

Bauleitplanung in der Gemeinde Elsdorf, Samtgemeinde Zeven

82. Änderung „Kliemannsland“ des Flächennutzungsplans

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)- Regionaldirektion Hameln-Hannover	14.01.2026
3.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	8.01.2026
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.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	14.01.2026
9.	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.	Vodafone GmbH	22.01.+04.02.2026
2.	TenneT TSO GmbH	14.01.2026
3.	Die Autobahn GmbH des Bundes	05.01.2026
4.	Ericsson Services GmbH	29.12.2025
5.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	23.12.2025
6.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)	23.12.2025

7.	Landkreis Stade	22.12.2025
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	22.12.2025
9.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	05.01.2026
10.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	03.02.2026
11.	Samtgemeinde Tarmstedt	29.01.2026
12.	Samtgemeinde Selsingen	05.01.2026
13.	Unterhaltungsverbandes Obere Oste	08.01.2026
14.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	29.01.2026
15.	NABU Bremervörde-Zeven e.V.	23.12.2025
16.	Samtgemeinde Zeven – Tiefbau	05.03.2026
17.	Samtgemeinde Zeven–Stabsstelle Wirtschaftsförderung	25.02.2026
18.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Otterndorf	19.01.2026

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.	Bürger:in 1	24.01.2026

5.	Bürger:in 2	03.02.2026
6.	Bürger:in 3	05.02.2026
7.	Bürger:in 4	06.02.2026
8.	Bürger:in 5	06.02.2026
9.	Bürger:in 6	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> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Randbereiche des nördlichen Plangebiets werden als Maßnahmen- und Grünflächen. Durch die dort zum Teil vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der ökologische Wert dieser Flächen voraussichtlich sogar gesteigert. 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. Die Begründung enthält bereits ein Hinweis zur notwendigen Auseinandersetzung mit der Nutzung naturschutzfachlich sensibler Bereiche auf Bebauungsplanebene. Es wird zu den weiterführenden Hinweisen auf die Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 27 verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde Zeven hat sich entschieden, die Fläche des Hotels aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die entsprechende Darstellung entfällt somit auch im Flächennutzungsplan.
Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz <u>Geruch:</u> In Hinblick auf Geruchsbelästigungen bestehen keine Bedenken. Die Geruchsbelastung im genehmigten Bestand müsste noch geringer sein, da	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Kenntnisnahme

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.	Die Stellungnahmen zu Lärm und Licht werden im Rahmen der 82. FNP-Änderung nicht tiefergehend betrachtet. Die Belange betreffen die konkretisierenden Satzungsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 27. Hierauf wird verwiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Samtgemeinde Zeven zwischenzeitlich entschieden hat, die ursprünglich vorgesehene Hotelfläche aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.
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. Aus diesen Gründen stehen Belange des Denkmalschutzes der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Kenntnisnahme

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> Die Anregungen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen bzw. nicht vertiefend berücksichtigt. Es wird auf die konkretisierenden Satzungsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 27 verwiesen. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)</u> Stellungnahme vom 14.01.2026	
<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.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange betreffen die konkretisierenden Satzungsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 27. bzw. die konkrete Umsetzung der Planung. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung ergeben sich nicht.

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.

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.

Beschlussvorschlag Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

	Die Hinweise des LBEG werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)- Regionaldirektion Hameln-Hannover 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 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 Kriegsluftbildauswertung 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 Kriegsluftbildauswertung 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.	<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.

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

Beschlussvorschlag Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Hinweise des LGLN werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

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 Flächennutzungsverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>5. EWE NETZ GmbH</u> Stellungnahme vom 05.01.2026	
Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanung kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlage, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.	<u>Abwägung/ Erläuterung:</u> 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.

Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassung bzw. 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. Bei 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. In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerks kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigen Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen	
	<u>Beschlussvorschlag EWE NETZ GmbH</u> Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
6. EVB Elbe-Weser GmbH	

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 ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <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	<u>Abwägung/ Erläuterung:</u> Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. Die Planung findet in enger Abstimmung mit der Kliemannsland GmbH statt.

vermieden, dass bereits mittelfristig Änderungen am Bebauungsplan notwendig werden, die für einen Betrieb eine vermeidbare finanzielle Belastung darstellen können.	
	<u>Beschlussvorschlag Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser (IHK)</u> Dem Hinweis der IHK wurde bereits gefolgt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> 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.</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 Klie-mannslands geht. Die landwirtschaftliche Fläche im nördlichen Teil des TG 1 wird schon jetzt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und ist teil-

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).

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.

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.

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.

Wir bitten Sie daher folgenden Hinweis in Ihrem Begründungsschreiben mit aufzunehmen:

weise 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.

Der Stellungnahme bzgl. landwirtschaftlicher Hofstellen in der Umgebung wurde gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird hierzu auf die Satzungsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 27 verwiesen.

<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 Geräuschimmissionen 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 gewährleistet bleibt.</i> <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>	Ein Hinweis zu ortsüblich auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen ist bereits in der Begründung vermerkt. 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. Die Stellungnahme zu Ausgleichs- und Kompensationsflächen wird im Rahmen der 82. FNP-Änderung nicht tiefergehend betrachtet. Die Belange betreffen die konkretisierenden Satzungsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 27. Hierauf wird verwiesen.
	<u>Beschlussvorschlag Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Die Hinweise und Anregungen der Landwirtschaftskammer wurden bereits zum Entwurf der Planung zur Kenntnis genommen und entsprechend

	berücksichtigt. Es wird auf die konkretisierenden Satzungsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 27 verwiesen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
9. Samtgemeinde Zeven - Fachbereich 3 Bürger, Ordnung und Verkehr 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. 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	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die relevanten Informationen zur Löschwasserversorgung sind bereits Teil der Begründung. Sie betreffen unmittelbar die nachgelagerte Genehmigungsebene und sind dort zu berücksichtigen.

Wasserversorgung sowie der Herstellung eines Löschwasserbrunnens, Löschwasserteiches oder eines Löschwasserbehälters, jeweils entsprechend der geltenden DIN, vorzunehmen.	
	<u>Beschlussvorschlag Samtgemeinde Zeven-Fachbereich 3 Bürger, Ordnung und Verkehr</u> Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten <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,	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht

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. 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.	mehr Gegenstand der Planung. Infolgedessen bleiben die derzeit im Bereich der Sportanlage vorhandenen Stellplatzflächen von der Planung unberührt und werden nicht überplant. 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 die Darstellung im Flächennutzungsplan oder 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 Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 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.
	<u>Beschlussvorschlag FC Rüspel / Weertzen e.V.</u> Die Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Abgesehen von der Entscheidung der Samtgemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahrens keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

	<u>Abstimmungsergebnis:</u>
2. TuS Rüspel 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 die Parkplätze der Sportanlage nicht durch Besucher des Kliemannslandes belegt werden.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 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 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 die Darstellung im Flächennutzungsplan oder 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.

3. Erhalt des Vereinsmittelpunktes Unsere Sportanlage stellt mit dem Schützenverein und der Feuerwehr den zentralen Vereins- und Gemeinshaftsmittelpunkt 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.	Die Bedeutung der Sportanlage als zentraler Ort des Vereins- und Gemeinschaftslebens im Ortsteil Rüspel wird anerkannt. Die Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.
	<u>Beschlussvorschlag TuS Rüspel</u> Die Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Abgesehen von der Entscheidung der Samtgemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahrens keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>3. Schützenverein Rüspel-Volkensen</u> Stellungnahme vom 08.02.2026	
Der Schützenverein Rüspel-Volkensen und Umgegend, sieht die Planungen des Kliemannslands nicht ablehnend, aber kritisch an. 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.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde 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 des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens (BP Nr. 27) berücksichtigt wurden. Zur Bewertung möglicher Nutzungskonflikte wurde im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens (BP Nr. 27) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl Geräuschmissionen ausgehend vom Plangebiet als auch aus dem Umfeld berücksichtigt. Die Geräusche der Schießanlage wurden dabei nach den Vorgaben der TA Lärm

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-Volkensen-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.	beurteilt. Die Schießanlage wird durch die Planung immissionsschutzrechtlich nicht eingeschränkt. Die Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 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 Samtgemeinde auf Grundlage der vorgenommenen Untersuchungen auf Bebauungsplanebene 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 Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Abgesehen von der Entscheidung der Samtgemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahrens keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>4. Bürger:in 1</u> Stellungnahme vom 24.01.2026	

Wir lehnen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplan aus nachfolgenden Gründen ab: - Ökologisch mit den vorhandenen Gegebenheiten nicht vereinbar - Nutzungskonzept nicht vereinbar mit den Anwohnern und Vereinen insbesondere des angrenzenden Reitverein - Lärm und Lichtbelästigung für umliegende Anwohner - Versiegelung von Grünflächen ist bedenklich und nicht mehr hinnehmbar - Erhöhtes Verkehrsaufkommen beeinträchtigt den kleinen Ort erheblich	<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 auf Ebene des Bebauungsplans (BP Nr. 27) im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Anwohnenden und Vereinen des Dorfs werden zur Kenntnis genommen. Der Samtgemeinde ist bewusst, dass die Entwicklung des Kliemannslandes Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld und das gewohnte Lebensumfeld haben kann. Gleichzeitig verfolgt die Samtgemeinde das Ziel, den bestehenden Standort des Kliemannslandes langfristig zu sichern und in einer verträglichen Weise weiterzuentwickeln. Mit der Anpassung des Flächennutzungsplans und mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans wird hierfür erstmals ein verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen. Die Bedenken bzgl. Lärm- und Lichtbelästigung werden zur Kenntnis genommen. Relevante Immissionsbelastungen wurden im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens überprüft. Eine Versiegelung von Grünflächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets unvermeidbar. Die Planung berücksichtigt jedoch auf Ebene des Bebauungsplans (BP Nr. 27) Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf das Umfeld, insbesondere im Hinblick auf Verkehr und Geräuschimmissionen, wurden im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens überprüft. Diese Untersuchungen zeigen, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen
---	---

- Die vorgesehenen Stellplätze für Besucher stehen in Konflikt mit der Nutzung der vorhandenen Sportanlagen - Beschriebenes Konzept verträgt sich nicht mit der örtlichen Dorfstruktur und sollte nicht weiterentwickelt werden Wir bitten um Berücksichtigung der Stellungnahme und kurze Eingangsbestätigung.	Anforderungen eingehalten werden können und keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind. Die Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 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. Der Hinweis bzgl. der Verträglichkeit mit der Dorfstruktur wird zur Kenntnis genommen. Der Samtgemeinde ist bewusst, dass die Entwicklung des Kliemannslandes Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld und das gewohnte Lebensumfeld haben kann. Gleichzeitig verfolgt die Samtgemeinde das Ziel, den bestehenden Standort des Kliemannslandes langfristig zu sichern und in einer verträglichen Weise weiterzuentwickeln. Mit der Anpassung des Flächennutzungsplans und mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird hierfür erstmals ein verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen geschaffen.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 1</u> Die Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Abgesehen von der Entscheidung der Samtgemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>5. Bürger:in 2</u> Stellungnahme vom 03.02.2026	
Unsere Einlassung vom 22.05.2025 gegenüber der Gemeinde Elsdorf halten wir aufrecht und reichen sie anliegend zu dieser Stellungnahme zu Anregungen und Bedenken bezüglich obiger Angelegenheit zu Ihrer	<u>Abwägung/Erläuterung:</u>

Kenntnis ein, da wir der Meinung sind, dass es in der Abwägung der Angelegenheit keine ausreichende Berücksichtigung gefunden hat. Der Grund dafür ist, dass die aktuelle Planung in keiner Weise erkennen lässt, dass die im vorigen Schreiben 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 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

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, jedoch im Rahmen der 82. FNP-Änderung nicht tiefergehend betrachtet. Diese Belange betreffen die konkretisierenden Satzungsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 27. Hierauf wird verwiesen.

Die Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.

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. 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 Überbaumöglichkeiten, 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

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 bauordnungsrechtli-

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. 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.	che 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 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 auf Ebene des Bebauungsplans (BP Nr. 27) berücksichtigt. Zur Beurteilung möglicher Nutzungskonflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl bestehende als auch geplante Nutzungen einbezieht. Die Ergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können und eine gegenseitige Verträglichkeit der Nutzungen gegeben ist.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 2</u> Die Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Abgesehen von der Entscheidung der Samtgemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahrens keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

5. Bürger:in 3

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)



4. Hotel?

Abwägung/Erläuterung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand des vorliegenden 82. Flächennutzungsplanänderung 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 im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens 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 im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens 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.

– Das ist der Ortsmittelpunkt Rüspel – Feuerwehrübungsplatz – Sportplatzgelände – Parkplatz für Sportbesucher, 27 Plätze – Veranstaltungsgelände für das Dorf 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 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 Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. 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. 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 Darstellung einer Sonderbaufläche <i>Parken</i> die planungsrechtliche Vorbereitung für eine Bündelung von Stellplatzflächen im Bereich TG 2 zu schaffen, sodass eine geordnete Parksituation entstehen kann. Eine Inanspruchnahme nicht dafür vorgesehener Flächen soll künftig so vermieden werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die konkrete Nutzung und Kontrolle von Parkflächen sowie ordnungswidriges Parken nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, sondern im Rahmen der örtlichen Verkehrs- und Ordnungsregelungen gesteuert werden.
---	--

	
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 3</u> Die Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Abgesehen von der Entscheidung der Samtgemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahrens keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

6. Bürger:in 4 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 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	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Eichenstraße betrifft straßenverkehrsrechtliche Regelungen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Entsprechende Maßnahmen sind gegebenenfalls durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu prüfen. Die angesprochenen Hinweise zur zukünftigen Ortsentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung ist jedoch gebietsbezogen und nicht verpflichtet, eine umfassende Gesamtentwicklung des Ortes abzubilden. Die Samtgemeinde sowie die Gemeinde hat mit dem Aufstellungsbeschluss ausdrücklich das Ziel formuliert, den Standort des Kliemannslandes planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich weiterzuentwickeln. Die Hinweise auf bestehende Belastungen durch Verkehr und Veranstaltungen, insbesondere an Sonn- und Feiertagen, werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens 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 auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. Die Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

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. Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung per E-Mail, dass diese Einwände eingegangen sind und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.	herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung. 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.
	<u>Beschlussvorschlag Bürger:in 4</u> Die Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Abgesehen von der Entscheidung der Samtgemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>7. Bürger:in 5</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 zu viel Unruhe im Dorf entsteht. (Feiern, Partys etc.) 3. Wertminderung des Hauses durch Lärm	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen. Die Entwicklung einer Hotelnutzung ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.

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>Beschlussvorschlag Bürger:in 5</u> Die Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Abgesehen von der Entscheidung der Samtgemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahrens keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>8. Bürger:in 6</u> Stellungnahme vom 08.02.2026	
Aus folgenden Gründen bin ich gegen das Bauen von einem Hotel in Rüspel: 1. Die Lärmbelastigung im Ort wird durch das vermehrte Verkehrsaufkommen zunehmen. Bisher 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, dass die Events dann auch in den Wochen zunehmen und sich nicht nur auf das Wochenende beschränken. 2. Der Übungsplatz der Feuerwehr, der unweit des Feuerwehrhauses liegt, muß dem Bau des Hotels weichen und somit an einem anderen 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 Vereinsmitglieder wie z. B. des Schützenvereines von dem	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde Zeven hat entschieden, die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans 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.

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 Schützenvereins 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 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.

Beschlussvorschlag Bürger:in 6

Die Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Abgesehen von der Entscheidung der Samtgemeinde die ursprünglich vorgesehene Fläche

	für das Hotel aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herauszunehmen, ergeben sich für das Flächennutzungsplanverfahrens keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
--	---