. Samtgemeinde Zeven - Fachbereich 3 Bürger, Ordnung und Verkehr</u> Stellungnahme vom 06.03.2026	
Stellungnahme zur Löschwasserversorgung: Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sollte ein Volumen von 48 cbm/h über die Dauer von zwei Stunden im maximalen Umkreis von 300 m von jedem Planobjekt zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung des Erstangriffes ist dabei eine erste Löschwasserentnahmestelle im maximalen Abstand von 150 m von jedem Objekt erforderlich. Gemäß der Auskunft des Wasserwerks Zeven liefert das öffentliche Wassernetz im Umkreis von 300 m eine Löschwassermenge von 96 cbm/h. Dabei weisen die vorhandenen Hydranten für die Planbereiche „SO 4 Eventhof“ eine Entfernung von 170 m zur nächsten Löschwasserentnahmestelle auf. Für den Bereich „SO 7 Hotel“ ist die maximale Entfernung zum nächstgelegenen Hydranten von 150 m ebenfalls nicht eingehalten.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt. Sie betreffen unmittelbar die nachgelagerte Genehmigungsebene und sind dort zu berücksichtigen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
Für die Planbereiche SO 4 und SO 7 ist der Erstangriff demnach nicht sichergestellt. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist von Seiten des Eigentümers der Erstangriff für die o.g. Bereiche sicherzustellen. Es ist eine umfassende Planung unter Einbeziehung der öffentlichen Wasserversorgung sowie der Herstellung eines Löschwasserbrunnens, Löschwasserteiches oder eines Löschwasserbehälters, jeweils entsprechend der geltenden DIN, vorzunehmen.	
	<u>Beschlussvorschlag Samtgemeinde Zeven-Fachbereich 4</u> Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung angepasst. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
ÖFFENTLICHKEIT	
<u>1. Sportverein FC Rüspel / Weertzen e.V.</u> Stellungnahme vom 05.02.2026	
hiermit nimmt der Sportverein FC Rüspel / Weertzen e.V. wie folgt Stellung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kliemannsland“ der Gemeinde Elsdorf sowie zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven: - Der FC Rüspel / Weertzen e.V. bittet zu beachten, dass die derzeit vom Verein genutzten PKW-Stellflächen vor den beiden Sportplätzen auch weiterhin benötigt werden. Die Parkplätze werden von den Zuschauern, den Spielern der Herrenmannschaften sowie von den Eltern der Jugendspieler an den Spiel- sowie Trainingstagen genutzt. Diese Stellplätze sollten auch in Zukunft dem Sportverein in ausreichender Anzahl und an dem derzeitigen Standort zur Verfügung stehen. - Zudem fordert der FC Rüspel / Weertzen e.V. in geeigneter Weise sicherzustellen, dass diese Parkplätze nicht durch die Besucher des „Kliemannslandes“ belegt werden, sondern den Aktiven und Zuschauern des Sportvereins vorbehalten sind. - Darüber hinaus bestehen von Seiten des FC Rüspel / Weertzen e.V. Bedenken bezüglich des Baus der geplanten Hotelanlage. Auf den angrenzenden Sportplätzen finden vielfach in den Abendstunden - teils unter Nutzung der Flutlichtanlage - Spiele und Trainingsveranstaltungen statt. Hierbei ist innerhalb des zulässigen Rahmens mit einem Geräuschpegel sowie einer gewissen Helligkeit durch das Flutlicht zu rechnen. Dies könnte zu Konflikten zwischen den ruhesuchenden Gästen des „Kliemannslandes“ und dem Sportverein führen.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleiben die derzeit im Bereich der Sportanlage vorhandenen Stellplatzflächen von der Planung unberührt und werden nicht überplant. Darüber hinaus ist im zweiten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans die Anlage eines neuen Parkplatzes vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Sportanlage ist insgesamt nicht zu erwarten. Die Forderung, die bestimmte Stellplätze ausschließlich für Nutzerinnen und Nutzer der Sportanlage vorzuhalten, betrifft Fragen der Nutzung und Bewirtschaftung der Stellplätze. Derartige Regelungen können nicht über Festsetzungen eines Bebauungsplans getroffen werden und sind gegebenenfalls auf privatrechtlicher oder organisatorischer Ebene zu klären. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Sportanlage ist insgesamt wie bereits vorab ausgeführt nicht zu erwarten. Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Ein potenzieller Konflikt bzgl. der Flutlichtanlagen und der Hotelanlage ist somit nicht mehr gegeben.

Der Sportverein FC Rüspel / Weertzen e.V. bittet um Beachtung der zuvor genannten Ausführungen bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kliemannsland“ sowie bei der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes. Weiterhin wird um Übersendung einer Eingangsbestätigung gebeten.	
	<u>Beschlussvorschlag FC Rüspel / Weertzen e.V.</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>2. TuS Rüspel</u> Stellungnahme vom 31.01.2026	
hiermit nehmen wir als TuS Rüspel Stellung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven „Kliemannsland“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“ der Gemeinde Elsdorf. Wir bitten darum, die nachfolgenden Einwände im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen: 1. Parkplätze der Sportanlage Die derzeit ausgewiesenen Parkplätze unserer Sportanlage dürfen nicht verlegt werden. Der aktuelle Standort soll unverändert beibehalten werden. 2. Umzäunung und Zugangssicherung Wir fordern eine vollständige Umzäunung der Sportanlage, um ein unbefugtes Betreten zu verhindern. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleiben die derzeit im Bereich der Sportanlage vorhandenen Stellplatzflächen von der Planung unberührt und werden nicht überplant. Die Forderung nach einer vollständigen Umzäunung der Sportanlage wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Einfriedung oder Zugangssicherung einzelner Grundstücke betreffen in erster Linie die konkrete

die Parkplätze der Sportanlage nicht durch Besucher des Kliemannslandes belegt werden. 3. Erhalt des Vereinsmittelpunktes Unsere Sportanlage stellt mit dem Schützenverein und der Feuerwehr den zentralen Vereins- und Gemeinschaftsmittelpunkt des Dorfes dar. Ein Hotel als zusätzliches Gebäude würde die gewachsene Gemeinschaft und den Vereinsbetrieb erheblich beeinträchtigen. Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung per E-Mail, dass diese Einwände eingegangen sind und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.	Grundstücksnutzung und -gestaltung und sind regelmäßig nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine entsprechende Einfriedung kann grundsätzlich im Rahmen der privaten Grundstücksnutzung umgesetzt werden, sofern öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Auch die Nutzung der Stellplätze durch bestimmte Nutzergruppen kann nicht über Festsetzungen eines Bebauungsplans geregelt werden. Fragen der Nutzung oder Bewirtschaftung von Stellplätzen sind gegebenenfalls privatrechtlich oder organisatorisch zu klären. Im zweiten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anlage eines neuen Parkplatzes vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Sportanlage ist insgesamt nicht zu erwarten. Die Bedeutung der Sportanlage als zentraler Ort des Vereins- und Gemeinschaftslebens im Ortsteil Rüspel wird anerkannt. Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.
	<u>Beschlussvorschlag TuS Rüspel</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>3. Schützenverein Rüspel-Volkens</u> Stellungnahme vom 08.02.2026	
Der Schützenverein Rüspel-Volkens und Umgegend, sieht die Planungen des Kliemannslands nicht ablehnend, aber kritisch an.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u>

Wir befürchten, dass durch die jetzigen Planungen und eventuellen zukünftigen Planungen unser Vereinsalltag und auch unser der Sinn und Zweck unseres Vereinsinhaltes (u.a. der Schießbetrieb) gefährdet sein könnte.

Auch wir sehen uns regelmäßig dem kritischen Auge des Gesetzes und der öffentlichen Meinung ausgesetzt (Stichwort Waffengesetz).

Genau aus diesem Grund, nämlich der Vereinbarkeit des Betriebes im Kliemannsland und unseres Schützenvereines, bitten wir sicherzustellen das beides auch langfristig koexistieren kann.

In einem kleinen Dorf wie Rüspel leben wir von der Gemeinschaft und dem Zusammenhalt aller beteiligten Vereine/Unternehmen und den Menschen auch untereinander. Wir nehmen Rücksicht und versuchen uns gegenseitig zu helfen.

Eine Folge der Planungen sieht unter anderem eine Verlagerung des Übungsplatzes der Feuerwehr Rüspel-Volkens-Nindorf inkl. Parkplätzen hinter den Sportplatz vor.

Dieser Umstand ist für alle Vereine eher zum Nachteil und bedeutet eine massive Veränderung der Abläufe bei Festen, Veranstaltungen und dem nahezu täglichen Betrieb. Von der Konsequenz eines Gebäudes an der Stelle, nämlich dem Vereinsmittelpunkt ganz abgesehen.

Kennt man jetzt schon alle Konsequenzen und Folgeprobleme des Vorhabens?

Diese Frage haben wir uns gestellt und sind zu einem Eindeutigen Ergebnis gekommen: Nein!

Es ist heute noch nicht abzuschätzen welche Probleme oder Herausforderungen es in Zukunft geben wird uns welche Konsequenzen es für die Vereine und die Anwohner bedeutet.

Wir werden die finale Entscheidung akzeptieren und wie bereits erwähnt uns gegenseitig unterstützen.

Wir bitten nur um eine sorgfältige Abwägung der Vor- und Nachteile für alle Beteiligten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde teilt die Auffassung, dass die Koexistenz der bestehenden Vereinsnutzungen im Ortsteil Rüspel und der geplanten Nutzungen dauerhaft konfliktarm zu gestalten ist. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich unter anderem eine Sportanlage sowie der Schützenverein, deren Emissionen im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden.

Zur Bewertung möglicher Nutzungskonflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl Geräuschimmissionen ausgehend vom Plangebiet als auch aus dem Umfeld berücksichtigt. Die Geräusche der Schießanlage wurden dabei nach den Vorgaben der TA Lärm beurteilt. Die Schießanlage wird durch die Planung immissionsschutzrechtlich nicht eingeschränkt.

Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt der Übungsplatz der Feuerwehr sowie die derzeit im Bereich der Sportanlage vorhandene Stellplatzfläche von der Planung unberührt und wird nicht überplant.

Insgesamt sieht die Gemeinde auf Grundlage der vorgenommenen Untersuchungen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung die zulässige Ausübung des Schießbetriebs planungsrechtlich unzumutbar beeinträchtigt oder eingeschränkt wird.

	<u>Beschlussvorschlag Schützenverein Rüspel-Volkensen</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>4. Reitverein Elsdorf u. Umg. e.V.</u> Stellungnahme vom 08.02.2026	
Der Reitverein Elsdorf nimmt hiermit erneut Stellung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kliemannsland“ sowie zu den zugehörigen Begründungen, Umweltberichten und Abwägungsunterlagen. Der Reitverein grenzt unmittelbar an das Gelände des Kliemannslandes an. Stallungen, Reitplätze und Weideflächen befinden sich in direkter Sicht- und Hörweite. Der laufende Reit- und Vereinsbetrieb ist daher in besonderem Maße von den geplanten Nutzungen betroffen. Bereits im vorherigen Beteiligungsverfahren hat der Reitverein Elsdorf eine Einwendung eingereicht. Die nachfolgenden Punkte greifen diese Einwendung auf, vertiefen sie und ergänzen sie um neue, zwischenzeitlich eingetretene Erkenntnisse. 1. Aus Sicht des Reitvereins werden die Belange der angrenzenden Pferdehaltung und des Vereinsbetriebs nicht angemessen berücksichtigt. Die Auswirkungen der geplanten Sondernutzungen auf Tiere, Sicherheit und Vereinsbetrieb werden in der Abwägung teilweise als nachrangig bewertet oder nicht ausreichend untersucht. 2. Schallgutachten und unzureichende Berücksichtigung des Reitvereins Das vorliegende Schallgutachten berücksichtigt den Reitverein nur am Rande. Die besondere Schutzbedürftigkeit von Pferden wird nicht als eigenständiger Belang untersucht, sondern ausdrücklich als nicht maßgeblich eingestuft.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme des Reitvereins Elsdorf wurde geprüft und zur Kenntnis genommen. Der Reitverein befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. Die Belange der angrenzenden Nutzungen wurden im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Zur Untersuchung möglicher Nutzungskonflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese berücksichtigt sowohl die vom Plangebiet ausgehenden Geräusche als auch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Richtwerte eingehalten werden können und die geplanten Nutzungen mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld grundsätzlich verträglich sind. Die vom Reitverein vorgetragenen Hinweise zur besonderen Empfindlichkeit von Pferden gegenüber plötzlichen Geräuschen werden zur Kenntnis genommen. Die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Geräuscheinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt jedoch nach den einschlägigen fachrechtlichen Regelwerken auf Grundlage der

Der Reitverein ist bereits heute erheblichen Störungen durch unvorhersehbare und impulsartige Geräusche ausgesetzt. Dazu zählen nicht nur Veranstaltungen, sondern auch technische Versuche und Sonderaktionen auf dem Gelände des Kliemannslandes.

Vor wenigen Wochen kam es tagsüber zu einer lauten Explosion im Außenbereich, die im gesamten Dorf deutlich hörbar war. Diese führte zu massiven Schreckreaktionen bei den Pferden. Besonders problematisch ist, dass das Kliemannsland diesen Vorfall selbst in sozialen Medien öffentlich dargestellt und verharmlost hat.

Solche Ereignisse sind nicht planbar, werden von klassischen Schallgutachten nicht abgebildet und stellen für Pferde als Fluchttiere ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar und somit auch eine Gefahr für deren Reiter oder den Personen, die sich gerade mit diesen in Pflegesituationen oder im Umgang mit diesen befinden.

Wenn Pferde sich erschrecken, können daraus schwere Unfälle resultieren.

Ergänzend wird auf die Vorgaben des Tierschutzgesetzes (§§ 1 und 2 TierSchG) hingewiesen.

Danach dürfen Tieren keine vermeidbaren Schmerzen, Leiden oder Schäden zugefügt werden, und ihre Haltung muss verhaltensgerecht erfolgen.

Pferde sind besonders lärm- und schreckempfindliche Fluchttiere. Unvorhersehbare Geräusche — etwa Explosionen, technische Experimente oder sonstige Sonderaktionen — führen zu Stress- und Panikreaktionen und gefährden Tiere und Menschen.

Die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen ermöglichen solche Schallereignisse, ohne dass deren Auswirkungen auf angrenzende Pferdehaltungen fachlich untersucht oder angemessen abgewogen wurden. Dies widerspricht den anerkannten Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutz Gesichtspunkten (BMEL).

3. Verkehr, Besucherströme und Betreten von Vereinsflächen

Bereits heute kommt es durch Besucher des Kliemannslandes zu unbefugtem Betreten von Stallungen und Weideflächen, zum Annähern und Füttern von Pferden sowie zur Nutzung von vereinseigenen Wegen und Grünflächen.

Schutzbedürftigkeit von Menschen. Eine gesonderte immissionsschutzrechtliche Bewertung von Geräuschwirkungen auf Tiere ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Einzelne außergewöhnliche oder atypische Geräuschereignisse sind grundsätzlich nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung. Fragen des konkreten Betriebs einzelner Einrichtungen sowie ordnungs- oder immissionsschutzrechtliche Aspekte sind gegebenenfalls außerhalb der Bauleitplanung zu behandeln.

Die angesprochenen Konflikte durch Besucher:innenströme, die die Vereinsflächen des Reitvereins betreten werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kann jedoch keine Regelungen über das Verhalten von Besucher:innen oder die Nutzung privater Grundstücke treffen. Ent-

Mit der geplanten Erweiterung ist mit einer weiteren Zunahme dieser Konflikte zu rechnen. Konkrete und verbindliche Maßnahmen zur Besucherlenkung und zum Schutz des Reitvereins fehlen im Bebauungsplan. 4. Wirtschaftliche Auswirkungen auf den Reitverein Die bestehenden Nutzungskonflikte tragen auch zur Sorge der wirtschaftlichen Folgen für den Verein bei. Die Vereinsmitglieder wünschen sich ein ruhiges, sicheres Umfeld für sich und ihr Pferd. Aus diesem Grund kann es zunehmend schwieriger werden für den Verein, die Boxen zu vermieten. 5. Vorangegangene Einwendung und Abwägung Der Reitverein Elsdorf hat bereits im vorherigen Beteiligungsverfahren eine Einwendung eingereicht. Die damalige Abwägung greift die vorgetragenen Belange aus Sicht des Vereins nicht ausreichend auf. Die zwischenzeitlich eingetretenen Vorfälle bestätigen die damaligen Bedenken. Wir bitten darum, diese Stellungnahme in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen und uns über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.	sprechende Fragen betreffen die konkrete Grundstücksnutzung und können gegebenenfalls über organisatorische Maßnahmen, Grundstückssicherung oder privatrechtliche Regelungen gelöst werden. Auch mögliche wirtschaftliche Auswirkungen auf den Reitverein sind kein eigenständiger Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, solange durch die Planung keine unzumutbaren Nutzungskonflikte entstehen. Im ländlich geprägten Raum ist außerdem grundsätzlich von einer gegenseitigen Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen wie Landwirtschaft, Tierhaltung, Sport- und Freizeitnutzungen auszugehen. Insgesamt sieht die Gemeinde auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Betrieb des Reitvereins durch die Planung unzumutbar beeinträchtigt wird. Die vorgetragenen Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt, führen jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.
	<u>Beschlussvorschlag Reitverein Elsdorf u. Umg. e.V.</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>5. Vielseitigkeitsreiterei Rüspel e.V</u> Stellungnahme vom 08.02.2026	
Wir, der Verein für Vielseitigkeitsreiterei Rüspel e.V., möchten uns der Stellungnahme des Reitvereins Elsdorf e.V. zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“ ausdrücklich anschließen und teilen die dort aufgeführten Bedenken vollumfänglich.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die vorherige Abwägung zur Stellungnahme des <i>Reitverein Elsdorf u. Umg. e.V.</i> verwiesen.

Wir bitten darum, diese Stellungnahme im Rahmen der Abwägung eigenständig zu berücksichtigen.	
	<u>Beschlussvorschlag Vielseitigkeitsreiterei Rüspel e.V</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>6. Bürger:in 1</u> Stellungnahme vom 05.01.2026	
Wir sind Eigentümer und Bewohner des Grundstücks [REDACTED] 27404 Rüspel, welches sich in einer Entfernung von lediglich ca. 300 Metern Luftlinie zum Plangebiet befindet. Aufgrund dieser räumlichen Nähe sind wir von den beabsichtigten Nutzungen unmittelbar, erheblich und dauerhaft betroffen. Wir lehnen den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung vollumfänglich ab. Die Planung bedeutet faktisch die planungsrechtliche Transformation eines dörflich geprägten Wohnumfeldes in einen dauerhaften Event- und Veranstaltungsstandort. Dies ist mit der bestehenden Wohnnutzung unvereinbar und verletzt in gravierender Weise unsere schutzwürdigen Interessen. 1. Lärmbelastung und Nachtruhe Bereits heute kommt es durch bestehende Nutzungen zu erheblichen Lärmbelastungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Die geplante rechtliche Absicherung und Erweiterung des Veranstaltungsbetriebs wird diese Situation erheblich verschärfen. Die Einhaltung der gesetzlichen Nachtruhe ist realistisch nicht mehr gewährleistet.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung die möglichen Auswirkungen der Planung auf die umliegende Wohnnutzung umfassend untersucht und bewertet. Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Richtwerte eingehalten werden können und die geplanten Nutzungen grundsätzlich mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld verträglich sind. Unzumutbare Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung sind daher nicht zu erwarten.

Eine solche Entwicklung ist für ein Wohngebiet objektiv unzumutbar. 2. Verkehr und Parkdruck Die Planung führt zwangsläufig zu einer massiven Zunahme des Individualverkehrs und zu einem erheblichen Parkdruck in den angrenzenden Straßen und Wohnbereichen. Die verkehrliche Erschließung ist hierfür offensichtlich nicht ausgelegt. Die damit verbundenen Gefahren, Störungen und Nutzungskonflikte werden von der Planung nichtausreichend berücksichtigt. 3. Nachhaltige Entwertung unserer Immobilie Durch die dauerhafte Veränderung der Gebietsstruktur und die fortschreitende Event- und Besucherintensität wird die Wohnqualität erheblich gemindert. Dies führt zwangsläufig zu einem nachhaltigen Wertverlust unserer Immobilie. Diese wirtschaftliche Betroffenheit stellt einen erheblichen Eingriff in unsere Eigentumsrechte dar, der in der Abwägung nicht angemessen berücksichtigt wurde. 4. Fehlerhafte Abwägung der privaten Belange Die Planung bevorzugt erkennbar die wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers und vernachlässigt die berechtigten Schutzinteressen der bestehenden Anwohnerschaft. Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist damit aus unserer Sicht fehlerhaft und rechtlich angreifbar. Wir fordern die Gemeinde ausdrücklich auf, den Bebauungsplan in dieser Form nicht zu beschließen und die Planung grundlegend neu zu bewerten	Auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden berücksichtigt. Ziel der Planung ist unter anderem, den ruhenden Verkehr künftig geordnet aufzunehmen und Konflikte durch Wildparken oder beschädigte Seitenstreifen zu vermeiden. Hierzu ist im Bebauungsplan eine umfangreiche Erweiterung der Stellplatzflächen (SO 6) vorgesehen. Die in der Stellungnahme geäußerten Befürchtungen hinsichtlich eines möglichen Wertverlusts der Immobilie werden zur Kenntnis genommen. Ein möglicher Wertverlust stellt jedoch keinen eigenständigen abwägungsrelevanten Belang dar, sofern durch die Planung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Die Gemeinde hat die privaten Belange der Anwohnerschaft im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die Planung städtebaulich vertretbar ist.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 1</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

<u>7. Bürger:in 2</u> Stellungnahme vom 11.01.2026	
Nach Erhalt der Information, dass das Kliemannsland seine ohnehin die Bürger sowieso schon belästigenden Veranstaltungen und Themen noch ausbauen möchte, frage ich mich, ob vom Staat bzw. ehem. vom Staat geförderte Unternehmen alles durchsetzen können. Das Kliemannsland hat vor einigen Jahren den alten Saal in Rüspel erworben und dort eine Begegnungsstätte linker Menschen eingerichtet. Alles begann mit Belästigung durch Weihnachtsfeiern, Sommerfesten, lauter Musik, Parken auf privaten Grundstücken, urinieren auf die privaten Grundstücke und Lärmbelästigung. Ich frage mich, warum die Gemeinde in einem beschaulichen ehemaligem Golddorf solch ein Unternehmen zulässt und die bürgerliche Ruhe scheinbar bewusst stört. Warum wird solch ein Unternehmen nicht in ein Gewerbegebiet verwiesen, wo sie dann niemanden belästigen können? Wie groß soll die Belästigung für uns Bürger des Dorfes noch werden, die teilweise ihr Leben in diesem Dorf verbracht haben, wenn das Bauprojekt umgesetzt wird? Das wird eine einzige Katastrophe für die Bürger. Die Ruhe und Beschaulichkeit eines tollen Dorfes ist Geschichte. Mal ganz abgesehen davon und das ist genauso elementar wird die Struktur des gesamten Dorfes zerstört. Solch ein Unternehmen gehört nicht in ein beschauliches Dorf - wie bereits geschrieben. Weitere Ausführungen erübrigen sich an dieser Stelle. Es ist alles geschrieben. Ich bin und werde mit aller Kraft gegen dieses Projekt kämpfen. Wenn die	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Hinweise zu den möglichen Lärmbelastungen durch Veranstaltungen, ist festzustellen, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten sind. Einzelne Vorfälle oder mögliches Fehlverhalten von Besuchern stellen keinen Gegenstand der bauleitplanerischen Regelung dar und sind gegebenenfalls im Rahmen ordnungsrechtlicher Maßnahmen zu behandeln. Die Forderung, entsprechende Nutzungen ausschließlich in Gewerbegebieten anzusiedeln, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit jedoch bewusst dafür entschieden, die bestehende Nutzung am Standort planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Ein Anspruch darauf, dass bestimmte Nutzungen ausschließlich in Gewerbegebieten stattfinden, besteht nicht. Die in der Stellungnahme geäußerten grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich möglicher Veränderungen des Dorflebens werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde verpflichtet, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Bauleitplanung dient dabei der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Steuerung zukünftiger Nutzungen. Eine grundsätzliche Ablehnung eines Vorhabens stellt für sich genommen keinen abwägungsrelevanten Belang dar, sofern nicht konkrete städtebauliche oder

Samtgemeinde oder die Gemeinde solch ein Projekt billigt und entsprechend genehmigt, zerstören sie alles, was dieses tolle Dorf auszeichnet. Gerne können Sie den Text an die Herrschaften des Kliemannslands weiterleiten. Sie sind in diesem Dorf von meiner Seite nicht Willkommen.	rechtliche Konflikte benannt werden. Die im Rahmen der Planung relevanten Aspekte – insbesondere hinsichtlich Immissionsschutzes, Verkehr sowie der Einbindung in das städtebauliche Umfeld – wurden im Verfahren untersucht und bewertet. Nach Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die Planung zu keinen unzumutbaren Belastungen führt und aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 2</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>8. Bürger:in 3</u> Stellungnahme vom 21.01.2026	
Ich möchte mich für die Bebauung vor dem neuen Sportplatz mit einem Hotel dagegen aussprechen. Meine Meinung ist, dass der Ortsmittelpunkt, der das ganze Vereinsleben beinhaltet, zerstört wird. Mein Vorschlag als Alternative wäre, diese Übernachtungsmöglichkeit auf dem Hof eventuell in der alten Scheune umzusetzen. Der zweite Vorschlag wäre im alten Kuhstall auf dem Dachboden, da der eine große Grundfläche zu Verfügung hat. Die ausgewiesene Parkfläche finde ich dort sinnvoll.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.

	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 3</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>9. Bürger:in 4</u> Stellungnahme vom 24.01.2026	
Ein Hotelneubau und die damit verbundene Versiegelung von Grünflächen lehnen wir aus nachfolgenden Gründen ab: - Versiegelung neuer Flächen - ökologisch bedenklich - die Fläche wird für die anliegenden Vereine (Feuerwehr, Sportverein, Schützenverein, Dorfjugend) benötigt. - Dorfbild des kleinen Ortes wird erheblich gestört - hohes Verkehrsaufkommen durch An- und Abreise der Gäste - Konflikte mit den angrenzten Sportanlagen mit Flutlicht - Lärmbelästigung durch Hotelgäste und Außenveranstaltungen - Beeinträchtigung des allgemeinen Dorflebens - Konzept des Kliemannsland ist nicht vereinbar mit dem Leben auf dem Dorf Aus den aufgeführten Gründen lehnen wir den Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“ ab! Wir bitten um Eingangsbestätigung der Stellungnahme	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme angesprochenen Aspekte wurden im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht untersucht. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets unvermeidbar. Die Planung berücksichtigt jedoch Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe. Der Hinweis, dass Flächen derzeit von örtlichen Vereinen genutzt werden, wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich hat die Gemeinde Elsdorf entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt die beschriebene Fläche für Vereine von der Planung unberührt und werden nicht überplant. Potenzielle Konflikte bzgl. Flutlicht sind somit ebenfalls nicht gegeben.

	Die möglichen Auswirkungen der Planung auf das Umfeld, insbesondere im Hinblick auf Verkehr und Geräuschimmissionen, wurden im Rahmen der Planung untersucht. Diese Untersuchungen zeigen, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können und keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind. Die in der Stellungnahme geäußerten Befürchtungen hinsichtlich möglicher Veränderungen des Dorflebens werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Entwicklung des Kliemannslandes Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld und das gewohnte Lebensumfeld haben kann. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bestehenden Standort des Kliemannslandes langfristig zu sichern und in einer verträglichen Weise weiterzuentwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird hierfür erstmals ein verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 4</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>10. Bürger:in 5</u> Stellungnahme vom 25.01.2026	
Hiermit gebe ich fristgerecht einige Bedenken gegenüber dem aktuellen Bebauungsplan Nr.27 "Kliemannsland" der Gemeinde Elsdorf bekannt. Aufgrund der Tatsache, das das geplante Hotel inmitten des Dorfmittel-	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Bedenken bzgl. des Hotels werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich hat die Gemeinde Elsdorf entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des

punktes unseres Dorfes Rüspel geplant ist, gibt es gleich mehrere gravierende Gründe, die dieses Vorhaben in Frage stellen sollte.

1. Der Schützenverein Rüspel benötigt diesen Platz der Gemeinde als Parkfläche um gerade den älteren Vereinsmitgliedern einen längeren Fussmarsch zum Vereinsheim zu ersparen

2. Der Schützenverein Rüspel benötigt diesen Platz als Freifläche für das Aufstellen eines großen Schützenfestzeltes, da die Erfahrung gezeigt hat, dass derartige Veranstaltungen im Saalbetrieb des Kliemannslandes ungewiss und leider durch überzogene Preise des Inhabers F. Kliemann in Gefahr stehen. Damit wäre man diesbezüglich unabhängig vom Gastronom nebenan. (in diesem Jahr findet im September das Kreisschützenfest des Schützenkreises Zeven mit ca. 800 Personen im Festzelt an genau der Stelle des geplanten Hotels statt.

Allein diese Tatsache zeigt die Wichtigkeit dieser Fläche für den Schützenverein Rüspel, denn eine vergleichbare Fläche in unmittelbarer Nähe zum Schießstand ist nicht vorhanden!!

3. Für den Sportverein TuS Rüspel und dem FC Rüspel / Weertzen dient dieser geplante Platz ebenfalls als Parkfläche für die Mitglieder und es ist davon auszugehen, dass das Fußballtraining und Spiele unter Flutlicht ein gewisses Konfliktpotenzial bei Hotelgästen in dem geplanten Hotel auslösen wird, da Lärm u. Lichtbelästigung unvermeidbar sind.

4. Für die Feuerwehr Rüspel wäre ein zukünftiger Anbau an das bestehende Gebäude wahrscheinlich nicht mehr realisierbar, weil es dann zu Grenzstreitigkeiten mit dem Hoteleigentümer kommen würde. Durch den Zusammenschluss mit der Feuerwehr Volkensen vor ein paar Jahren sollte man sich aber eine Anbauoption offen halten, denn ein Neubau an anderer Stelle würde der Samtgemeinde Zeven ein Vielfaches mehr kosten.

5. Als letzten Punkt habe ich natürlich berechtigte Bedenken, die eine optische Bereicherung des Ortsmittelpunkts in Rüspel erwarten würde.

Denn jeder von uns weiß, dass ein Hotelneubau der Marke Kliemann kein Hotel der Güteklasse wie z.B. Hotel Schröder in Groß Meckelsen sein

Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt die beschriebene Fläche für Vereine von der Planung unberührt und werden nicht überplant.

wird, sondern ein Containerkomplex mit ein paar Brettern verziert. Diese Gründe und noch viele weitere mehr auf die ich hier nicht näher eingehe, lassen eigentlich keine weitere Meinung zu, als diesen Bebauungsplan Nr.27 abzulehnen. Es ist mir sowieso ein Rätsel wie bei gesundem Menschenverstand ein solcher Plan in verschiedenen Gremien soweit voranschreiten konnte.	
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 5</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>11. Bürger:in 6</u> Stellungnahme vom 01.02.2026	
Die Erweiterung der Parkflächen ist aus unserer Sicht ein richtiger und notwendiger Schritt. Insbesondere zu Beginn haben die Besucherströme für beschädigte Seitenstreifen und Wildparken gesorgt, was von vielen Anwohnerinnen und Anwohnern als störend empfunden wurde. Wir gehen davon aus, dass mit der geplanten Erweiterung die untere Fläche (im Bild als TG1 gekennzeichnet) hierfür vorgesehen ist.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Notwendigkeit zusätzlicher Stellplatzflächen wird begrüßt. Ziel der Planung ist unter anderem, die bisher teilweise auftretenden Konflikte durch Wildparken und beschädigte Seitenstreifen zu reduzieren. Hierzu ist im Bebauungsplan im TG 2 die Anlage einer größeren Stellplatzanlage vorgesehen, um den ruhenden Verkehr geordnet aufzunehmen.

Die größten offenen Fragen ergeben sich jedoch im Bereich TG2. In der Presse sowie im Internet ist zu lesen, dass dort ein Hotel geplant sei. In diesem Zusammenhang stellen sich für uns zentrale Fragen zur Größe, Nutzung und zum Betriebskonzept des Hotels. Sollte der Hotelbetrieb ausschließlich zu einzelnen Veranstaltungen wie dem Sommerfest oder dem Weihnachtsmarkt stattfinden, halten wir dieses Vorhaben grundsätzlich für verkraftbar. Ein dauerhafter oder regelmäßiger Hotelbetrieb hingegen wäre aus unserer Sicht unerwünscht und stößt auf deutliche Ablehnung bei uns. Die Gründe hierfür liegen vor allem in der Gefahr einer Entfremdung des Dorflebens. Unser Dorf ist sehr klein und hat vermutlich weniger als 250 Einwohner. Sollte ein Hotel im Dauerbetrieb geführt werden und gleichzeitig Veranstaltungen stattfinden, ist davon auszugehen, dass sich zeitweise deutlich mehr Menschen im Kliemannsland und dessen Umfeld aufhalten würden, als überhaupt im Dorf leben. Diese Besucherinnen und Besucher würden sich nicht ausschließlich auf dem Gelände aufhalten, sondern auch im Dorf und in der Umgebung bewegen - dies ist nicht vermeiden oder zu verübeln. Dies würde die Ruhe und Privatsphäre erheblich beeinträchtigen, genau jene Faktoren, die für viele der Grund sind, hier zu leben. Uns wurden zudem Informationen zugetragen, wonach ein Hotel mit etwa 50 Doppelzimmern geplant sei. Sollte ein dauerhafter Hotelbetrieb stattfinden und das Hotel entsprechend gefragt sein, ist realistisch davon auszugehen, dass 30 bis 40 Zimmer regelmäßig belegt oder zumindest zu Beginn sogar vollständig ausgebucht wären. Dies hat zur Folge, dass sich nahezu dauerhaft, um die 100 (Hotelbesucher + Personal + normale Gäste) ortsfremder Personen hier aufhalten. Dies sind ca. 50% der hier ansässigen Menschen. Dies würde das Dorfleben in seinen Grundzügen nachhaltig verändern. Veränderungen sind grundsätzlich wünschenswert, insbesondere dann, wenn sie progressiv sind und dem Gemeinde-Wohl dienen. Die hier beschriebene Entwicklung hätte jedoch zur Folge, dass das Dorfleben deutlich eingeschränkt wird und genau dieses Dorfleben ist der	Die Bedenken bzgl. der Errichtung eines Hotels werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich hat die Gemeinde Elsdorf entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt die beschriebene Fläche für Vereine von der Planung unberührt und werden nicht überplant.
---	--

Hauptgrund, warum wir hier wohnen und andere auch. Eine solche Veränderung wäre für uns daher nicht verkraftbar. Abschließend stellt sich für uns folgende Frage: Was erhalten wir als Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner im Gegenzug, um den Verlust unseres bisherigen Lebensstils auszugleichen, falls dieses Vorhaben genehmigt werden sollte?	Die Bauleitplanung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und hat die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein individueller Anspruch auf eine konkrete Gegenleistung für Veränderungen im Umfeld besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 6</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>12. Bürger:in 7</u> Stellungnahme vom 02.02.2026	
folgende Gründe sprechen meiner Meinung nach gegen eine Genehmigung: 1. Ich bin als Nachbar direkt von den Auswirkungen des Bauvorhabens betroffen. Vor allem durch Lärm- und Abgasverschmutzungen (Verkehr, vermehrte Events im Außenbereich, Baumaßnahmen) 2. Rüspel, Nindorf und Volkensen sind Verkehrsumleitungsstrecken bei Stau auf der A1. Durch die bauliche Maßnahme würde das	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die umliegende Wohnnutzung, insbesondere im Hinblick auf Geräuschimmissionen, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen immissionschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können und keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind. Die in der Stellungnahme geäußerten Befürchtungen hinsichtlich eines erhöhten Verkehrsaufkommens werden zur Kenntnis genommen. Die ver-

durch ohnehin schon erhöhte Verkehrsaufkommen nochmals gesteigert werden. Dies merkt man bereits bei stattfindenden Events des Kliemannslands. 3. Einschränkungen des Flächennutzungsplans der Feuerwehr Rüssel/Volkens/Nindorf. Eine Bauerweiterung des Feuerwehrhauses - bei steigender Einsatzzahl (eventuell auch in Zukunft auf der Autobahn) - wäre durch den Bau des Hotels nicht mehr möglich. Zudem nutzt die Feuerwehr die geplante Fläche des Hotels als Übungsplatz. Dieser dient der Feuerwehr, auch für anstehende Feuerwehrfeste als idealer Standort, da er direkt neben dem Feuerwehrhaus ist. Sollte der Übungsplatz wegfallen, würde dies für die Feuerwehr zu einem erhöhten Aufwand bei Übungsdiensten führen. 4. Der Abstand zu den Gebäuden (Feuerwehr, Sportanlagen und Schützenverein) ist zu gering, sodass es schnell zu Interessenkonflikten kommen wird. (Lärm durch Veranstaltungen wie Fussballspiele, Schützenfest etc.) Auch wird der Bereich des geplanten Hotels als Parkfläche bei Fussballspielen und dem Schützenverein genutzt. Auch wenn ein neuer Parkplatz gebaut werden soll, wäre dieser doch erheblich weiter weg, was die dorfinternen Veranstaltungen unattraktiver machen würde. 5. Anfragen beim Reitverein Rüssel lassen die Vermutung aufkommen, dass das Kliemannsland eine Vergrößerung des Event-Geländes plant. Dadurch wäre das Dorfleben- und die Dorfstruktur gefährdet.	kehrlichen Auswirkungen der Planung wurden im Verfahren geprüft. Seitens des zuständigen Landkreises wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die verkehrliche Erschließung geäußert. Zudem wurde eine Stellplatzberechnung nach den Vorgaben der NBauO vorgenommen, um den ruhenden Verkehr geordnet aufzunehmen. Der angesprochene Umleitungsverkehr im Zusammenhang mit der Autobahn ist nicht planbedingt und daher nicht maßgeblich der Planung zuzurechnen. Die Hinweise zur derzeitigen Nutzung von Flächen durch die Feuerwehr sowie zu möglichen zukünftigen Erweiterungsbedarfen werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Planungen für eine Erweiterung sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus hat die Gemeinde Elsdorf entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt die beschriebene Fläche für Vereine von der Planung unberührt und werden nicht überplant. Potenzielle Konflikte mit angrenzenden Sport- und Vereinsnutzungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Nutzungen miteinander verträglich sind. Darüber hinaus hat die Gemeinde Elsdorf entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Hinweise auf mögliche weitergehende Entwicklungen des Kliemannslandes sowie auf allgemeine gesellschaftliche Auswirkungen im Dorf werden zur Kenntnis genommen. Maßgeblich für die Abwägung sind jedoch ausschließlich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Entwicklungsabsichten. Zukünftige Entwicklungsabsichten und Spekulationen sind nicht Gegenstand dieser Planung.
--	---

6. Zudem finde ich es schwer nachvollziehbar, dass es scheinbar vor einigen Jahren nicht möglich war für die eigenen Dorfbewohner ein kleines Baugebiet zu schaffen, damit die eigenen Bewohner dem Dorf erhalten bleiben, nun aber eine Vergrößerung des Kliemannslandes von Seiten der Verwaltung und Politik scheinbar kein Problem darstellt. 7. Es gibt allgemeine unruhen im Dorf, da sich zwei Fronten bilden. Schon jetzt ist bemerkbar, dass sich das Dorf in zwei Fronten spaltet (die für den B-Plan und die gegen den B-Plan). Sollte der B-Plan so wie geplant durchgeführt werden, wird es in Zukunft innerhalb der Dorfbewohner immer wieder zu gravierenden Unstimmigkeiten kommen, wodurch der Dorffrieden immens gefährdet ist. 8. Was soll aus dem Hotel werden, wenn Fynn Kliemann "sein" Projekt Kliemannsland beendet? Hierfür gibt es offensichtlich keinen konkreten Plan. Eine Verwendung für ein Hotel hat ein kleines Dorf definitiv nicht. Dies passt auch einfach nicht in das bestehende Dorfbild.	Die in der Stellungnahme aufgeworfene Frage nach alternativen städtebaulichen Entwicklungen, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung, wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung ist jedoch gebietsbezogen und nicht verpflichtet, parallel andere Entwicklungsmöglichkeiten zu verfolgen. Die Gemeinde hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 ausdrücklich das Ziel verfolgt, den bestehenden Standort des Kliemannslandes planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. Damit wird erstmals ein verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen. Im Vergleich zum bisherigen Zustand, der nur eingeschränkt gesteuert werden konnte, stellt die Planung somit eine Verbesserung dar, da sie klare Regelungen für Art und Maß der Nutzung schafft und damit zu einer besseren Steuerbarkeit und Verträglichkeit der weiteren Entwicklung beiträgt. Dieser planerische Wille bildet die Grundlage des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung des Plangebiets im Sinne der bestehenden Nutzung als städtebaulich sinnvoll und gerechtfertigt angesehen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist nicht mehr Gegenstand der Planung.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 7</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

13. Bürger:in 8 Stellungnahme vom 03.02.2026	
wir, Bewohner der [REDACTED] -11 Personen an der Zahl-, 27404 Rüspel, sprechen uns strikt gegen das geplante Bauprojekt aus! Seit das Kliemannsland in unserem ehemals ruhigen und gepflegten, 2 fachen Golddorf ansässig ist, werden die seit Generationen lebenden Einwohner massiv belästigt! Menschenmassen die unser Dorfleben massiv stören, Grundstücke als Toilette benutzen, ihren Müll in unseren Vorgärten entsorgen, unsere Straßen zuparken und den Unrat ihrer Haustiere in unseren Straßen liegen lassen. Ein erholsames Wochenende nach einer anstehenden Arbeitswoche ist im Sommer nicht mehr möglich, durch die massive Lärmbelästigung. Rüspel soll KEIN WACKEN WERDEN! Wir leben seit Generationen in diesem ruhigen und immer noch einfachen Dorf, weil wir eben keine Läden, Menschenmassen und Neubaugebiete wollen. Herr Kliemann ist kein Rüspler, der die Gemeinschaft bereichert, er zerstört massiv unser Privatleben und unsere Art und Weise zu leben. Für seine Geschäftsidee soll er in ein Industriegebiet gehen, wo er keine Privatperson belästigt und die Infrastruktur gegeben ist. Wir als private Haushalte werden massiv belästigt!	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme geäußerten grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich einer Veränderung des bisherigen Dorflebens werden zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung hat jedoch nicht die Aufgabe, den bestehenden Zustand eines Ortes dauerhaft unverändert zu sichern. Maßgeblich ist vielmehr, dass durch die Planung keine unzumutbaren Belastungen entstehen. Die Lärmbelastungen durch Veranstaltungen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung überprüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen immissionschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten sind. Die in der Stellungnahme geschilderten Beeinträchtigungen durch das Verhalten von Besucherinnen und Besuchern, wie beispielsweise Müllablagerungen, Parken auf privaten Flächen oder sonstige Störungen, werden zur Kenntnis genommen. Diese Aspekte betreffen jedoch nicht die bauleitplanerische Zulässigkeit von Nutzungen, sondern sind gegebenenfalls im Rahmen ordnungsrechtlicher Maßnahmen zu behandeln. Die Forderung, entsprechende Nutzungen ausschließlich in einem Gewerbe- oder Industriegebiet anzusiedeln, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 ausdrücklich das Ziel verfolgt, den bestehenden Standort des Kliemannslandes planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich weiterzuentwickeln. Ein Anspruch auf Verlagerung der Nutzung an einen anderen Standort besteht nicht.

Es sollte sich vor allem die Zevener Polizei mit dem Kliemannsland beschäftigen. Bei fast allen Veranstaltungen kann der Saal des Gebäudes nicht wirklich betreten werden, da man von dem Marihuana Dunst im Raum auch ohne es selber zu rauchen berauscht ist. Wir als Elternteile sehen diesen Drogenkonsum in unserem Dorf als höchst bedenklich. Wir die Bewohner der [REDACTED] sind strikt gegen diese Baupläne und werden mit anderen Bewohnern zur Not auch klagen. Das Kliemannsland soll in ein Industriegebiet umziehen und arbeitende Bürger in Ruhe leben lassen.	Die sonstige in der Stellungnahme angesprochene Aspekte, insbesondere ordnungs- oder strafrechtliche Fragestellungen, sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 8</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>14. Bürger:in 9</u> Stellungnahme vom 03.02.2026	
eingangs möchten wir darauf hinweisen, dass wir unsere Einlassung vom 22.05.2025 aufrechterhalten und reichen diese anliegend als Bestandteil zu dieser Stellungnahme erneut ein. Die aktuelle Planung lässt nicht erkennen, dass unsere geäußerten Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden. Beispielhaft möchten wir an dieser Stelle unsere erheblichen Bedenken zu den baulichen Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen erwähnen und verdeutlichen. Diese wurden in der Abwägung damit „abgetan“, dass sie dem aktuellen Stand entsprechen sollen. Aus unserer Sicht ist es jedoch ein ganz erheblicher Unterschied, ob im SO 1 lediglich ein einzelnes Gebäude (zurzeit nur die Gaststätte) eine Höhe von 15 m erreicht oder ob man mit der geplanten Festsetzung zukünftig die Möglichkeit schafft, dass sämtliche dort entstehenden Gebäude diese 15 m	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der festgesetzten Grundflächenzahlen, Überschreitungsmöglichkeiten sowie der zulässigen Gebäudehöhen, werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen sind Ergebnis einer bewussten städtebaulichen Konzeption mit dem Ziel, den bestehenden Standort des Kliemannslandes planungsrechtlich zu sichern und eine funktionsgerechte Weiterentwicklung zu ermöglichen.

erreichen dürfen; das würde bedeuten, fast entlang der gesamten Grundstücksbreite an der Eichenstraße, bei einer 80 prozentigen Überbaumöglichkeit der Fläche. Für das SO 2 soll derselbe 80 prozentige Wert gelten bei einer Gebäudehöhe bis 10 m. Diese 10 m Höhe ist ebenfalls für das SO 3 vorgesehen. Für das kleinere SO 4 sollen 6 m Höhe festgesetzt werden. Die Überbaumöglichkeit wird für das SO 3 und das SO 4 mit 50 % festgesetzt. Allerdings ist unter Punkt 4.2 „Maß der baulichen Nutzung“ zu lesen, dass diese 50 Prozent nochmals um 50 % überschritten werden dürfen. Das würde bedeuten, dass die komplette Fläche der SO 1 bis SO 4 fast komplett bis zu 80 Prozent überbaut werden dürfte.

In Zahlen: Von ca. 13.500 m² könnten ca. 10.800 m² überbaut werden. Selbst im SO 5 (Größe ca. 2.500 m²) wird noch eine Überbauung von 30 Prozent bei einer Gebäudehöhe von 6 m angestrebt.

Sie alle wissen sicherlich, dass diese Festsetzungen typisch sind für Industriegebiete, jedoch absolut untypisch für den Ortskern eines so kleinen Dorfes wie Rüspel. Es sind nicht nur diese Festsetzungen zum Vorteil des Kliemannslandes, wie man der Begründung entnehmen kann, soweit es für fachunkundige Bürger überhaupt möglich ist, das komplette Vorhaben zu überblicken.

In der neuen Planung (Stand: 25.11.2025, cappel + kranzhoff) wird diese bereits bisher untypische Planung noch weit übertroffen.

Überraschenderweise enthält die neuerliche Planung eine erhebliche, in einem Dorf niemals hinzunehmende Erweiterung des Plangebietes, die für Vereine und Bevölkerung das Leben in einer Weise verändert, die nicht zukunftsfähig ist.

Dieses Ansinnen des Kliemannslandes ist auch vor folgendem Hintergrund für uns unerklärlich:

Nachdem das Kliemannsland nach der frühzeitigen öffentlichen Auslegung aufgrund zahlreicher Bedenken aus der Dorfbevölkerung die Planung der Tinyhäuser gestrichen hat und dazu auf Seite 27 der „Auswertung und Einarbeitung in die Planung“ folgendes zu lesen ist: „Seitens des Kliemannslandes besteht das ausdrückliche Bemühen, die Anliegen der örtlichen Bevölkerung ernst zu nehmen und tragfähige Kompromisse zu entwickeln“ - können wir nicht erkennen, wie diese Aussage in irgendeinem nachvollziehbaren Zusammenhang mit der neuen Planung steht.

Bei den festgesetzten Baugebieten handelt es sich um Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO. Für diese bestehen keine typisierten Obergrenzen wie etwa für allgemeine Wohn- oder Mischgebiete. Das Maß der baulichen Nutzung wurde daher unter Berücksichtigung der spezifischen funktionalen Anforderungen des Vorhabens sowie der vorhandenen baulichen und nutzungsstrukturellen Situation entwickelt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei maßgeblich am vorhandenen Bestand sowie an den betrieblichen Erfordernissen einer kombinierten Freizeit- und Veranstaltungsnutzung.

Die angesprochenen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung dienen der Sicherstellung der erforderlichen Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf Nebenanlagen, Erschließungsflächen und funktionale Ergänzungen. Eine vollständige oder flächendeckende Überbauung aller Baugebietsflächen ist hieraus weder zwingend ableitbar noch planerisch beabsichtigt.

Die Bedenken bzgl. der Hotelfläche werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.

Dass man jetzt seitens des Kliemannslandes auf der SO 7 ein Hotel entstehen lassen will, mit dem Wissen, dass dieses Grundstück für das Dorf unersetzlich ist, ist nicht nur eine Zumutung, sondern schlägt gerade im Hinblick auf das im vorstehenden Zitat angestrebte Verhalten sprichwörtlich dem Fass den Boden aus. Bei den eingangs beschriebenen, bisher geplanten Überbaumungsmöglichkeiten, stellt sich die Frage, warum man sich nicht wenigstens bemüht, nach einer Lösung auf dem eigenen Grundstück zu suchen, selbst wenn diese nicht automatisch genehmigungsfähig wäre.

Unseres Wissens handelt es sich bei der Erweiterungsfläche SO 7 um ein gemeindeeigenes Grundstück. Eine Veräußerung dieser besonders wertvollen Gemeindefläche an private Interessenten steht in erheblichem Widerspruch zu den Interessen des Dorfes und seiner Entwicklung als Lebensraum für die Bewohner. Die zentral gelegene Fläche ist unentbehrlich für das Dorfleben und die Entwicklung der Vereine und der Feuerwehr. Diese Entwicklung stellt eine zentrale Grundlage für das soziale System Dorf dar und ist daher erheblich für die Aufrechterhaltung der in diesem System bestehenden Werte. Ohne diese Fläche wird der Ortsmittelpunkt unwiederbringlich in einer Art und Weise verändert, die einen historischen Wendepunkt darstellt.

Wir hoffen sehr, dass Sie als gewählte Vertreter des Volkes auf der Seite der Dorfbevölkerung und der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft stehen werden. Wir gehen davon aus, dass Sie die Interessen der Bevölkerung bestmöglich vertreten und appellieren dringend an Ihre Verantwortung.

Nicht nur die Fläche würde dem Dorf und den Bewohnern damit verloren gehen. Die von dem Hotel künftig möglicherweise ausgehenden Emissionen (Verkehr, Lärm, Licht, etc.) stören darüber hinaus das Dorfbild und müssen von den Bewohnern ertragen werden. Bereits in der von Fynn Kliemann initiierten Gesprächsrunde (am 03. April 2025) wurde thematisiert, dass es nach Aussage von Fynn Kliemann seitens des Kliemannslandes in der heutigen Konstellation wirtschaftliche Defizite gäbe, aber das Dorf bereits jetzt erhebliche Belastungen in Form von externen Besuchern und Verkehr erdulden muss. Welche zusätzlichen Belastungen sollen also zukünftig noch in Kauf genommen werden, um eine wirtschaftlich positive Entwicklung für das Kliemannsland zu realisieren? Die nun möglicherweise bevorstehenden Investitionen von mehreren Millionen Euro deuten aus unserer Sicht auf eine dramatische Entwicklung hin, Zudem

ist laut der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt 3.2. Flächennutzungsplan, Absatz 2) ersichtlich, dass diese Fläche bereits im gültigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ dargestellt wird.

Dies steht ebenso inhaltlich im Widerspruch zum Vorhaben wie die auf Seite 4 der Begründung vorgetragenen Bemühungen: „Die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen [...] sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.“

Selbst in der Begründung auf S. 22 erfolgt dieser Hinweis:

„Für eine kleine Gemeinde wie Elsdorf ist der Standort für eine Hotelnutzung atypisch, da solche Einrichtungen üblicherweise in zentralen Orten oder touristischen Schwerpunktlagen vorgesehen sind.“

Die Ausnahme wird so begründet: „Die vorliegende Planung rechtfertigt eine Ausnahme von diesen Grundsätzen, weil die Hotelnutzung nicht als eigenständige touristische Einrichtung im Raum, sondern als funktional integrierte Ergänzung zu einer bereits bestehenden stark frequentierten und etablierten touristischen Attraktion konzipiert ist.“

Ist an dieser Stelle die Frage erlaubt, ob sich das Kliemannsland in seiner jetzigen Form überhaupt so darstellen sollte, wenn man die seit Jahren fehlenden Baugenehmigungen und Nutzungsänderungen in die Bewertung einbeziehen würde?

Nachdem der Landkreis in der „Auswertung und Einarbeitung in die Planung“ aus der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange auf Seite 3 darauf hingewiesen hat, dass in der Bestandssituation offengelassen wurde, ob die vorhandenen Nutzungen, die Versiegelungen und die baulichen Anlagen auch genehmigt seien, wurden in der aktuellen Begründung zum Bebauungsplan weitere Ergänzungen vorgenommen. In Punkt 2.1. Nutzung und Bebauung wird nun dargelegt, dass für die Bereiche Event und DIY bisher nur teilweise Nutzungsänderungen genehmigt seien und zwei Baugenehmigungen fehlen und für die „Adventure Area“ mit all seinen Aufbauten und Attraktionen gar keine Genehmigungen vorhanden seien. Weiterhin heißt es dort: Weitere Attraktionen, Spielgeräte sowie Events (Flohmarkt, Weihnachtsmarkt etc.) erstrecken sich über alle drei „Areas“ des Hofes. Für diese Nutzungen liegen keine Genehmigungen vor.

Die Ausführungen zur Genehmigungssituation bestehender Nutzungen werden zur Kenntnis genommen. Unabhängig davon ist es Ziel der Bauleitplanung, für den Standort eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine klare planungsrechtliche Grundlage für die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen zu schaffen.

Die Bauleitplanung ist dabei nicht an die bestehende bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation gebunden, sondern verfolgt eine eigenständige, zukunftsorientierte städtebauliche Steuerungsfunktion. Sie dient insbesondere dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen abschließend zu klären und eine langfristig tragfähige Ordnung der Bodennutzung zu sichern.

Fragen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit einzelner Anlagen oder Nutzungen sowie deren Genehmigungsfähigkeit im Bestand sind dem nachgelagerten Vollzug des öffentlichen Baurechts zuzuordnen und nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung

In Punkt 3.8 „Mensch und Gesundheit“ wurden Feuerwehr und Sportverein nicht berücksichtigt. Hier liegt offenbar ein Versäumnis vor, da diese direkt an den Planbereich angrenzen. An gleicher Stelle ist zu lesen, dass Emissionen wie Lärm durch Veranstaltungen zukünftig nicht mehr als seltenes Ereignis angesehen werden können. Dies unterstreicht die vorstehend erwähnte und durch die Planung erwartete dramatische Entwicklung (das Lärmgutachten geht von täglich ca. 600 Besuchern aus). Abschließend bitten wir Sie erneut eindringlich, liebe Ratsmitglieder, unsere Bedenken bei dem Entscheidungsprozess entsprechend zu berücksichtigen und zum Wohle unseres Dorfes und dessen Einwohnerinnen und Einwohner die Planungen hinsichtlich eines Sondergebietes mit diesen; extremen Festsetzungen und eines Hotels nicht weiter zu verfolgen.	Die Anregungen zur Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, insbesondere der Sportanlagen und der Feuerwehr, sowie die Einschätzung, dass Veranstaltungen künftig nicht mehr als seltene Ereignisse anzusehen seien, werden zur Kenntnis genommen. Beide Themen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Zur Beurteilung möglicher Nutzungskonflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl bestehende als auch geplante Nutzungen einbezieht. Die Ergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen immissionschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können und eine gegenseitige Verträglichkeit der Nutzungen gegeben ist.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 9</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>15. Bürger:in 10</u> Stellungnahme vom 05.02.2026	
mit diesem Schreiben möchten wir als direkte Anwohner vom Kliemannsland Stellung nehmen zum o. g. B-Plan des Kliemannsland.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wir sind mit der Planung des Hotels auf dem gegenüberliegenden Dorfplatz nicht einverstanden, da es viele Nachteile für die örtlichen Vereine mit sich bringt:

- fehlende direkte Parkmöglichkeiten für Sportverein, Feuerwehr und Schützenverein
- Wegfall des Feuerwehrübungsplatzes in direkter Nähe des Feuerwehrhauses
- Wegfall der Dorfveranstaltungsmöglichkeiten im Dorfmittelpunkt
- Mögliche Probleme durch die unmittelbare Nähe zu den Sportanlagen (unbefugtes Betreten der Sportplätze, Sachbeschädigung)
- Lärmbelästigung

Es ist uns wichtig zu betonen, dass es immer ein Miteinander zwischen Dorfgemeinschaft und Kliemannsland geben sollte und wir Verständnis dafür haben, dass es für das Kliemannsland wichtig ist, Übernachtungsmöglichkeiten für Ihre Besucher anbieten zu können. Hierfür gibt es viele Möglichkeiten auf dem Hof selber wie z. Bsp. die Scheune oder der riesige Dachboden über dem ehemaligen Kuhstall oder aber auch die hintere Grünfläche.

Die Bedenken bzgl. der Hotelfläche werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt der Übungsplatz der Feuerwehr sowie die derzeit im Bereich der Sportanlage vorhandene Stellplatzfläche von der Planung unberührt und wird nicht überplant.

Die Befürchtung eines unbefugten Betretens angrenzender Flächen oder möglicher Sachbeschädigungen betrifft nicht die bauleitplanerische Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen, sondern ist gegebenenfalls im Rahmen ordnungsrechtlicher Maßnahmen zu behandeln.

Hinsichtlich der angesprochenen Lärmbelastungen ist festzustellen, dass zur Beurteilung möglicher Nutzungskonflikte eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde. Diese zeigt, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag Bürger:in 10

Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

16. Bürger:in 11

Stellungnahme vom 05.02.2026

Anregungen und Hinweise

1. Wohnbauentwicklung Lindenstraße Bebauungsplan Variante 2
28.10.2019 PGN ist die Bebauung noch möglich?

2. Regenwasser Rückhaltebecken Entwässerung zur Vorflut?

3. Lärmbelästigung

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Autos parken im Ort Rüspel (siehe Foto)

**Abwägung/Erläuterung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 27 „Kliemannsland“ und kann daher im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Unabhängig davon richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung nach den jeweils geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und ist gesondert zu prüfen.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept (Anlage zur Begründung) erstellt. Demnach ist für den TG 1 eine gedrosselte Einleitung in einen südlich angrenzenden Vorfluter vorgesehen. Die Flächenentwässerung für den TG 2 soll über dezentrale Versickerungsanlagen erfolgen.

Die angesprochenen möglichen Lärmbelastungen sowie das erhöhte Verkehrsaufkommen und das Parken im Ortsbereich wurden berücksichtigt.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Im Ergebnis, stellt das Gutachten fest, dass maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens erfolgte eine Einschätzung durch den Landkreis sowie auf Grundlage der Stellplatzberechnung nach NBauO. Durch die geplante Bündelung der Stellplatzanlagen, insbesondere im Bereich TG 2, wird angestrebt, die Verkehre gezielt zu ordnen und ungeregeltes Parken im Ortsbereich zu reduzieren.

4. Hotel? – Das ist der Ortsmittelpunkt Rüspel – Feuerwehrübungsplatz – Sportplatzgelände – Parkplatz für Sportbesucher, 27 Plätze – Veranstaltungsgelände für das Dorf	Die Bedenken bzgl. der Hotelfläche werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt der Übungsplatz der Feuerwehr sowie die derzeit im Bereich der Sportanlage vorhandene Stellplatzfläche von der Planung unberührt und wird nicht überplant.
5. Die Touristen laufen überall hin – Auf den Sportplatz – Kinder spielen mit dem Mähroboter – Im Park Rüspel sind Spielgeräte ständig kaputt – Viele Hunde dabei, Hundehaufen in der Umgebung und Kotbeutel in Büschen	Die geschilderten Beeinträchtigungen durch Besucherbewegungen, das Betreten angrenzender Flächen sowie ordnungswidriges Verhalten (z. B. Verschmutzungen, Beschädigungen von Spielgeräten) werden zur Kenntnis genommen. Diese Aspekte betreffen jedoch nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen, sondern das Verhalten einzelner Personen im öffentlichen Raum sowie die Nutzung und Kontrolle bestehender Anlagen. Entsprechende Fragestellungen sind ordnungsrechtlich zu regeln und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ziel der Planung ist es vielmehr, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere durch die Bündelung von Stellplätzen und Nutzungen eine bessere Lenkung der Besucherströme zu erreichen und unregelmäßige Bewegungen im Umfeld zu reduzieren.
6. Wo hat das Kliemannsland seine Parkplätze? – Die Grasnarbe am Feuerwehrübungsplatz wird kaputtgefahren – Durch die Dauerparker unter den Bäumen werden die Wurzeln kaputtgefahren (siehe Foto)	Die Hinweise zur derzeitigen Parksituation sowie zu Beeinträchtigungen von Flächen (z. B. Beschädigung der Grasnarbe oder von Wurzelbereichen durch Parken) werden zur Kenntnis genommen. Diese Problematik betrifft die bestehende Nutzungssituation und unregelmäßiges Parkverhalten. Ziel der vorliegenden Planung ist es gerade, durch die Ausweisung und Bündelung von Stellplatzflächen, insbesondere im Bereich TG 2, eine geordnete Parksituation zu schaffen und eine Inanspruchnahme nicht dafür vorgesehener Flächen künftig zu vermeiden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die konkrete Nutzung und Kontrolle von Parkflächen sowie ordnungswidriges Parken nicht Gegen-

	stand der Bauleitplanung sind, sondern im Rahmen der örtlichen Verkehrs- und Ordnungsregelungen gesteuert werden.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 11</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

17. Bürger:in 12

Stellungnahme vom 05.02.2026

Die Ortswehr Rüspel-Volkensen-Nindorf ist durch die angegebene Fläche im B-Plan Nr. 27 „Kliemannsland“ direkt betroffen. Folgende Punkte sind im Zusammenhang mit der Feuerwehr zu beachten.

1. Keine zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der Feuerwehr auf dem vorhandenen Standort.

Sollte in Zukunft die Festlegung auf einen Standort, oder eine Erweiterung des Gebäudes erforderlich werden, ist der vorhandene Platz nicht ausreichend. Aktuell reichen die Parkplätze für den Alarmfall noch aus, bei einer Erweiterung müssen, bei mehr Personal, auch mehr Alarmparkplätze einkalkuliert werden.

Der einzige Platz dafür ist zwischen Straße und Fußballplatz neben dem Feuerwehrhaus. Hier wäre mit dem vorhandenen Übungsplatz eine ausreichende Stellfläche vorhanden.

2. Wegfall des vollwertigen Übungsplatzes in direkter Anbindung an das vorhandene Feuerwehrhaus.

Nach dem Zusammenschluss der Feuerwehren Rüspel und Volkensen sind Teile des Übungsplatzes in Volkensen, die direkt an das dortige Feuerwehrhaus angrenzen, zur Erstellung eines Spielplatzes abgetreten worden. Weiter wurden mehrere Bäume auf dem alten Platz gepflanzt, wodurch eine Nutzung als Übungsplatz der Feuerwehr eingeschränkt wird. Daher ist in Rüspel der einzige noch verbleibende Übungsplatz mit einer entsprechenden Größe um alle Einsatzszenarien, die durch die Ortswehr geleistet werden können zu Proben.

Eine komplette Neuanlage wäre nur weiter vom vorhandenen Feuerwehrhaus entfernt möglich. Dadurch wird die Planungs- und Vorbereitungszeit für Übungen deutlich erhöht, da Ausrüstung und Übungsmaterial umständlich transportiert werden müssen, anstatt es kurz aus dem Feuerwehrhaus zu tragen.

Da Übungsdienste in der Freizeit der Kameraden freiwillig verrichtet werden ist hier durch Mehrarbeit und Zeitaufwand einer rückläufigen Beteiligung zu befürchten, wodurch die aktuell schnelle und effiziente Arbeitsweise im Einsatzfall verschlechtert werden könnte.

3. Der Platz dient bei Festen und Veranstaltungen der Feuerwehr und anderen Vereinen als zentral gelegene Freifläche, die als Veranstaltungsort, Parkplatz, oder Wettkampfbahn genutzt wird. Würde die Fläche nicht

Abwägung/Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Elsdorf hat sich entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt der Übungsplatz der Feuerwehr sowie die derzeit im Bereich der Sportanlage vorhandene Stellplatzfläche bzw. die Fläche für Vereinsveranstaltungen von der Planung unberührt und wird nicht überplant.

mehr zur Verfügung stehen bedeutet das für die Vereine einen deutlichen einschnitt ihrer Tätigkeit. Aus den oben genannten Gründen empfehlen wir die Fläche oberhalb des Feuerwehrhauses, zwischen der Straße und dem Fußballplatz aus der Planung herauszunehmen. Sollte, die Fläche nicht mehr für die Feuerwehr bereitgehalten werden, könnten hohe Kosten für die Samtgemeinde durch evtl. Ersatzbauten entstehen, da anstatt einer Gebäudeerweiterung ein kompletter Neubau zu errichten ist. Die gute Standortlage mittig im Dorf mit kurzen Anfahrtswegen für die Einsatzkräfte würde hier auch wegfallen.	
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 12</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>18. Bürger:in 13</u> Stellungnahme vom 06.02.2026	
Unsere Stellungnahme zur o.g. Angelegenheit, wir finden, dass die geplante Hotelanlage gegenüber des Kliemannslandes nicht in die örtlich Dorfstruktur passt, und haben folgende Bedenken: - Erhöhung des Durchgangsverkehrs -Passt nicht in das dörfliche Erscheinungsbild -Rüspel wird mehr und mehr zum Touristik Schwerpunkt und verliert seinen dörflichen Charakter, denn das Kliemannsland ist mitten im Dorf und nicht außerhalb.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elsdorf hat sich entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt die Nutzung des Kliemannslandes auf der bisherigen Fläche. Lediglich die Stellplatzfläche im TG 2 liegt außerhalb der Hofanlage.

- Die dörfliche Geborgenheit geht verloren. Durch das Hotel, direkt neben dem Sportplatz würde das Sicherheitsempfinden der Bevölkerung gestört, kann man dann die Kinder ohne Begleitung zum Sport gehen lassen? -Durch das Hotel wird die Entwicklungsmöglichkeit der Vereine und Bürger eingeschränkt. -Wenn unbedingt Schlafplätze benötigt werden, besteht vielleicht die Möglichkeit diese auf den Hof in den bestehenden Gebäuden auszubauen. - Der „Treffpunkt“ Kleimannsland für die Dorfbevölkerung, wird von dieser kaum genutzt (Flohmärkte, Kaffee, Erlebnishof) - Mit der aktuellen Situation des Kliemannslandes, kann man leben, eine Vergrößerung mitten im Ort ist nicht erstrebenswert, da Rüspel viel zu klein dafür ist. - Dass die Parkplatzsituation entschärft wird und Plätze hinter dem Sportplatz geplant werden ist nachvollziehbar. - Falls das Hotel doch kommt, muss unbedingt die Nachtruhe eingehalten werden.	Die im Rahmen der Stellungnahme geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Veränderungen des Dorflebens werden ernst genommen und in die Abwägung eingestellt. Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den bestehenden Standort des Kliemannslandes langfristig zu sichern und in einer verträglichen Weise weiterzuentwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird hierfür erstmals ein verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der zukünftige Entwicklungen ordnet, begrenzt und in städtebaulich verträgliche Bahnen lenkt.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 13</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>19. Bürger:in 14</u> Stellungnahme vom 06.02.2026	
Wir bitten darum, die nachfolgenden Einwände im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen: - Für die gesamte Eichenstraße sollte dauerhaft (24/7) eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h eingeführt werden, um die Lärmbelastung	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Eichenstraße betrifft straßenverkehrsrechtliche Regelungen und ist nicht

durch den Verkehr wirksam zu reduzieren. - Die zukünftige Ortsentwicklung von Rüspel muss durch die Gemeinde klar definiert werden, damit die Einwohner Planungssicherheit für die kommenden Jahre erhalten. Die Entwicklung des Ortes darf sich nicht ausschließlich auf das Kliemannsland konzentrieren. Im Hinblick auf die Belastbarkeit der Anwohner ist die derzeitige Größe und Nutzung des Kliemannslands bereits an der Grenze des Zumutbaren. - Die Belastung durch Verkehrsaufkommen und Lärm ist insbesondere an Sonntagen und Feiertagen bereits sehr hoch. Gerade an diesen eigentlich als Ruhetag vorgesehenen Tagen finden regelmäßig größere Veranstaltungen statt, wodurch die Belastung der Anwohner weiter zunimmt. - Die Einhaltung der Nachtruhe muss konsequent sichergestellt und geschützt werden. - Der Dorfmittelpunkt, der von den örtlichen Vereinen genutzt wird, sollte nicht durch den Bau eines Hotels überplant werden, da dies das bestehende Vereinsleben weiter einschränken würde. Es gibt bereits genügend Gebäude um Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen z.B. das L-förmige Gebäude im Gebiet „S02“. - Am 14.01.2026 kam es gegen ca. 15:00 Uhr zu einer Explosion, die am späten Abend von Fynn Kliemann über Instagram veröffentlicht wurde. Solche „Experimente“ mit erheblichen Lärmentwicklungen haben bereits mehrfach stattgefunden und führten zu Situationen, in denen Anwohner den Eindruck hatten, ein Gebäude sei explodiert. Solche Vorfälle sind für die Nachbarschaft nicht hinnehmbar.	Gegenstand der Bauleitplanung. Entsprechende Maßnahmen sind gegebenenfalls durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu prüfen. Die angesprochenen Anregungen zur zukünftigen Ortsentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen dieses Bauleitplanungsverfahrens geht es jedoch ausschließlich um die Entwicklung des Kliemannslandes. Die Entwicklung des restlichen Dorfgebiets ist somit nicht Gegenstand dieser Planung. Die Hinweise auf bestehende Belastungen durch Verkehr und Veranstaltungen, insbesondere an Sonn- und Feiertagen, werden berücksichtigt. Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl bestehende als auch geplante Nutzungen einbezieht. Diese zeigt, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Einhaltung der Nachtruhe ist durch die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sicherzustellen und wurde im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung berücksichtigt. Die Gemeinde Elsdorf hat sich entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt die unter Anderem von den örtlichen Vereinen genutzte Fläche unberührt. Der geschilderte Vorfall im Zusammenhang mit einer Explosion wird zur Kenntnis genommen. Solche Einzelereignisse betreffen jedoch nicht die bauleitplanerische Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen, sondern sind gegebenenfalls im Rahmen ordnungsrechtlicher Maßnahmen zu bewerten.
--	--

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung per E-Mail, dass diese Einwände eingegangen sind und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.	
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 14</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>20. Bürger:in 15</u> Stellungnahme vom 06.02.2026	
Wir sind gegen ein Hotel weil: 1. Lärmbelästigung durch zu hohes Verkehrsaufkommen 2. Sorge, dass durch die Gäste und Touristen zuviel Unruhe im Dorf entsteht. (Feiern, Partys etc.) 3. Wertminderung des Hauses durch Lärm Wir wohnen an der Hauptstraße und erleben derzeit in den Sommermonaten alle 4 Wochen bereits an den Wochenenden (Flohmarkt) starken Autoverkehr. Wir sind dagegen, dass sich Rüspel zu einem Urlaubsort /Feriendorf entwickelt.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden im Verfahren berücksichtigt. Die zuständigen Fachbehörden wurden beteiligt; seitens des Landkreises wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Zudem wurde eine Stellplatzberechnung nach den Vorgaben der NBauO durchgeführt. Zur Beurteilung möglicher Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl bestehende als auch geplante Nutzungen einbezieht. Diese zeigt, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch im Hinblick auf die Einhaltung der Nachtruhe ergeben sich keine unzulässigen Belastungen. Die Befürchtung, dass es durch Gäste zu Unruhe im Dorf kommen könnte,

	wird zur Kenntnis genommen. Das konkrete Verhalten von Besucherinnen und Besuchern ist jedoch nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Steuerung. Mögliche Auswirkungen auf den Immobilienwert werden berücksichtigt. Eine Wertminderung ist jedoch nur dann abwägungsrelevant, wenn sie auf unzumutbare Beeinträchtigungen zurückzuführen ist. Dies ist auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen nicht zu erwarten. Die im Rahmen der Stellungnahme geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Veränderungen des Dorflebens werden ernst genommen und in die Abwägung eingestellt. Die Gemeinde verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, den bestehenden Standort des Kliemannslandes langfristig zu sichern und in einer verträglichen Weise weiterzuentwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird hierfür erstmals ein verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der zukünftige Entwicklungen ordnet, begrenzt und in städtebaulich verträgliche Bahnen lenkt.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 15</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>21. Bürger:in 16</u> Stellungnahme vom 16.02.2026	
mit diesem Schreiben möchte ich Stellung nehmen und Einwände erheben gegen den überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“, Elsdorf (Stand: 29.09.2025).	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung berücksichtigt die dörfliche Struktur der Umgebung um das Kliemannsland nicht in ausreichender Weise. Es bedarf aus meiner Sicht einer Anpassung bzw. einer Konkretisierung der Festsetzungen im Bebauungsplan.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bewusst so gewählt, dass sie einerseits eine hinreichende Steuerung der zulässigen Nutzungen gewährleisten, andererseits jedoch die für ein Sondergebiet erforderliche funktionale Flexibilität sichern. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung ausdrücklich das Ziel, den bestehenden Standort des Kliemannslandes planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan gegenüber der derzeitigen Bestandssituation erstmals eine verbindliche planungsrechtliche Steuerung und damit auch eine Begrenzung der zulässigen Nutzungen und baulichen Entwicklungen schafft. Während bislang keine abschließende planungsrechtliche Rahmensetzung bestand, werden durch die Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässigen Nutzungen konkret definiert und damit in ihrer Entwicklung begrenzt. Vor diesem Hintergrund stellt der Bebauungsplan keine Erweiterung unbegrenzter Möglichkeiten dar, sondern vielmehr eine städtebaulich geordnete Rahmensetzung, die die künftige Entwicklung des Standorts verbindlich strukturiert und begrenzt. Auf eine darüberhinausgehende Detailsteuerung wurde bewusst verzichtet, um die erforderliche betriebliche und funktionale Flexibilität innerhalb dieses Rahmens zu erhalten.
Fynn Kliemann hat ursprünglich erklärt, dass im Sondergebiet 03 „Freizeithof“ keine Verbrenner betriebenen Motoren eingesetzt werden sollen. Dies soll jedoch nach Angaben der Verwaltung aus rechtlichen Gründen im Bebauungsplan nicht festgelegt werden können. Das kritisieren wir. Wenn Fynn Kliemann sich tatsächlich an seine Versprechen halten wollte, dann würde er diese Zusagen auch zur Grundlage der Planung machen. Das ist aber derzeit nicht der Fall. An bloße vorab gemachte Erklärungen ist Fynn Kliemann bzw. die Betreibergesellschaft rechtlich nicht gebunden. Es müssen dem Betreiber mit dem Bebauungsplan klare Vorgaben gemacht werden. Insbesondere ist aufzunehmen, dass alle Anlagen auf dem Gelände aus Gründen des Lärmschutzes nicht über einen verbrennerbetriebenen Antrieb verfügen dürfen. Einer Verwendung solcher Fahrzeuge werden wir nicht zustimmen.	Die Forderung nach einem generellen Ausschluss von verbrennungsmotorbetriebenen Anlagen wurde geprüft, lässt sich jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht sachgerecht umsetzen. Die bauleitplanerische Steuerung erfolgt grundsätzlich nutzungsbezogen und nicht auf Ebene einzelner technischer Ausführungsarten. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird vielmehr über die Einhaltung der gesetzlichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sichergestellt.

Das von der Kliemannsland GmbH im Planungsverfahren vorgelegte Gutachten über zu erwartende Lärmbeeinträchtigungen ist ansonsten wertlos, weil auch der überarbeitete Entwurf dem Betreiber einen viel zu weiten Entscheidungsspielraum darüber lässt, welche Anlagen tatsächlich baulich zugelassen werden sollen.

Das gilt schon deshalb, weil die Betreiber frei wählen können, welche Antriebe sie für die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge verwenden wollen. Dass ein Verbrennermotor mehr Lärm verursacht als ein Fahrzeug mit elektrischem Antrieb dürfte allgemein bekannt sein.

Zudem ist im Bebauungsplan festzulegen, dass keine größeren als die derzeit vorhandenen Anlagen (der Bestand ist mit Angabe der Abmessungen in den Bebauungsplan aufzunehmen) entstehen dürfen. Das verspricht Fynn Kliemann zwar, wenn er sich öffentlich äußert. Diese Äußerungen sind aber nicht in Einklang zu bringen mit der Begründung des Bebauungsplans Stand 29.09.2025 (dort Seite 21). Dort wird ausgeführt, dass im SO 3 Karussells, Rutschen, Achterbahnen oder Riesenräder zugelassen sind. Nach diesen Vorgaben könnten also mehrere Anlagen der beschriebenen Art errichtet werden, mithin auch größere als die bereits vorhandenen.

Ohne die oben beschriebenen Einschränkungen bekommt der Betreiber zu weitgehende Möglichkeiten der Umgestaltung. Es könnten größere und lautere Anlage entstehen, welche die Anwohner noch stärker als die bisher errichteten, belasten würden. Der von Achterbahnen und Riesenrädern sowie Karussells ausgehende Lärm ist je nach Größe, Geschwindigkeit und Bauart zu unterschiedlich, als dass insoweit auf klare Vorgaben dazu verzichtet werden könnte. Die Gemeinde darf dem Betreiber keinen „Freibrief“ zur Erstellung beliebig großer und lauter Anlagen erteilen.

Das vorgelegte Lärmgutachten ist weiter ohne Wert, da der Gutachter bei seiner Einschätzung lediglich den von der Skaterbahn ausgehenden Lärm geschätzt hat, mithin nicht nur keine Berechnung angestellt, sondern auch nicht berücksichtigt hat, dass gleichzeitig Achterbahnen, Rutschen und

Die vorgetragenen Zweifel an der Aussagekraft der schalltechnischen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt auf Grundlage der einschlägigen immissionschutzrechtlichen Vorgaben, die die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort berücksichtigen. Auch bei gleichzeitig stattfindenden Nutzungen ist sicherzustellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Das Kliemannsland ist als Betreiber verpflichtet, diese Grenzwerte dauerhaft einzuhalten. Der Bebauungsplan sowie die schalltechnische Untersuchung definieren insoweit lediglich den zulässigen Rahmen der Nutzung und die maximal zulässige Belastung. Eine Überschreitung der festgelegten Immissionswerte ist unabhängig von den konkret umgesetzten Nutzungen rechtlich unzulässig.

Die Befürchtung, dass durch die Festsetzungen beliebig große oder besonders störende Anlagen ermöglicht würden, wird berücksichtigt. Die zulässigen Nutzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans klar begrenzt. Insbesondere orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet und definieren insoweit eine Obergrenze für die künftige Entwicklung. Eine Überschreitung dieser Höhen ist planungsrechtlich nicht zulässig, sodass eine darüberhinausgehende bauliche Verdichtung oder Höhenentwicklung ausgeschlossen ist. Ziel der Planung ist eine geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Standorts unter Wahrung des vorhandenen Maßstabs.

Der Stellungnahme wird widersprochen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde mit der Skateanlage bewusst die schalltechnisch maßgebliche und ungünstigste Nutzungssituation betrachtet. Die

Riesenräder betrieben werden können. In der Kumulation wird der Lärm erheblich stärker sein als bei einem nur hypothetisch möglichen Einzelbetrieb der Skaterbahn. Die durch die zahlreichen „Flohmärkte“ verursachten Immissionen, insbesondere den dadurch bedingten Fahrzeugverkehr wurde ebenfalls nicht hinreichend berücksichtigt.

Auch für den Teilbereich SO 5 „Erlebnisparkour“ muss, wie bei der Fläche SO 3 sichergestellt werden, dass nicht Gebäude auf Aufschüttungen errichtet werden sowie keine Fahrzeuge mit Verbrennermotoren eingesetzt werden dürfen. Um den ersten Punkt zu gewährleisten, müssen die Höhen des Geländes genommen und dokumentiert werden. Im Bereich von Bäumen dürfen Aufschüttungen generell nicht vorgenommen werden, da diese ansonsten Schaden nehmen. Auch diese Einschränkung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Gegen die Errichtung eines Hotels im Sondergebiet 7 spricht, dass dadurch Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde und der Feuerwehr allein wegen privatwirtschaftlicher Interessen erheblich und unumkehrbar eingeschränkt werden.

Zudem müsste die Größe des Gebäudes im Bebauungsplan exakt festgelegt werden.

Auch insoweit müssen dem Betreiber klare Vorgaben gemacht werden.

Der dörfliche Charakter wird durch das Gebäude mit 50 Hotelzimmern im Zentrum von Rüspel zudem erheblich beeinträchtigt. Es fügt sich dort nicht in die ländlich geprägte Umgebung ein. Nachvollziehbar ist der Wunsch, das Hotel in der Nähe des Kliemannslandes errichten zu wollen. Einen Standort östlich des Parkplatzes halte ich jedoch aus den vorgenannten Gründen für günstiger.

Genauere Festsetzungen dazu, auf welche Weise die private Grünfläche nördlich des Erlebnisparkours bepflanzt und genutzt werden soll, vermittele ich. Auch insoweit sind die Festsetzungen zu ergänzen.

daraus abgeleiteten Ergebnisse sind auf die übrigen zulässigen Nutzungen übertragbar. Unabhängig davon ist der Betreiber verpflichtet, auch bei gleichzeitig stattfindenden Nutzungen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte dauerhaft eingehalten werden.

Die Anforderungen an den Schutz von Gehölzen und bestehenden Vegetationsstrukturen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Entsprechende Regelungen zum Umgang mit Bäumen und Vegetationsflächen ergeben sich aus den einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorschriften sowie ggf. aus ergänzenden Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine darüberhinausgehende pauschale Untersagung von Aufschüttungen ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht erforderlich, da Geländeänderungen bereits im Zuge der konkreten Vorhabenplanung und -genehmigung unter Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter zu prüfen sind. Bezüglich eines generellen Ausschlusses von Verbrennungsmotoren wird auf die bisherige Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen.

Die Gemeinde Elsdorf hat sich entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt die Fläche unberührt.

Die angesprochenen Punkte zur Ausgestaltung von Grünflächen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft die hierfür erforderlichen

Das mir gegenüber von Fynn Kliemann abgegebene Versprechen, auf dem nun mit SPE-Fläche B gekennzeichneten Bereich werde ein Erdwall aufgeschüttet und dieser mit Sträuchern bepflanzt, wurde in der Planung bislang nicht berücksichtigt. Ich kritisiere die fehlende Umsetzung von Zusagen. Ein solches Verhalten trägt nicht zur Vertrauensbildung bei. Im Übrigen bedarf die in der Nähe des Kliemannslandes vorhandene Wohnbebauung eines besonderen Schutzes, wie ihn ein Erdwall bieten könnte. Wir kritisieren weiter, dass eine Waldumwandlung alleine wegen privatwirtschaftlicher Interessen erfolgen soll. Dass der Eigentümer den Wald zu einer Lagerstätte gemacht hat, kann ihm im Rahmen der Abwägung nicht auch noch zugutekommen.	chen Festsetzungen im erforderlichen Umfang. Eine weitergehende Detailsteuerung ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht zwingend erforderlich. Die SPE-Fläche B ist im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus sind für diesen Bereich konkrete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Festsetzung 4.3 der Planzeichnung), durch die eine gezielte ökologische Aufwertung sowie eine Eingrünung sichergestellt werden. Für den nordöstlichen Bereich der Fläche ist zudem festgesetzt, dass der vorhandene Wall nicht abgetragen werden darf. Damit wird bereits planungsrechtlich ein wirksamer Schutz bestehender abschirmender Strukturen gewährleistet. Die Inanspruchnahme von Waldflächen wurde im Rahmen der Planung umfassend berücksichtigt und bewertet. Die Wertigkeit der betroffenen Flächen ist in die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen tragen dem Eingriff in Natur und Landschaft Rechnung und gewährleisten eine angemessene Kompensation. Die Bauleitplanung dient nicht ausschließlich privatwirtschaftlichen Interessen, sondern verfolgt das städtebauliche Ziel, den Standort des Kliemannslandes planungsrechtlich zu sichern und geordnet weiterzuentwickeln. Der damit verbundene Eingriff wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 16</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

22. Bürger:in 17

Stellungnahme vom 07.02.2026

Mein Eckgrundstück verläuft entlang der [REDACTED], an der der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr zum Kliemannsland vorbeiführt.

1. Verkehr, Lärm und Abgase

Bereits heute ist der Verkehr deutlich spürbar. Durch Veranstaltungen, Besucher und Lieferverkehr ist mit einer erheblichen zusätzlichen Belastung direkt an meinem Wohnhaus und meiner Terrasse zu rechnen, Schon heute ist an den „Flohmarkt“ Sonntagen nicht an Ruhe zu denken.

2. Besucherbewegungen im Dorf

Eine Flut von Besuchern bewegen sich nicht nur auf dem Gelände, sondern auch durch Wohnstraßen.

Wildes Parken und Verlust an Privatsphäre treten bereits jetzt auf.

3. Hotelbetrieb und dauerhafte Intensivierung

Problematisch ist aus meiner Sicht, dass die geplante Nutzung im Bebauungsplan teils als Hotel, teils als betriebsnahe Unterkunft bezeichnet wird. Diese uneinheitliche Darstellung ist nicht eindeutig, eröffnet einen erheblichen Nutzungsspielraum und erschwert die Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen auf Verkehr, Lärm und Umfeld.

Abwägung/Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Dieses berücksichtigt die maßgeblichen Nutzungen im Plangebiet und kommt zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Auch bei einer Überlagerung verschiedener Nutzungen ist der Betreiber verpflichtet, die geltenden Grenzwerte dauerhaft einzuhalten.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden durch den Landkreis sowie im Rahmen der Stellplatzberechnung nach NBauO eingeschätzt. Durch die geplante Stellplatzfläche im TG 2 wird eine Entlastung der bestehenden Parksituation angestrebt und ungeregeltes Parken im Umfeld reduziert.

Die angesprochenen Besucherbewegungen im Umfeld sowie bereits bestehende Nutzungskonflikte werden zur Kenntnis genommen. Durch die geplante Bündelung der Stellplatzanlagen im Teilgebiet TG 2 wird angestrebt, die Besucherströme räumlich zu ordnen und näher am Standort des Hofes zu konzentrieren, um ungeregelte Bewegungen im Umfeld zu reduzieren.

Die Gemeinde Elsdorf hat sich entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.

4. Wirtschaftliche Tragfähigkeit und fehlende Planungssicherheit Öffentlich wurde der Dorfbevölkerung vom Antragsteller kommuniziert, dass das Projekt ohne Erweiterung wirtschaftlich nicht tragfähig sei. Unklar bleibt, welche Größe erforderlich ist, um den Betrieb dauerhaft zu sichern. Mit dem Bebauungsplan wird dauerhaftes Baurecht ohne erkennbare Obergrenze geschaffen. Weitere Erweiterungen und zusätzliche Belastungen sind nicht ausgeschlossen. Die wirtschaftlichen Risiken eines privatwirtschaftlichen Projekts dürfen aus meiner Sicht nicht durch fortlaufende planerische Erweiterungen zu Lasten der Wohnqualität abgedeckt werden. Ich bitte um Prüfung und um schriftliche Mitteilung des Abwägungsergebnisses.	Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Maßgeblich ist vielmehr, dass die Planung städtebaulich vertretbar ist und die öffentlichen und privaten Belange angemessen berücksichtigt werden. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Entwicklung des Kliemannslandes Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld und das gewohnte Lebensumfeld haben kann. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bestehenden Standort des Kliemannslandes langfristig zu sichern und in einer verträglichen Weise weiterzuentwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird hierfür erstmals ein verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der zukünftige Entwicklungen ordnet, begrenzt und in städtebaulich verträgliche Bahnen lenkt. Der Bebauungsplan enthält klare bau- und planungsrechtliche Obergrenzen, die durch die Kliemannsland GmbH eingehalten werden müssen.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 17</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>23. Bürger:in 18</u> Stellungnahme vom 08.02.2026	
Aus folgenden Gründen bin ich gegen das Bauen von einem Hotel in Rüssel:	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Die Lärmbelästigung im Ort wird durch das vermehrte Verkehrsaufkommen zunehmen. Bislang ist vermehrter Verkehr nur an Flohmarkttagen mit zu rechnen (ca. alle 4 Wochen, ein Tag am Wochenende). Es ist beim Bau des Hotels mit zurechnen das die Events dann auch in den Wochen zunehmen und sich nicht nur auf das Wochenende beschränken.
2. Der Übungsplatz der Feuererwehr, der unweit des Feuerwehrhauses liegt, muß dem Bau des Hotels weichen und somit an einem anderem Ort wieder errichtet werden.
3. Die Parkplätze des Sport- und Schützenvereines so wie der Feuerwehr entfallen und müssen auf einem neu angelegten Parkplatz hinter dem Sportplatz verlegt werden.
Wenn die Vereinsmietglieder wie z. B. des Schützenvereines von dem neu angelegten Parkplatz hinter dem Sportplatz zum Vereinslokal auf einem mit Schotter befestigten Weg gehen müssen, sind im Sommer die Uniformen grau vom Staub. Statt wie bei den Damen, weiße Röcke und weiße Schuhe und bei den Herren schwarze Hosen und schwarze Schuhe.
4. Wenn die Parkplätze an den Gebäuden des Vereinslokales vom Schützenvereines durch Gäste und Touristen des Kliemannsland belegt sind und die Schützen/innen zu einem Wettkampf fahren müssen, müssen die Waffen sowie die Munition zum Transport im PKW weit zum Parkplatz getragen werden.
5. Die Gäste und Touristen bringen viel Unruhe ins Dorf wenn sie auf den Hotelzimmern Feiern und Partys etc. machen, es werden die Partys mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht um 22.00 Uhr beendet werden, bis hin zum nächtlichen durchstreifen des Dorfes bzw. den Gärten. Das Hinterlassen von Müll braucht man wohl nicht erwähnen.
6. Wertminderung des Hauses durch die Lärmbelästigung der Übernachtungsgäste und Touristen im Hotel, z.B. beim Verkauf des eigenen Hauses.
7. Eventueller Bau eines unansehnlich hohen Zaunes um den Sportplatz damit die Hotelzimmer nicht versehentlich mit Bällen, bei einem Fußballspiels, versehentlich beschossen werden können. Oder gegebenenfalls

Die Gemeinde Elsdorf hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleibt der Übungsplatz der Feuerwehr sowie die derzeit im Bereich der Sportanlage vorhandene Stellplatzfläche von der Planung unberührt und wird nicht überplant.

Die geschilderten Einschränkungen für Vereinsmitglieder werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch die konkrete Organisation vor Ort und sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Das Hotel ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

auch der Bau von Lärmschutzwänden damit die Gäste nicht gestört werden könnten. Nur um wenige Punkte zu erwähnen die gegen das Bauen eines Hotels sprechen würden. Ich bin ein Bewohner der direkt an der Hauptstraße wohnt. Beim schnellen fahren auf der Hauptstraße ist zum jetzigen Zeitpunkt schon die Sicherheit unserer Kinder nicht mehr gegeben, es wird nicht mehr auf die Kinder geachtet, bis mal etwas passiert. Beim zunehmen des Verkehrs schon gar nicht mehr auf die Kinder geachtet.	Die Hinweise zur Verkehrssicherheit, insbesondere im Hinblick auf Kinder, werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Regelung des Verkehrs, einschließlich Geschwindigkeitsbegrenzungen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern obliegt den zuständigen Straßenverkehrsbehörden.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 18</u> Die Hinweise wurden überprüft und zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel (SO 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>