

**BEGRÜNDUNG**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76  
"INDUSTRIEGEBIET HOCHKAMP  
- TEIL IV -"

ENTWURF

STADT ZEVEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

---

## Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes .....	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	5
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplanung.....	6
2.3 Fachplanungen.....	7
2.4 Bodenschutz- und Abfallrecht.....	7
2.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG... 8	
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	10
3.2.2 Belange von Natur und Landschaft .....	11
3.2.3 Immissionsschutz .....	13
3.2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen, Leitungsrechte.....	14
3.2.5 Verkehr .....	15
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	16
5. BODENORDNUNG .....	16
6. KOSTEN.....	17
7. FLÄCHENÜBERSICHT .....	17
8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB .....	17
8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	17
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	18
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet .....	19
8.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme .....	19
8.3.2 Bestandssituation.....	20
8.4 Prognose über die Auswirkungen der Planung .....	22
8.4.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft .....	22
8.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	23
8.4.3 Wechselwirkungen .....	24
8.4.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	24
8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	24

---

8.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	24
8.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	25
8.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	26
8.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	27
8.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	27
8.9 Ergebnis der Umweltprüfung .....	27
8.10Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	27

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Zeven, südwestlich an die Scheeßeler Straße (L 131) angrenzend (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 112/5, 258/32, , 113/4, 113/6, 105/16 (tlw.), 936/258, 110/2 (tlw.) und 112/4 (tlw.) der Flur 5 in der Gemarkung Zeven.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,47 ha.

**Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich**



ohne Maßstab

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Vom Geltungsbereich erfasst werden überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) und ein landwirtschaftlicher Weg. Am nördlichen Rand des Plangebietes beginnen die Betriebsflächen der Lisega AG.

---

Im Westen, Süden und Südosten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Nördlich befinden sich die Baugrundstücke des Industriegebietes „Hochkamp“. Nordöstlich grenzt die Scheeßeler Straße (L 131) an. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite der L 131 sind weitere gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm*

Die Stadt Zeven liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Stadt Zeven ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms ist für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt worden. Bei der Durchführung der Planung sind Vorkehrungen zu treffen, damit das Trinkwasser nicht beeinträchtigt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

---

### *Regionales Raumordnungsprogramm*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 2005 ist die Stadt Zeven ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Außerdem wurde die Stadt als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ ausgewiesen. Die Wettbewerbsfähigkeit der kreisangehörigen Betriebe soll gesichert und gesteigert werden. Für die vorhandenen Betriebe sind die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort oder zur Umsiedlung innerhalb des Planungsraumes zu schaffen. Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind räumlich zu konzentrieren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 ist in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms ebenfalls ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Hier sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit das Trinkwasser nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung und Sicherung des Betriebes Lisega wird die Stadt Zeven der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ gerecht.

Der Bebauungsplan Nr. 76 entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms bzw. ist mit ihnen vereinbar.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes gewerbliche Bauflächen und eine Eingrünung zur freien Landschaft dar. Südlich und südöstlich sieht der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft vor.

Die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung in Richtung Süden stimmt zurzeit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Um die vorbereitende Bauleitplanung an die geänderten Zielvorstellungen anzupassen, wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 geändert (39. Änderung).

Mit Wirksamwerden der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Zeven gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

## 2.3 Fachplanungen

### *Wasserschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit Verordnung vom 17.10.1988 von der Bezirksregierung Lüneburg festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes "Wasserwerk". Diese ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Die Einschränkungen und Auflagen der Verordnung und sonstiger einschlägiger Richtlinien sind zu beachten.

### *Wasserversorgungsleitung*

Entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 112/5, 258/32 und 113/4 verläuft eine Trinkwasserleitung des Wasserwerks Zeven. Das Wasserwerk Zeven hat darauf hingewiesen, dass eine Überbauung der Leitung nicht statthaft ist. Eine ggf. erforderliche Verlegung der Leitung ist mit dem Wasserwerk Zeven abzustimmen.

### *Telekommunikationskabel*

In einem geringen Abstand zu den nördlichen Grenzen der Flurstücke 112/5, 258/32 und 113/4 befindet sich ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die zur überregionalen und regionalen Versorgung dient. Diese Leitung ist zurzeit abgeschaltet. Eine ggf. erforderliche Verlegung oder Beseitigung der Leitung ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen. Parallel zur L 131 befindet sich ein Telekommunikationskabel mit einer Rohrkreuzung unterhalb des ehemaligen Bahngleises. Diese Leitungen müssen erhalten bleiben.

Die Trassen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden, die Lage der Leitungen ist jedoch in der Örtlichkeit zu überprüfen. Bei einer Anpflanzung von Bäumen in diesen Bereichen bittet die Deutsche Telekom AG um das Auslegen von Pflanzfolien.

## 2.4 Bodenschutz- und Abfallrecht

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

## 2.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 überdeckt Grundstücksflächen, die durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Industriegebiet Hochkamp – Teil III –“ bereits rechtsverbindlich überplant sind. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 76 treten

---

die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 in dem Bereich, der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 überlagert wird, außer Kraft.

### **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Südlich der Straße „Hochkamp“ liegen die Betriebsflächen der Lisega AG. Die Firma stellt vornehmlich Rohrleitungshalterungen her. Sie hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickelt. Bereits im Jahre 2008 wurden durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 74 „Industriegebiet Hochkamp – Teil III –“ Flächen für die Erweiterung des Betriebes planungsrechtlich abgesichert. Die baulichen Erweiterungsmaßnahmen sind inzwischen durchgeführt worden.

Die Lisega AG hat ihren Hauptsitz in Zeven, ist aber inzwischen mit führender Technologie weltweit tätig und hat auch Niederlassungen in China, USA, Frankreich und England. Weltweit besitzt die Lisega AG inzwischen ca. 950 Mitarbeiter. Davon sind in Zeven 450 Mitarbeiter beschäftigt. Damit hat sich die Zahl der Mitarbeiter in Zeven nach den Erweiterungsmaßnahmen in den letzten Jahren um 100 erhöht.

Inzwischen hat die Firma Lisega die Nutzungsmöglichkeiten auf ihrem Grundstück südlich des „Hochkamp“ vollständig ausgeschöpft. Die Produktion verläuft in sehr beengten Verhältnissen, worunter die Effizienz der Arbeitsvorgänge erheblich leidet, so dass erhöhte Produktionskosten entstehen. Um die Marktposition der Firma zu festigen und um wettbewerbsfähig zu bleiben, muss die Produktion kurzfristig ausgeweitet werden. Dies macht den Bau weiterer Fertigungs-, Montage- und Versandhallen und die Vorhaltung von zusätzlichen Rohwarenlagerflächen erforderlich. Die Erweiterungen können auf den vorhandenen Grundstücksflächen der Firma nicht mehr untergebracht werden.

Da die Firma aus logistischen Gründen darauf angewiesen ist, dass alle Produktionsbereiche in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zu einander liegen, kann eine Auslagerung von Betriebsteilen auf ein anderes Grundstück weiter nördlich im Industrie- und Gewerbegebiet „Hochkamp“ oder auf sonstige geeignete Flächen im Stadtgebiet nicht vorgenommen werden. Auch eine Verlagerung des gesamten Betriebes innerhalb der Stadt Zeven ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Daher bleibt nur die Erweiterung des Betriebes am vorhandenen Standort oder eine Auflösung des Standortes in Zeven.

Die Erweiterung der Produktionsflächen ist in Richtung Süden und Südosten vorgesehen. Die Lisega AG plant, von den südlich und südöstlich angrenzenden Ackerflächen Teilflächen zu erwerben und in das Betriebsgrundstück mit einzubeziehen. Hier sollen weitere Hallen und Lagerflächen errichtet werden. Außerdem ist vorgesehen, im südwestlichen Teil des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen, um das

---

im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den Vorfluter einleiten zu können.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu. Außerdem haben die Samtgemeinde Zeven und die Stadt Zeven ein großes Interesse daran, den Betrieb in Zeven zu halten, um die Arbeitsplätze zu sichern. Deshalb haben sich die Samtgemeinde Zeven und die Stadt Zeven entschlossen, durch die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Industriegebiet Hochkamp – Teil IV –“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Lisega AG zu schaffen.

Die Flächen im Plangebiet werden, wie bereits die nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen, als Industriegebiet ausgewiesen. Um den Belangen des Betriebes gerecht zu werden, sollen weitestgehende Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Dies ist auch mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbar. Durch flächenbezogene Schalleistungspegel, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, soll verhindert werden, dass die in der Nähe gelegene Wohnnutzung durch unzulässige Schallimmissionen belastet wird.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 sind am nördlichen Rand Grundstücksbereiche mit einbezogen worden, die durch den Bebauungsplan Nr. 74 bereits rechtsverbindlich überplant sind. Hier werden die festgesetzte Baugrenze und die Eingrünungsmaßnahmen aufgehoben und an den südwestlichen und südöstlichen Rand des geplanten Industriegebietes verlegt, so dass für die vorgesehenen baulichen Erweiterungen zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen.

Südlich angrenzend an dem bisherigen Betriebsgelände der Lisega AG befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der dem Realverband gehört und von der L 131 ausgehend an den landwirtschaftlichen Weg im westlichen Teil des Plangebietes anschließt. Über diesen Weg werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich der Landesstraße 131 erschlossen. Der landwirtschaftliche Weg soll außerhalb des Plangebietes verlegt werden und eine eigene Einmündung in die Scheeßeler Straße erhalten. Dies ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Es bleibt dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Nutzflächen überlassen, den genauen Verlauf des Weges festzulegen.

Die Stadt Zeven hat in ihre Abwägung über die Inanspruchnahme der südlich angrenzenden Flächen mit einbezogen, ob die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und der damit verbundene weitere Eingriff in den freien Landschaftsraum vertretbar ist. Mittel- bis langfristig gesehen wird sie aber auch vor der Entscheidung stehen, wo im Stadtgebiet neue gewerbliche Bauflächen entwickelt werden sollen. Zurzeit stellt der wirksame Flächennutzungsplan zwar noch einige Flächenreserven dar, eine Bebauung der Flächen südwestlich der Scheeßeler Straße (L 131) ist jedoch mittelfristig absehbar.

---

Insbesondere in Anbetracht der vorgesehenen neuen Anbindung an die Autobahn A 1 im Bereich Elsdorf ist zu erwarten, dass sich die Entwicklung der gewerblichen Nutzung in Zeven beschleunigt. Aus städtebaulichen Gründen bietet es sich daher auf lange Sicht gesehen an, den gewerblichen Schwerpunkt am südlichen Stadtrand zu erweitern. Nordöstlich der Scheeßeler Straße (L 131), die als Zubringer zur neuen Autobahnanschlussstelle in Elsdorf dient, sind schon weit nach Süden reichende gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese sind bereits zu einem großen Teil durch den Bebauungsplan Nr. 73 „Am Hexenberg“ rechtsverbindlich überplant und bebaut worden. Es ist daher vorstellbar, dass sich die künftige gewerbliche Entwicklung südwestlich der L 131 fortsetzt. Ein Teil dieser Flächen soll nun für die Erweiterung der Firma Lisega in Anspruch genommen werden. Eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen über den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 hinaus ist zurzeit nicht sinnvoll, weil die Flächen noch für die Landwirtschaft benötigt werden und daher für bauliche Zwecke nicht zur Verfügung stehen.

Da der Stadt Zeven als Mittelzentrum im Regionalen Raumordnungsprogramm die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen wurde, müssen sich die Samtgemeinde Zeven und die Stadt Zeven insbesondere für die Förderung mittelständischer Betriebe einsetzen, die einen wesentlichen Anteil an den Gewerbebetrieben in der Stadt stellen. Deshalb ist die Stadt Zeven daran interessiert, den zukunftssträchtigen Betrieb im Stadtgebiet zu halten. Zur Erhaltung der Wirtschaftskraft der Samtgemeinde Zeven und auch des norddeutschen Raumes sowie zur Förderung und Entwicklung der Arbeitsplätze ist es der Stadt Zeven wichtig, die Lisega AG zu unterstützen. Daher sollen trotz des Eingriffs in Natur und Landschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt des Betriebes an seinem jetzigen Standort geschaffen werden. Im Rahmen der Abwägung zwischen der Standortsicherung des Betriebes und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes soll in diesem Fall der Wirtschaftsförderung der Vorrang eingeräumt werden.

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 die Belange der mittelständigen Wirtschaft zu berücksichtigen und zur Schaffung, Sicherung und Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im ländlichen Raum beizutragen. Die Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber dem freien Landschaftsraum gemindert werden.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, das Baugebiet möglichst weitgehend gewerblich nutzen zu können, werden die Baugebietsflächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

---

Als Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 60 „Industriegebiet Hochkamp“ und Nr. 74 „Industriegebiet Hochkamp – Teil III –“ eine Baumassenzahl von 9,0 ausgewiesen, so dass die baulichen Anlagen eine ausreichende Größe erreichen können und sich in die Struktur des Baugebietes „Hochkamp“ einfügen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt, um eine effektive Nutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Um ausreichend große und lange Gebäude errichten zu können, wird – wie in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74 – eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt. Damit wird den betrieblichen Erfordernissen, möglichst großflächige Gebäude zu errichten, Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig ausgewiesen, so dass die geplanten Nutzungen variabel untergebracht werden können. Sie berücksichtigen aber auch den Schutz der am Rand des Plangebietes anzupflanzenden Bäume und Sträucher.

### **3.2.2 Belange von Natur und Landschaft**

Das Firmengelände muss in der Dunkelheit für die Arbeitsabläufe beleuchtet werden. Da das Gelände direkt an die freie Landschaft angrenzt, die geprägt ist durch weitläufige freie Ackerflächen, werden in den Bebauungsplan Maßnahmen zur umweltverträglichen Außenbeleuchtung aufgenommen. Die Leuchtkörper sind waagrecht, nach oben geschlossen und möglichst niedrig anzubringen, um eine Beleuchtung der freien Landschaft zu verhindern. Auf die Festsetzung von Spektralfarben des Lichts, z.B. zum Schutz für Insekten, wird verzichtet, weil die auf dem Gelände gelagerten Bauteile wegen unterschiedlicher Materialzusammensetzungen farblich gekennzeichnet sind. Für ihre Identifizierung ist daher zwingend neutrales Licht erforderlich.

Im Plangebiet werden keine wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Umweltbeeinträchtigungen ergeben sich durch die geplante Überschüttung, Versiegelung und Überbauung von Boden und die Beseitigung der vorhandenen Gehölzgruppen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch die weitere Überbauung der freien Landschaft zu erwarten.

Die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden ausgeglichen. Der Ausgleich wird zum Teil innerhalb und auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebiets durchgeführt.

#### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Im südlichen und westlichen Bereich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. In der 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-zeilige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen.

Der Anteil an Bäumen beträgt dabei 70%. Als Baumart ist Stieleiche (*Quercus robur*) anzupflanzen.

---

Als Straucharten sind Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Heckenrose (*Rosa canina*) als 2 x verpflanzte Sträucher, 60-80 cm hoch, zu verwenden.

Innerhalb der 2. und 4. Pflanzzeile sind Eichen im Abstand von 10 m zu pflanzen. Diese beiden Zeilen sind um 5 m versetzt zueinander anzuordnen, so dass die Eichen „auf Lücke“ stehen. Für die Eichen dieser beiden Zeilen sind 3 m hohe Hochstämme aus extra weitem Stand mit Drahtballierung mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden.

Die jeweils 10 m breiten Pflanzlücken zwischen den Eichenhochstämmen sind mit jeweils 6 Sträuchern (Arten wie oben genannt) zu füllen.

Die 1., 3. und 5. Pflanzzeile ist mit Stieleiche und Sträuchern (Arten wie oben genannt) zu bepflanzen. Für die Pflanzqualität der Stieleiche sind in diesen 3 Zeilen 2 m hohe Heister zu verwenden. Abstand der Pflanzen innerhalb der Zeilen: 1,25 m.

Die Anpflanzungen erfolgen durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Sofern eine feste Umzäunung des Betriebsgeländes erfolgt, ist diese an der dem Betrieb zugewandten Seite der Pflanzfläche anzubringen. Die Anpflanzung ist zur freien Landschaft hin durch einen Wildschutzzaun für die Dauer von 5-8 Jahren zu schützen.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

Für die Stieleichen ist die Herkunft aus der norddeutschen Tiefebene nachzuweisen.

Im Bereich der Telekommunikationsleitung ist eine Pflanzfolie zu verlegen.

Das Aufschütten eines Walls ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

#### Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Auf dem Flurstück 127/5 der Flur 5 der Gemarkung Zeven sind ca. 1,1 ha (Ausgleichsfläche siehe Anlage 2) gemäß der potenziell natürlichen Vegetation aufzuforsten. Die Fläche unterliegt derzeit einer intensiven Ackernutzung auf einem sehr feuchten bis nassen Standort. Ziel ist die Entwicklung eines Traubenkirschen-, Erlen- und Eschenwaldes. Bei der Ersatzaufforstung muss es sich um heimische standortgerechte Gehölze handeln. Ein Flachgewässer sollte zur Steigerung der Diversität der Lebensräume im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche inmitten der Aufforstung angelegt werden. Dahingehend ist ein ausreichender Abstand der Aufforstung zur Sonnenseite einzuhalten, damit ausreichend Licht auf das Gewässer abfällt. Diese Maßnahme bietet beispielsweise Amphibien einen geeigneten Lebensraum. Diese Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Bestockung der Flächen sowie die Einzäunung der Fläche sind mit der Forstbehörde, der Stadt Zeven und der unteren Waldbehörde abzustimmen.

Die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen.

### 3.2.3 Immissionsschutz

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes liegt beidseitig des Nelkenweges ein allgemeines Wohngebiet. Die zulässigen Schallbelastungen entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 betragen hier 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts. An der Industriestraße befindet sich ein ehemaliges Bundeswehrgebäude, das entsprechend der Lage inmitten gewerblicher Nutzungen den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes genießt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen hier bei 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts. Südöstlich des Plangebietes ist ein Siedlungssplitter im Außenbereich vorhanden („Hofkoh“). Dieser ist als Dorfgebiet einzustufen und besitzt einen Schutzanspruch von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Bezüglich des Immissionsschutzes sind im Bebauungsplan Nr. 76 flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese wurden aus den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 74 übernommen. Tagsüber betragen die flächenbezogenen Schallleistungspegel in dem Industriegebiet 65 dB(A)/qm, nachts 50 dB(A)/qm.

Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort ermittelt. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; MBl-1998 Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Ein Nachweis der Immissionsbelastungen ist im Baugenehmigungsverfahren nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

Für das nordwestlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 74 „Industriegebiet Hochkamp – Teil III –“ wurde im Jahre 2008 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um für das Industriegebiet die möglichen Gewerbelärmkontingente zu ermitteln, die mit Rücksicht auf die nahe gelegene Wohnbebauung möglich sind. Die Kontrollrechnung des Schallgutachters für die in dem Bebauungsplangebiet Nr. 74 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A)/qm tags und 50 dB(A)/qm nachts hat ergeben, dass die zulässigen Belastungen an allen untersuchten Immissionsaufpunk-

ten (zum Teil weit) unterschritten werden. In den besonders schützenswerten Wohnbereichen am Nelkenweg werden die oben aufgeführten Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 9,5 dB(A) unterschritten, an dem nächstgelegenen Gebäude an der Industriestraße um mindestens 14,8 dB(A) und im Bereich des südöstlich gelegenen Siedlungssplitters „Hofkoh“ um mindestens 25,0 dB(A).

Auch bei einer Erweiterung des Industriegebietes in Richtung Südosten und Süden ist bei einer Einhaltung von flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A)/qm tags und 50 dB(A)/qm nachts in dem neuen Bebauungsplangebiet Nr. 76 „Industriegebiet Hochkamp – Teil IV –“ ein ausreichender Schutz der Wohnnutzungen gewährleistet.

Die geplante Erweiterung des Industriegebietes hat zu den schützenswerten Wohnnutzungen nördlich des Plangebietes (Nelkenweg und Industriestraße) einen größeren Abstand als das Industriegebiet des Bebauungsplanes Nr. 74. Daher ist allenfalls mit einer geringfügigen Erhöhung der Schallbelastungen zu rechnen. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 in diesem Bereich bisher um mindestens 9,5 dB(A) unterschritten werden, bleiben die Schallbelastungen auch unter Hinzuziehung der aus dem erweiterten Industriegebiet resultierenden Schallimmissionen noch deutlich unter der zulässigen Immissionsbelastung.

Durch die geplante Erweiterung rückt die gewerbliche Nutzung weiter an den Siedlungssplitter „Hofkoh“ heran. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 hier aber bisher um mindestens 25,0 dB(A) unterschritten werden, sind unzulässige Schallbelastungen auch hier auszuschließen.

### **3.2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen, Leitungsrechte**

#### *Wasserversorgungsleitung*

Entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 112/5, 258/32 und 113/4 verläuft eine Trinkwasserleitung des Wasserwerks Zeven, die nicht überbaut werden darf. Sie ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zeichnerisch nicht dargestellt, weil nicht sicher ist, inwieweit sie in der vorhandenen Trasse liegen bleiben kann oder ob sie in Teilen oder ganz verlegt werden muss. Sie ist dem Bauherrn aber bekannt. Unter dem Punkt „nachrichtliche Übernahmen“ wird auf die Wasserversorgungsleitung hingewiesen. Eine ggf. erforderliche Verlegung der Leitung ist im Rahmen der Durchführung der Planung mit dem Wasserwerk Zeven abzustimmen.

#### *Telekommunikationskabel*

In einem geringen Abstand zu den nördlichen Grenzen der Flurstücke 112/5, 258/32 und 113/4 befindet sich ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die zur überregionalen und regionalen Versorgung dient. Diese Leitung ist zurzeit abgeschaltet. Eine ggf. erforderliche Verlegung oder Beseitigung der Leitung ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

---

Parallel zur L 131 befindet sich ein Telekommunikationskabel mit einer Rohrkreuzung unterhalb des ehemaligen Bahngleises. Diese Leitungen müssen erhalten bleiben.

Die Trassen sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen worden. Eine Gewähr für die tatsächliche Lage der Leitung kann dabei nicht übernommen werden. Die Sicherung der Leitungstrassen wird über eine persönliche Dienstbarkeit erfolgen. Bei einer Anpflanzung von Bäumen in diesen Bereichen bittet die Deutsche Telekom AG um das Auslegen von Pflanzfolien.

#### *Leitungsrechte*

Am östlichen Rand des Plangebietes sind parallel zur Landesstraße 131 Leitungsrechte festgesetzt. Hier soll Vorsorge getroffen werden, dass bei einer späteren Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen in Richtung Süden die erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanalleitungen durch das Plangebiet geführt werden können.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Leitungsrechte sind zu Gunsten der Samtgemeinde Zeven, der Stadt Zeven und der Versorgungsträger festgesetzt. Die Führung des Leitungsrechtes ist innerhalb der betroffenen Flurstücke noch variabel, da für die Ver- und Entsorgungsleitungen aus einem südlichen Planerweiterungsgebiet noch keine Bemessungen vorliegen. Das Leitungsrecht wird im Rahmen des späteren Verfahrens zur Begründung des Rechtes in seiner Lage festgelegt.

### **3.2.5 Verkehr**

Da das Plangebiet lediglich der Erweiterung der Betriebsflächen der Lisega AG dient, erfolgt die verkehrliche Anbindung des Betriebsgeländes zukünftig ebenso wie heute von der Straße „Hochkamp“ aus, die in die Scheeßeler Straße (L 131) einmündet. Die Straße „Hochkamp“ ist für den zusätzlich zu erwartenden Verkehr ausreichend ausgebaut.

Um die logistischen Abläufe auf dem Firmengelände der Lisega AG optimieren zu können und den Verkehr im Einmündungsbereich „Hochkamp“/ „Scheeßeler Straße“ zu entlasten, soll für die Lisega AG eine zusätzliche Ausfahrt zur „Scheeßeler Straße“ angelegt werden. Die Ausfahrt ist im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert, während entlang der L 131 für den übrigen Bereich ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt ist, um keinen neuen Gefahrenschwerpunkt zu bilden. Die Ausfahrt ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Sie soll so gestaltet werden, dass die Fahrer der anliefernden Lastkraftwagen die Einmündung nicht versehentlich als Zufahrt zum Betriebsgelände ansehen. Dies bleibt aber der Durchführung der Planung vorbehalten.

Südlich angrenzend an dem bisherigen Betriebsgelände der Lisega AG verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der dem Realverband gehört und von der L 131 ausgehend an den landwirtschaftlichen Weg im westlichen Teil des Plangebietes anschließt. Über diesen Weg werden die westlich der Landesstraße 131 gelegenen landwirtschaftlichen

---

Nutzflächen erschlossen. Der landwirtschaftliche Weg soll außerhalb des Plangebietes verlegt werden und eine eigene Einmündung in die Scheeßeler Straße erhalten. Dies ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Es bleibt dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Nutzflächen überlassen, den genauen Verlauf des Weges festzulegen.

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Samtgemeinde Zeven. Das Abwasser wird zur Kläranlage in Zeven weitergeleitet. Die Abwasserreinigungsanlage hat genügend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Die Beseitigung des *Oberflächenwassers* erfolgt über eine Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 wurde ein Bodengutachten erstellt. Der Gutachter hat festgestellt, dass die ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte für eine Versickerung mit zeitweiliger Speicherung des Oberflächenwassers nur als bedingt geeignet zu bewerten sind. Er rät daher von einer Versickerung des Oberflächenwassers ab. Deshalb ist im südwestlichen Teil des Plangebietes die Anlegung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen. Die exakte Lage und Größe des Rückhaltebeckens wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Von einer Festsetzung der erforderlichen Flächen im Bebauungsplan wird abgesehen, um die Nutzung der Grundstücksflächen flexibel zu halten.

Die Oberflächenwasserbeseitigung wird entsprechend mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abgeklärt. Die erforderlichen Anträge werden zu gegebener Zeit bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

#### 5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6. KOSTEN

Für die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Zeven keine Kosten.

## 7. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Nettobauland Industriegebiet (GI)	3,47
Davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,59
<b>Bruttobauland</b>	<b>3,47</b>

## 8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7a-i und §1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### 8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Firma Lisega hat die Nutzungsmöglichkeiten auf ihrem Grundstück südlich des „Hochkamp“ vollständig ausgeschöpft. Um die Marktposition der Firma zu festigen und um wettbewerbsfähig zu bleiben, muss die Produktion kurzfristig ausgeweitet werden. Dafür muss die bauliche Nutzung in Richtung Süden und Südosten erweitert werden. Zu diesem Zweck soll ein Teil der angrenzenden landwirtschaftliche Nutzflächen für die Entwicklung der Firma in Anspruch genommen werden.

Die Baugebietsflächen werden als Industriegebiet ausgewiesen. Am südwestlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes erfolgt eine Eingrünung zum freien Landschaftsraum. Der südlich an das bisherige Firmengelände angrenzende landwirtschaftliche Weg wird verlegt.

Bezüglich der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Zielvorstellungen wird auch auf Punkt 3.1 der Begründung verwiesen.

---

## 8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bundesartenschutzverordnung**

Über die in §1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005**

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Durch die gewerbliche Nutzung können Schallimmissionen auf die umgebenden Baugebiete einwirken.

---

## **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften): Das Planänderungsgebiet ist gekennzeichnet als Bereich, in dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts stark eingeschränkt ist.

Karte II (Landschaftserleben): Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben sind in Bezug auf die Teilaspekte Landschaftsbild und Ruhe eingeschränkt. Die vorhandenen Gewerbeflächen werden als Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit eingestuft.

Karte III (Schutzgebiete und Schutzobjekte): Aussagen zum Plangebiet und seiner Umgebung sind nicht getroffen.

Karte IV (Anforderungen an die Nutzungen): Sie richten sich in Bezug auf Ackerflächen an die Landwirtschaft. Vorrangig sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz dargestellt. In Bezug auf den gewerblich-industriellen Schwerpunkt Hochkamp wird die Minimierung von Emissionen gefordert.

## **8.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

### **8.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme**

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Luftbildauswertung,
- Bestandserfassung der Biotoptypen im Jahre 2011 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 2004),
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLF 1997),
- „Baugrunduntersuchung, -beurteilung und Gründungsberatung sowie Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes“ (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt 02/2011)

- „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 74 ‚Industriegebiet Hochkamp Teil III‘ der Samtgemeinde Zeven“ (Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen 11/2007).

### 8.3.2 Bestandssituation

#### Schutzgüter Naturhaushalt

##### *Boden und Wasser*

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der von eiszeitlichem Geschiebelehm und Geschiebedecksanden geprägt ist, aber im westlichen Teil in die von Schwemmsandböden gekennzeichnete Niederung der Aue-Mehde übergeht. Es handelt sich um den Bodentyp Pseudogley-Podsol. Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Ein Feldweg sowie die Anlegung einer Rasenfläche zum nördlichen Industriegebiet weisen auf anthropogene Bodenveränderungen hin.

Die durch einen Wirtschaftsweg erschlossenen Ackerflächen auf der Südseite des Industriegebietes weisen vergleichsweise geringe Vorbelastungen auf. Allerdings sind insbesondere der mit der Ackernutzung verbundene Pestizideinsatz und auch die Bodenverdichtung als bereits bestehende Beeinträchtigungen zu bewerten.

Im Plangebiet herrschen daher Böden mit starken bis sehr starken Vorbelastungen vor. Zum Teil sind Werte und Funktionen vollständig verloren gegangen.

Die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes liegt im langjährigen Mittel bei nicht versiegeltem Boden bei 300-400 mm/a. Das Gefährdungspotenzial des Grundwassers ist als mittel einzustufen. Das Schutzgut Wasser ist in seiner Eigenschaft und Funktion bis auf eine intensive Bodenbearbeitung bisher wenig eingeschränkt.

##### *Tiere und Pflanzen*

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Nördlich grenzt ein Grünstreifen (Scherrasen) an den vorhandenen Industriebetrieb an. Südlich anliegend verläuft ein landwirtschaftlicher Feldweg (Schotter). Im Nordwesten hat sich aufgrund von Bodenarbeiten eine Ruderalflur gebildet. Zwei kleinere Baumgruppen in Verlängerung des südlichen Feldweges unterteilen das Plangebiet.

Nach Süden und Westen grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet an. Eine breite Strauch-Baumhecke verläuft nach Westen. Nördlich und östlich grenzt das Industrie- und Gewerbegebiet Zeven Aspe an.

##### *Klima/Luft*

Das Plangebiet ist als vorbelastet einzustufen, sowohl durch den Bestand an großen Gebäuden und dem hohem Maß an versiegelten Flächen im Gewerbe-/ Industriegebiet nördlich und östlich, als auch durch den Schwerpunkt der gewerblich-industriellen Nutzung (einschließlich Kfz.-Verkehr) im Raum Aspe insgesamt. Ausgleichsfunktion besitzen für diesen Bereich die Ackerflächen im Süden von Aspe, die Wälder im Osten

sowie das Tal der Aue-Mehde mit den Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und ggf. als Luftleitbahn.

### *Landschaft*

Weite Bereiche in der Umgebung des Plangebietes nach Norden, Osten und Südosten sind durch die Konzentration von Gewerbe- und Industriebetrieben mit dem entsprechend ausgebauten Straßennetz in hohem Maße landschaftsfremd vorgeprägt. Auch auf der Ostseite der Landesstraße 131 ist eine großflächige Erweiterung der Gewerbeflächen am Südrand von Aspe bis nach Hofkoh entstanden.

Das Plangebiet selbst weist durch seine Lage keine Eigenarten auf. Der derzeitige Bestand nördlich des überplanten Bereichs wirkt sich bereits deutlich negativ auf das Landschaftsbild aus.

### **Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts**

Die Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgt gemäß der Liste der Biotoptypen und Wertstufen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie in fünf Wertstufen, veröffentlicht in der Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz von 2002. Die übrigen Schutzgüter werden analog dieser 5-stufigen Skala bewertet.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,

W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,

W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.

Versiegelte Flächen und Biotoptypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

<b>Schutzgut Boden</b>	<b>Wertstufe</b>
Befestigter Weg	2
Ackerboden	2-3
Ruderalflur	2-3
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Wertstufe</b>
	3
<b>Schutzgut Klima/ Luft</b>	<b>Wertstufe</b>
	2
<b>Schutzgut Pflanzen und Tiere</b>	<b>Wertstufe</b>
Acker (A), Ruderalflur (UR), Scherrasen (GR)	2
Gehölzbestand	3
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Wertstufe</b>
	2

### **Schutzgut Mensch**

#### *Schallmissionen*

Nördlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude. Die Baugebiete nördlich des Plangebietes genießen in Bezug auf den Schallschutz zum Teil den

---

Anspruch als Gewerbegebiet, zum Teil als allgemeines Wohngebiet, die Wohnhäuser südöstlich des Plangebietes als Dorfgebiet. Die Wohnnutzung ist bereits durch die Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Landesstraße 131 und der gewerblichen Nutzung in dem Industrie- und Gewerbegebiet „Hochkamp“ belastet.

### *Erholung*

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbe- und Industriegebieten keine besonderen Erholungsfunktionen auf. Der bestehende Wirtschaftsweg ist nicht in ein durchgängiges Wegenetz eingebunden. Er dient lediglich der Erschließung von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## **8.4 Prognose über die Auswirkungen der Planung**

### **8.4.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

### *Boden und Wasser*

Eine Beeinträchtigung erfolgt auf den bisher noch landwirtschaftlich genutzten oder bereits veränderten Flächen des Planänderungsgebietes durch die Aufschüttung, Einbringung von Fremdmaterialien, Versiegelung und Überbauung. Überbauter oder versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktionen), seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen sowie als Dokument der bodengeschichtlichen Entwicklung.

Auch die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist damit verbunden, da der Boden nicht mehr der Versickerung dient. Das zukünftig anfallende Oberflächenwasser ist in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt einem Vorfluter zugeleitet werden. Damit steht das Oberflächenwasser der Grundwassererneuerung nicht mehr zur Verfügung.

### *Klima/ Luft*

Das Schutzgut Klima ist bereits stark beeinträchtigt. Gegenüber dem derzeitigen Zustand muss mit einer Verstärkung der Vorbelastungen gerechnet werden. Trotzdem befinden sich im Bereich des Plangebietes weiträumige Ackerflächen sowie die Aue-Mehde Niederung, die Funktionen als Kalt- und Frischluftluftenstehungsgebiet und ggf. als Luftleitbahn weiterhin einnehmen.

### *Tiere und Pflanzen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur Biotoptypen von geringer Bedeutung. Aufgrund der geringen Bedeutung der Ackerfläche, des Feldweges, der Ruderalflur und des Scherrasens sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten. Auch die Funktion als Nahrungsressource für Artengemeinschaften benachbarter Gehölze und Hecken wird angesichts der verbleibenden ausgedehnten Ackerbereiche nicht wesentlich eingeschränkt. Beeinträchtigungen auf geschützte Arten sind aufgrund der intensiven Nutzung und anliegenden Industrieflächen nicht zu erwarten.

In Bezug auf den vorhandenen Gehölzbestand ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch ausgleichbar sind.

### *Landschaft*

Auf das Schutzgut Landschaft ergeben sich durch die Erweiterung der vorhandenen Anlagen in die freie Landschaft hinaus erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die prägende Vorbelastung gelten diese jedoch als ausgleichbar. Um das Plangebiet jedoch von der freien Landschaft abzugrenzen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern ist eine Eingrünung nach Süden und Westen vorgesehen.

## **8.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### *Schallbelastungen*

Die Schallbelastungen, die sich aus dem geplanten Industriegebiet ergeben können, führen nicht zu einer Überschreitung der in den einzelnen Baugebieten zulässigen Werte. In den Bebauungsplan sind flächenbezogene Schalleistungspegel aufgenommen worden, die die Schallbelastungen aus der gewerblichen Nutzung begrenzen. Im Bereich der nahe gelegenen Wohnbebauung werden die zulässigen Schallimmissionswerte bisher weit unterschritten, so dass die aus der Erweiterung des Industriegebietes zu erwartenden Schallimmissionen nicht zu unzuträglichen Belastungen führen. Hierzu wird auch auf Punkt 3.2.3 der Begründung verwiesen.

### *Erholung*

Das Plangebiet weist keine Funktionen für die Erholungsnutzung auf. Negative Auswirkungen der Planung ergeben sich daher unter dem Aspekt Erholungsnutzung nicht.

### **Kultur- und Sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### **8.4.3 Wechselwirkungen**

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Versiegeln, Abgraben, Aufschütten, Einbringen von Fremdmaterialien	Verlust und Veränderung von Lebensräumen oder Teillebensräumen.
	<b>Klima/ Luft</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Erweiterung industrieller Anlagen	Weitere Überprägung der freien Landschaft. Das Landschaftserleben wird weiter eingeschränkt.

#### **8.4.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 würden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen wahrscheinlich über längere Zeit bestehen bleiben. Eine Inanspruchnahme der südlich an das Industrie- und Gewerbegebiet „Hochkamp“ angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen würde wahrscheinlich über einen längerfristigen Zeitraum erfolgen.

### **8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

#### **8.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§15 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits deutlich anthropogen vorgeprägt ist,
- der als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur geringe Bedeutung besitzt,
- der direkt an das vorhandene Unternehmen angrenzt,
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Diesem Grundsatz wird auch Rechnung getragen, indem durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Eingrünung nach Süden gesichert wird.

### 8.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen

- der Schutzgüter Boden und Wasser durch Überbauung, Überschüttung, Versiegelung,
- des Schutzgutes Pflanzen durch den Verlust des Gehölzbestandes,
- des Schutzgutes Landschaft durch Auswirkungen der baulichen Anlagen im Gewerbe- und Industriekomplex „Hochkamp“ auf die freie Landschaft nach Süden sind Eingriffe im Sinne von §18 BNatSchG.

#### Ausgleichsberechnung

Plangebiet gesamt: ca. 34.650
davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereits überplantes Gebiet B-Plan 74: ca. 7.700 m<sup>2</sup></li> <li>- davon Fläche für Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern: 4.960 m<sup>2</sup></li> </ul>
Boden, Wasser, Landschaftsbild <u>Ausgleichsbedarf B-Plan 74</u> Festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhalt von Bäumen und Sträuchern aus dem B-Plan 74: 4.960 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleich im Plangebiet des B-Plan 76</u> Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: 5.850 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleichsbedarf für den B-Plan 76</u> $34.650 \text{ m}^2 - 7.700 \text{ m}^2 \text{ (B-Plan 74)} = 26.950 \text{ m}^2$
<i>Schutzgut Boden und Wasser</i> $26.950 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} = 21.560 \text{ m}^2$
<u>Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden und Wasser 1:0,5</u> $21.560 \text{ m}^2 \times 0,5 = 10.780 \text{ m}^2$
<u>Externer Ausgleichsbedarf</u> <b>10.780 m<sup>2</sup></b>

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben im Plangebiet verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft erfolgt zum Teil inner-

---

halb des Plangebietes (s. textl. Festsetzung Nr. 3). Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1,08 ha wird auf einer externen Fläche gedeckt (s. Kapitel 3.2.2).

Der festgesetzte Pflanzstreifen aus dem B-Plan 74 wird an den unteren Rand des Plangebietes verschoben. Der Verlust des Baumbestandes kann aufgrund des größeren Pflanzstreifens im Plangebiet ausgeglichen werden.

## **8.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Da die Firma Lisega aus logistischen Gründen darauf angewiesen ist, dass alle Produktionsbereiche in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zu einander liegen, kann eine Auslagerung von Betriebsteilen auf ein anderes Grundstück weiter nördlich im Industrie- und Gewerbegebiet „Hochkamp“ oder auf sonstige geeignete Flächen im Stadtgebiet nicht vorgenommen werden. Auch eine Verlagerung des gesamten Betriebes innerhalb der Samtgemeinde Zeven ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Daher bleibt nur die Erweiterung des Betriebes am vorhandenen Standort oder eine Auflösung des Standortes in Zeven.

Die Betriebsflächen der Lisega AG erstrecken sich über diverse Grundstücke nördlich, südlich und westlich der Straße Hochkamp. Die an das Betriebsgrundstück angrenzenden Betriebe haben keine frei verfügbaren Flächen mehr. Auch eine Verlagerung von angrenzenden Betrieben ist nicht möglich. Zwar wurde das Grundstück mit dem „Ballhaus Meyer“ von der Lisega AG gekauft, verfügbar ist das Grundstück jedoch noch nicht, weil langfristige Pacht- und Mietverträge bestehen. Es wurde im Hinblick auf die langfristige Entwicklung der Firma erworben und ist für die später anstehende Erweiterung der Produktion vorgesehen. Des Weiteren wurde von der Lisega AG das westlich der Straße Hochkamp gelegene, bereits bebaute Grundstück erworben. Auf dieses Grundstück wurde ein Teil des Produktionszweiges ausgelagert, die Flächen werden bereits insgesamt genutzt.

Um den Materialfluss kompakt gestalten und die innerbetrieblichen Transporte auf ein Minimum beschränken zu können, ist die Produktion im nördlichen, die Auslieferung im südlichen Teil des Firmengeländes eingerichtet. Die abgestimmte Logistik dient nicht nur der Optimierung der betrieblichen Abläufe, sondern auch der Umwelt durch eine Verringerung des Energieverbrauchs und des Schadstoffausstoßes.

Die zusätzlich benötigten Flächen sind für die Auslieferungslogistik erforderlich. Neben der Tatsache, dass eine Erweiterung der Betriebsflächen in Richtung Norden nicht möglich ist, ist also auch aus logistischen Gründen die geplante Erweiterung des Betriebes in Richtung Süden und Südosten sinnvoll.

Die Stadt Zeven hat in ihre Abwägung über die Inanspruchnahme der südlich und südöstlich angrenzenden Flächen mit einbezogen, ob der mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen verbundene Eingriff in den freien Landschaftsraum vertretbar ist.

---

Mittel- bis langfristig gesehen ist aber, entsprechend der gewerblichen Nutzung nordöstlich der Landesstraße 131, eine Erweiterung der baulichen Nutzung auch in den noch freien Landschaftsraum südwestlich der Landesstraße 131 absehbar.

Die Stadt Zeven ist daran interessiert, den zukunftssträchtigen Betrieb mit seinen zurzeit 450 Arbeitsplätzen im Stadtgebiet zu halten. Daher sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Erhalt des Betriebes an seinem jetzigen Standort geschaffen werden. In der Abwägung zwischen der Standortsicherung des Betriebes und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes soll der Wirtschaftsförderung der Vorrang eingeräumt werden.

### **8.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

*Angewendete Verfahren:*

Für die Untersuchung der im Industriegebiet anstehenden Bodenverhältnisse wurden technische Verfahren angewendet.

### **8.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung durch den Vorhabenträger. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven zu hinterlegen.
- Die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche wird vom Vorhabenträger ebenfalls zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung werden als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven hinterlegt.

### **8.9 Ergebnis der Umweltprüfung**

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

### **8.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Firma Lisega AG geschaffen werden. Die Firma

---

Lisega hat die Nutzungsmöglichkeiten auf ihrem Grundstück südlich des „Hochkamp“ vollständig ausgeschöpft. Um die Marktposition der Firma zu festigen und um wettbewerbsfähig zu bleiben, muss die Produktion kurzfristig ausgeweitet und die bauliche Nutzung in Richtung Süden und Südosten erweitert werden.

Die Baugebietsflächen werden als Industriegebiet ausgewiesen. Am südwestlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes erfolgt eine Eingrünung zum freien Landschaftsraum. Der südlich an das bisherige Firmengelände angrenzende landwirtschaftliche Weg wird verlegt.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gewährleisten, dass an der in der Nähe gelegenen Wohnbebauung die zulässigen Schallimmissionswerte nicht überschritten werden.

Im Plangebiet werden keine wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Umweltbeeinträchtigungen ergeben sich durch die geplante Überschüttung, Versiegelung und Überbauung von Boden und die Beseitigung der vorhandenen Gehölzgruppen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch die weitere Überbauung der freien Landschaft zu erwarten.

Die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen sind für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft erforderlich. Der Ausgleich wird zum Teil durch die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke zum Teil innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche gedeckt.

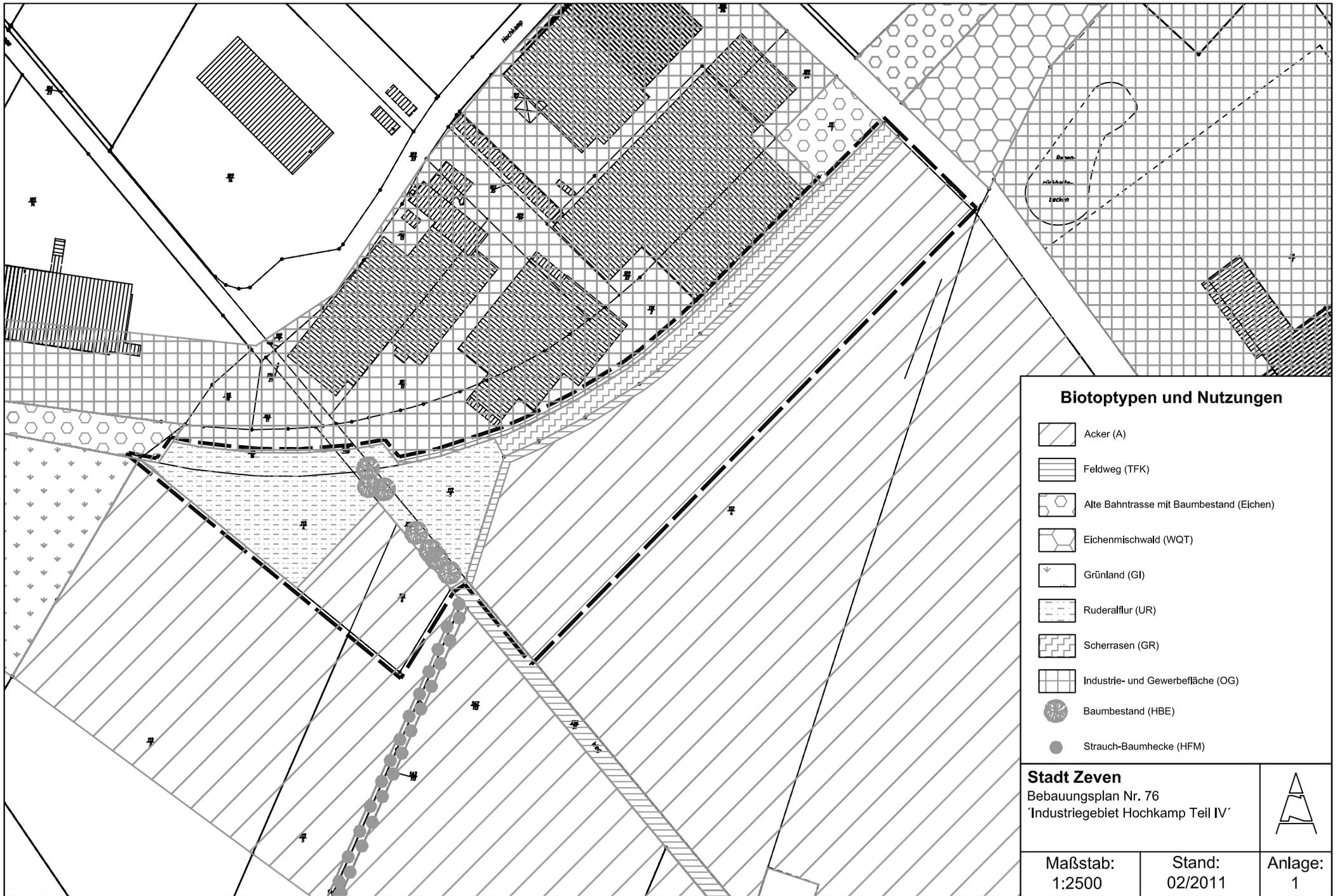
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Zeven, den .....

.....  
(Klintworth)  
Stadtdirektor

Stand: 02/2011

**Anhang:**     Anlage 1     Biotoptypen und Nutzungen  
              Anlage 2     Lage und Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche



**Biotoptypen und Nutzungen**

-  Acker (A)
-  Feldweg (TFK)
-  Alte Bahntrasse mit Baumbestand (Eichen)
-  Eichenmischwald (WQT)
-  Grünland (GI)
-  Ruderalflur (UR)
-  Scherrasen (GR)
-  Industrie- und Gewerbefläche (OG)
-  Baumbestand (HBE)
-  Strauch-Baumhecke (HFM)

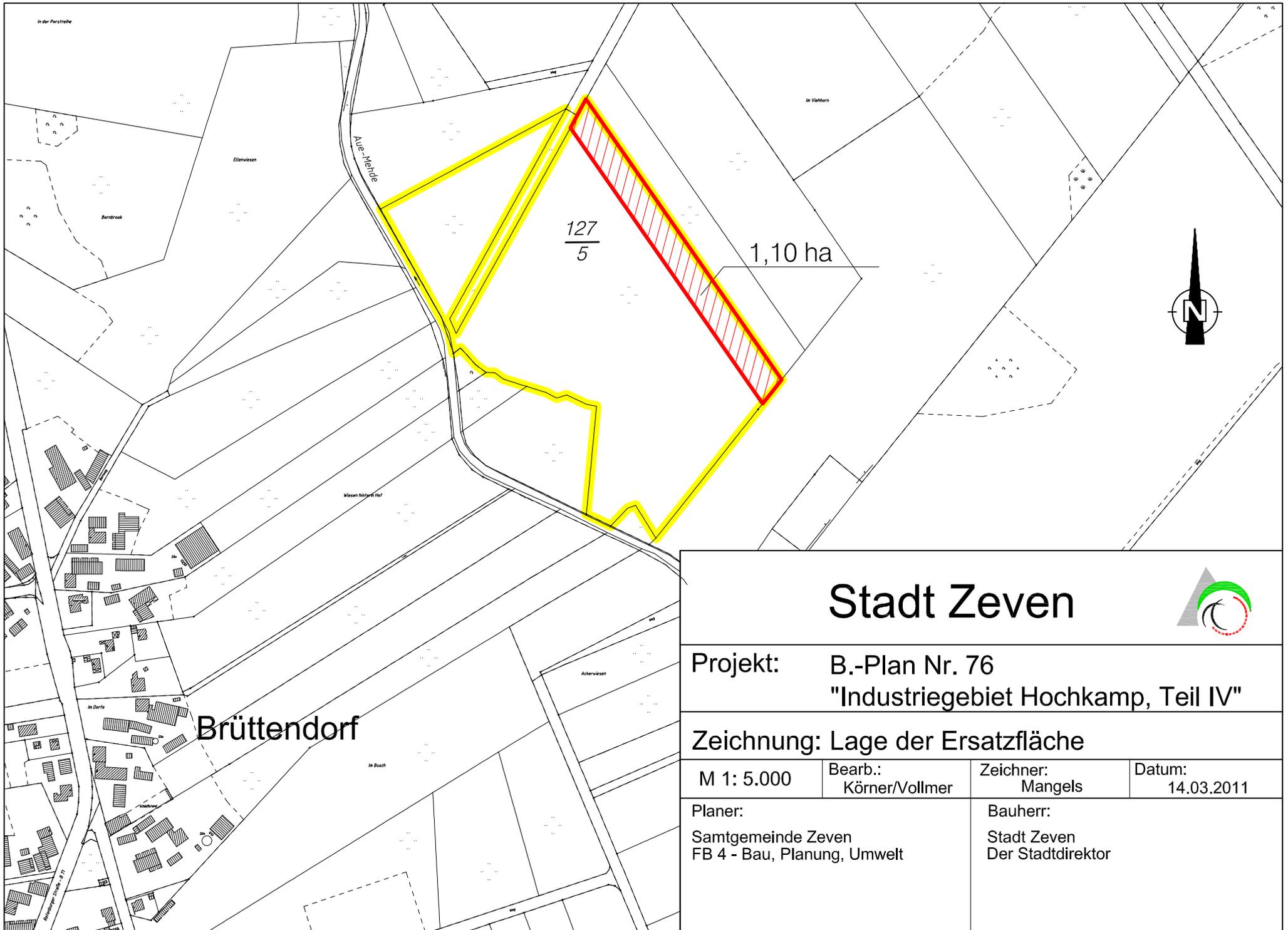
**Stadt Zeven**  
 Bebauungsplan Nr. 76  
 'Industriegebiet Hochkamp Teil IV'



Maßstab:  
1:2500

Stand:  
02/2011

Anlage:  
1



# Stadt Zeven



Projekt: B.-Plan Nr. 76  
 "Industriegebiet Hochkamp, Teil IV"

Zeichnung: Lage der Ersatzfläche

M 1: 5.000	Bearb.: Körner/Vollmer	Zeichner: Mangels	Datum: 14.03.2011
------------	---------------------------	----------------------	----------------------

Planer: Samtgemeinde Zeven FB 4 - Bau, Planung, Umwelt	Bauherr: Stadt Zeven Der Stadtdirektor
--	--