Amtliche Bekanntmachung

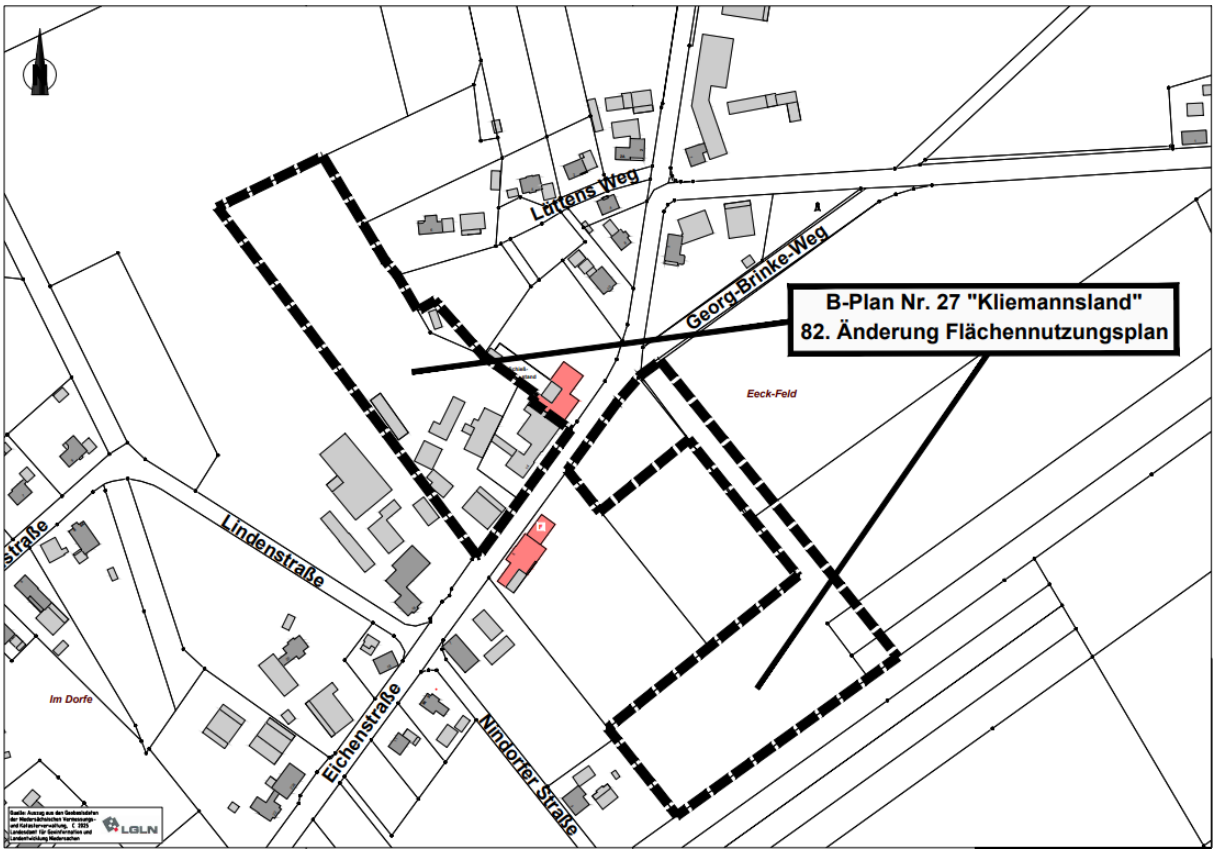
über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

Mit Beschluss vom 25.04.2023 hat der Samtgemeindeausschuss die Aufstellung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Kliemannsland“ der Samtgemeinde Zeven beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.04.2025 amtlich bekannt gemacht.
Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 09.12.2025 dem Entwurf der 82. Änderung des FNP und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wird hiermit amtlich bekannt gemacht.
Durch die Gemeinde Elsdorf wird parallel der Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“ aufgestellt.

Ziel und Zweck der Planung:
Das Kliemannsland ist seit vielen Jahren ein multifunktionaler Ort für Kreativität, Events und Erlebnis. Durch seine mediale Präsenz und seinen einzigartigen Charakter ist der Hof überregional bekannt und lockt viele Besucher:innen aus ganz Deutschland an. Gleichzeitig dient die Hofanlage in der Gemeinde Elsdorf (insbesondere in der Ortschaft Rüspel) als Begegnungsstätte für die lokale Bevölkerung.
Die Samtgemeinde Zeven möchte mit der FNP-Änderung den Bestand sowie zukünftige Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Kliemannsland planungsrechtlich vorbereiten, Genehmigungsverfahren erleichtern und gleichzeitig die Verträglichkeit mit der örtlichen Dorfstruktur und deren Bewohner:innen gewährleisten. Zusammenfassend werden folgende Planungsziele verfolgt:
• Planungsrechtliche Vorbereitung zur Sicherung der bestehenden Nutzungen im Kliemannsland,
• Schaffung von Flexibilität und Potenziale für Weiterentwicklungen im Kliemannsland,
• Berücksichtigung und Vorbereitung der Grünstrukturen und des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes,
• Planungsrechtliche Vorbereitung der erforderlichen Stellplätze für den Besucher:innenverkehr,
• Planungsrechtliche Vorbereitung einer Hotelnutzung zur Deckung der betriebsbezogen benötigten Schlafplätze.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert derzeit nicht. Der FNP stellt im Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) im nördlichen Teilbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar und im südlichen Teilbereich eine Gemischte Baufläche. Für den Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) stellt der FNP landwirtschaftliche Flächen dar. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“ der Gemeinde Elsdorf kann somit derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 82. Änderung des FNP der Samtgemeinde Zeven durchgeführt. Ziel und Zweck dieser Planänderung ist die Darstellung des Bereichs als Sonderbaufläche, als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche). Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des FNP erforderlich.

Der Geltungsbereich des Entwurfs der 82. Änderung ist aus der nachstehend abgebildeten Planskizze zu ersehen.



Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Hinblick auf die Wirkfaktoren des Plangebietes insbesondere die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Wald, Artenschutz, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen.

Als Grundlage zur Bewertung der Umweltbelange dienten insbesondere:
- Breuer, W. (2017): Beobachtungen aus 40 Jahren Eingriffsregelung.
- Bauer, H.-G., Bezzel, E., Fiedler, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- Blume, H.-P., Brümmer, G.W., Horn, R., Kandeler, E., Kögel-Knaber, I., Kretzschmar, R., Stahr, K. & B.-M. Wilke (2010): Scheffer/Schachtschabel. Lehrbuch der Bodenkunde.
- Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung.
- Dietz, C. & A. Kiefer (2020): Die Fledermäuse Europas, Kosmos Naturführer, 2. Auflage.
- Drachenfels, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung.
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.
- Kaiser, T. & D. Zacharias (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50.

- Krüger, T., Nipkow, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2015.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2015): Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung 2015.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2019): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung im Landkreis Rotenburg (Wümme).
- Mosimann, T., Frey, T. & P. Trute (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung.
- Nds. Umweltministerium & Nds. Landesamt für Ökologie (2003): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben.
- Poudloucky, R., Fischer, C. (2013) Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, Stand Januar 2013.
- Schrödter, W., Habermas-Nieße, K. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung.
- Südbeck, P. et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 135 – 695. Radolfzell.
- Theunert, R. (2008/2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten - Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung – Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze.
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Nds. Bauordnung (NBauO),
- Nds. Waldgesetz (NWaldG),
- Landesraumordnungsprogramm (LROP),
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme),
- Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Zeven.

Zu den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden, gehört der Umweltbericht in der Begründung zur 82. Änderung des FNP sowie die folgenden Unterlagen

- Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro Richters & Hüls, Stand 23.09.2025,
- Konzept zur Niederschlagsentwässerung, Geoservice Schaffert, Stand September 2025,
- Kompensationsgutachten - Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche, Landwirtschaftskammer Niedersachen Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand 16.04.2025,
- Gutachten zur Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan 27 „Kliemannsland“ der Gemeinde Elsdorf / Rüspel, TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG. Stand 18.09.2025,
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Erfassung der Biotypen, der geschützten Pflanzenarten, der Fledermäuse, der Avifauna, der Amphibien und Libellen sowie Potentialabschätzung für Reptilien und Heuschrecken Dipl. Bio. Dr. Dieter von Bargen, Stand September 2025.

Folgende bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen stehen zur Verfügung:

Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB:
- Landkreis Rotenburg (Wümme), Bauleitplanerische Stellungnahme vom 23.05.2025 zum Genehmigungsstand der vorhandenen Nutzungen, der geplanten Events und der Nutzungen im rückwärtigen Bereich der Hofstelle in einen naturschutzfachlich sensiblen Bereich.
- Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme der Regionalplanung vom 23.05.2025 zum vorhandenen Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.
- Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme Untere Wasserbehörde vom 23.05.2025 zum Bodenschutz, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung und zum vorhandenen Teich.
- Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme Naturschutzbehörde vom 23.05.2025 zur Ausweisung gemäß Landschaftsrahmenplan und fehlenden Aussagen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung.
- Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz vom 23.05.2025 zum vorhandenen Schießstand und Sonderveranstaltungen.
- Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme Untere Waldbehörde vom 26.05.2025 mit Hinweisen zum angrenzenden Wald.
- NABU Bremervörde, Stellungnahme vom 01.05.2025 zur detaillierten Umweltprüfung, zur Erfüllung der Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet im nördlichen Teil des Teilgebietes 1, zum Insektenschutz, zum Laichgewässer für Amphibien, dem alten Baumbestand und den Ausgleichsmaßnahmen sowie der Versiegelung im Plangebiet und der Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme vom 28.04.2025 zum Entzug landwirtschaftlicher Flächen, zu vorhandenen Hofstellen und damit einhergehenden unvermeidbaren Immissionen sowie möglichen Konflikten, Ausgleichs- und Kompensationsflächen.
- EWE Netz GmbH, Stellungnahme vom 25.04.2025 zu im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe befindlichen Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE Netz GmbH.
- SG Zeven, Stellungnahme Fachbereich 3 vom 28.04.2025 zur Löschwasserversorgung.

Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB:
- Reitverein Elsdorf u. Umgebung e.V. vom 06.05.2025 zum angrenzenden Reitverein und den dort untergebrachten Reit- und Turnierpferden, einem stetig wachsenden Lärmpegel und der Verkehrsbelastung, Hinweisen zum schalltechnischen Gutachten und einer fehlenden Berücksichtigung des Reitvereins.
- Bürger:in 1, Stellungnahme vom 18.05.2025 zur Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, Hinweisen zum schalltechnischen Gutachten und zur Einhaltung der Nachtruhe.
- Anregungen und Hinweise im Rahmen der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.05.2025: Hinweise zur Lärmbelastung durch die geplanten Nutzungen, Beeinträchtigungen von zukünftigen Wohnbauentwicklungen durch Schallimmissionen, Lärmbelastungen und zusätzliches Verkehrsaufkommen, Einhaltung der Nachtruhe.

Der Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven und die dazu gehörende Begründung mit Umweltbericht sowie die vorstehend aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Informationen liegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom

05.01.2026 bis einschl. 05.02.2026

im Fachbereich 4, Bau, Planung und Umwelt der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, Zimmer 112, während der Dienststunden öffentlich aus.

Während der Beteiligungsfrist ist für die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Information und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkung, sowohl im Rathaus als auch telefonisch unter den Telefonnummern 04281-716143 und 04281-716243 gegeben. Ebenso besteht während der Beteiligungsfrist für jede Person die Möglichkeit, bei o. g. Stelle zum ausliegenden Planmaterial Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben. Elektronische Erklärungen/Stellungnahmen sind an folgende E-Mail-Adresse zu senden: bauleitplanung@zeven.de
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und § 4a Absatz 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 UmwRG ist gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder noch nicht rechtszeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Absatz 3 BauGB).

Zeven, den 18.12.2025

Samtgemeinde Zeven
Der Samtgemeindebürgermeister