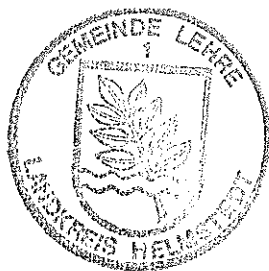


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 10.9. Nov. 2007

(Bürgermeister)



GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT FLECHTORF

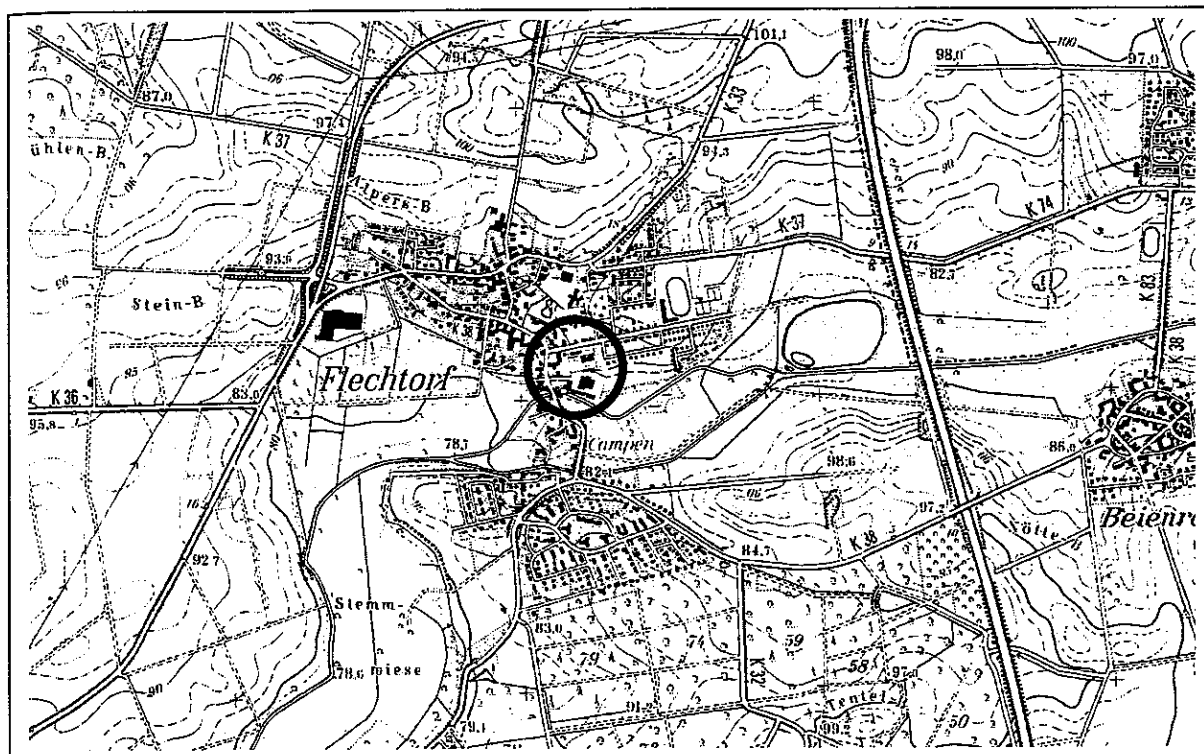
AN DER MÜHLE 2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

**BEBAUUNGSPLAN "AN DER MÜHLE", 2. ÄNDERUNG
GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT FLECHTORF, LANDKREIS HELMSTEDT**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986)
Herausgeber: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt –
Landesvermessung.



ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE

2006 - 2007

**BÜRO FÜR STADTPANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN, M. DICKS;
A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER;
N. FABIAN, P. JUNG, A. KÖRTGE, K. MÜLLER**

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE	5
1.2	RAUMORDNUNG	5
1.3	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
2.0	PLANINHALT / BEGRÜNDUNG	8
2.1	BAUGEBIETE	8
2.2	VERKEHRSFLÄCHEN	10
2.3	VER- UND ENTSORGUNG	10
2.4	IMMISSIONSSCHUTZ	10
2.5	HOCHWASSERSCHUTZ	12
3.0	UMWELTBERICHT	13
3.1	EINLEITUNG	13
3.1.1	INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	13
3.1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	13
3.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
3.2.1	BESTAND	14
3.2.1.1	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	15
3.2.1.2	BODEN	16
3.2.1.3	WASSER	17
3.2.1.4	LUFT/ KLIMA	17
3.2.1.5	LANDSCHAFT	18
3.2.1.6	IMMISSIONSSCHUTZ - MENSCH	19
3.2.2	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	19
3.2.2.1	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	20
3.2.2.2	BODEN	20
3.2.2.3	WASSER	20
3.2.2.4	LUFT/ KLIMA	20
3.2.2.5	LANDSCHAFTSBILD	21
3.2.2.6	IMMISSIONSSCHUTZ - MENSCH	21
3.2.2.7	ZUSAMMENFASSENDE ENTWICKLUNGSPROGNOSE	21
3.2.3	WECHSELWIRKUNGEN	22
3.2.4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	22
3.2.4.1	NATURRÄUMLICHE SCHUTZGÜTER	22
3.2.4.2	IMMISSIONSSCHUTZ – SCHALL	25
3.2.4.2	IMMISSIONSSCHUTZ – SCHALL	26
3.2.4.3	IMMISSIONSSCHUTZ – STAUB	33
3.2.5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	33

3.3	ZUSATZANGABEN	34
3.3.1	VERWENDETE VERFAHREN / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	34
3.3.2	ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	36
3.3.3	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	37
4.0	HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN	38
5.0	ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS	39
5.1	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	39
5.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	39
5.3	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	39
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	40
6.0	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB	40
6.1	ZIEL DER PLANUNG	40
6.2	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNG	41
6.3	ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	41
7.0	VERFAHRENSVERMERK	41
8.0	ANLAGEN	42
8.1	ANLAGE 1 – ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE	42
8.2	ANLAGE 2 – BETRIEBSBESCHREIBUNG	43
8.3	ANLAGE 3 – ÜBERSICHTSPLAN MIT DARSTELLUNG DER MASSGEBENDEN GERÄUSCHQUELLEN UND BEURTEILUNGSPUNKTE BZW. MESSPUNKTE	52

4.0 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN**- Landwirtschaft**

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist am 25.09.2006 auf Folgendes hin:

Das Mühlengelände soll von der "Alten Braunschweiger Straße" erschlossen werden. In bezug auf die geplante Anpflanzungsfestsetzung zur Einbindung des Industriegebietes ins Ortsbild ist dem uneingeschränkten landwirtschaftlichen Verkehr Rechnung zu tragen. D. h. Bäume, Sträucher etc. dürfen die landwirtschaftlichen Maschinen nicht behindern. Wir begrüßen, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich durchgeführt werden bzw. der bereits bebaute Bereich den Kindergarten für die Mühlengewirtschaftung herangezogen wird.

- Ver- und Entsorgung

Am 05.09.2006 gibt die **E.ON Avacon AG** folgende Hinweise:

Wenn der Fortbestand unserer im Bereich des ausgewiesenen Gebietes vorhandenen Netzanlagen gesichert ist, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass eine Überbauung dieser Anlagen nicht zulässig ist, bzw. der Schutzstreifen der Freileitungen eingehalten werden muss. Ferner ist es notwendig, dass unsere Anlage jederzeit für Unterhaltungsmaßnahmen, bzw. zur Behebung von Störungen erreicht werden müssen.

- Denkmalpflege

Mit seinem Schreiben vom 11.10.2006 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgende Hinweise:

Die Gebäude auf dem Grundstück "Braunschweiger Straße 29" waren in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet. Diese Eigenschaft als Baudenkmal ist inzwischen erloschen. Für die zukünftige Bebauung innerhalb der Fläche "F" ergeben sich diesbezüglich also keine Restriktionen aus § 8 NDSchG. Allerdings ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Auf den benachbarten Flächen sind im Rahmen der Bebauung nach 1950 Überreste einer germanischen Siedlung entdeckt worden. Es liegt dann nahe, dass sich die Siedlungsspuren bis in das Plangebiet erstrecken und folglich bei der baulichen Inanspruchnahme der Fläche "F" Bodendenkmale angeschnitten und zerstört werden können. Dies stellt zwar die Planungsabsicht nicht in Frage, wird später aber nach § 14 NDSchG bestimmte Meldepflichten gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Stützpunkt Braunschweig des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege und bestimmte Verhaltensmaßregeln auslösen, und im Vorfeld von Erdarbeiten wären archäologische Sondagen durchzuführen. Auskunft dazu gibt Frau Dr. Bernatzky in meinem Hause unter 121-2205.

Am 01.02.2007 weist der **Landkreis Helmstedt** hierauf nochmals hin.

- Rohstoffsicherung

Mit Schreiben vom 22.01.2007 weist das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** darauf hin, dass sich die geplante externe Ausgleichsmaßnahme in einem Rohstoffsicherungsgebiet von überregionaler volkswirtschaftlicher Bedeutung für den Rohstoff Ölschiefer befindet.

5.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS**5.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 09.11.2006 bis 17.11.2006 durchgeführt. Zusätzlich wurde am 14.11.2006 ein öffentlicher Erörterungstermin durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern wurden vorgebracht und sind bei der weiteren Planung berücksichtigt worden.

5.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 08.09.2006 zur Stellungnahme bis zum 06.10.2006 aufgefordert. Insbesondere wurden sie auch gebeten, ihre Stellungnahme im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abzugeben. Die vorgetragenen Anregungen führten zu Änderungen in den Planfestsetzungen insbesondere zum Immissionsschutz und zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet bzw. auf dem Plan angebracht.

5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet bzw. auf dem Plan angebracht. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 04.01.2007 bis zum 05.02.2007 im Parallelverfahren gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (2) BauGB stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.01.2007 über die Offenlage informiert.

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen. Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet bzw. auf dem Plan angebracht. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB gemacht.

6.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

6.1 ZIEL DER PLANUNG

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Mühle" der Gemeinde Lehre für die Ortschaft Flechtorf wird erforderlich, um eine Umstrukturierung und Erweiterung der bestehenden Mühle zu ermöglichen.

Aufgrund der Gesetzgebung in der Europäischen Union u.a. hinsichtlich der Hygienevorschriften und der Entwicklung im europäischen Binnenmarkt wird es unter logistischen und wirtschaftlichen Aspekten erforderlich, am Standort der Mühle nicht wie bisher nur Getreide zu mahlen, sondern auch Mehl- und Backmischungen abzufüllen. Um diesem Erfordernis Rechnung zu tragen, ist der Neubau einer Packanlage notwendig geworden, der im Rahmen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Mühle" vorbereitet wurde. Nunmehr werden weitere Lagerkapazitäten, Raum für Misch- und Verpackungsanlagen sowie Rangier- und Stellplatzflächen benötigt, so dass durch die vorliegende Planung hierfür Raum geschaffen werden soll. Eine Erhöhung der Mühlenkapazität geht mit dieser Umstrukturierung nicht einher.

Aufgrund der Nachbarschaft des Bereiches zu wohnbaulich genutzten Bereichen werden Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden. Neben flächenbezogenen Schalleistungspegeln wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

6.2 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNG

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung und einen zusätzlichen Anhörungstermin statt. Anregungen sind in diesem Verfahren eingegangen und wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde im Juli/ August 2004 anhand des Vorentwurfs des Bebauungsplanes durchgeführt. Es wurden Hinweise zur Ver- und Entsorgung und zum Immissionsschutz hinsichtlich der beabsichtigten externen Ausgleichsmaßnahme gegeben.

Während der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB, die gem. § 4 a Abs. 2 BauGB parallel erfolgten, wurden verschiedene Hinweise zum Immissionsschutz und den Höhenfestsetzungen gegeben. Hinweise zur Denkmalpflege wurden wiederholt.

6.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zur Denkmalpflege sowie die Immissionssituation wurden in den Planfestsetzungen und in der Begründung berücksichtigt. Stellungnahmen oder Anregungen von Bürgerinnen oder Bürgern wurden vorgebracht und in den Planfestsetzungen und der Begründung berücksichtigt. Weitere Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB behandelt. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lehre als Satzung beschlossen. Der Begründung mit dem Umweltbericht wurde zugestimmt.

7.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.01.2007 bis 05.02.2007 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 13.09.2007 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

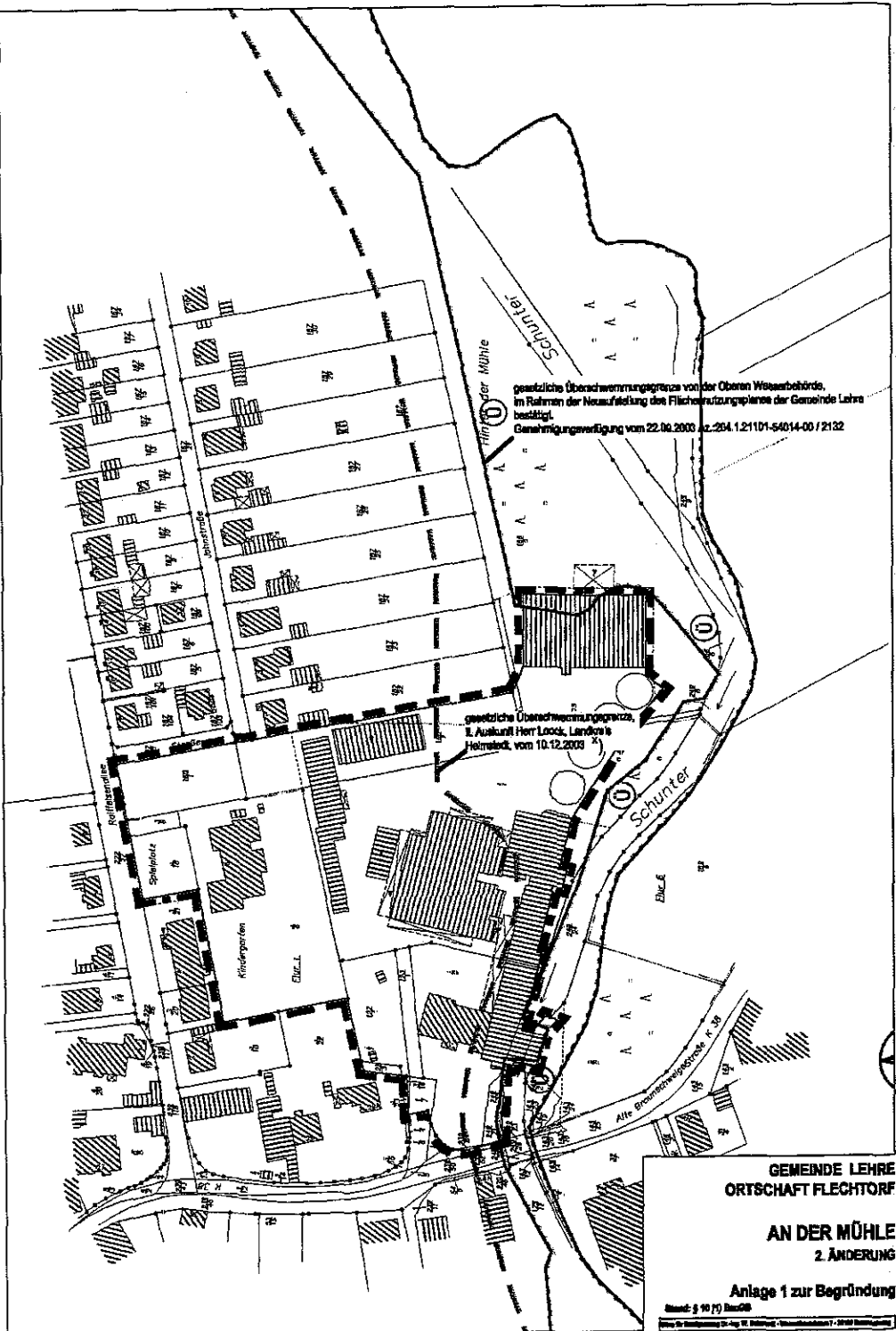
Lehre, den 24. September 2007

gez. Westphal
(Bürgermeister)



8.0 ANLAGEN

8.1 ANLAGE 1 – ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE



x) entspricht der Grenze der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz im Entwurf des RROP 2007

8.2 ANLAGE 2 – BETRIEBSBESCHREIBUNG

Seite 1

Bauherrnschaft
Name **Flechtorfer Mühle** **Walter Thönebe GmbH & Co. KG**
Bauherrnschaft
Straße **Alte Braunschweiger Str 31**
Ort **D 38165 Lehre**
Fon/Fax **05308 9300-0 9300-10**

Bauvorhaben
Projekt **HE 06-226**
Bau **Mischen - Lagern - Verpacken**
Bio/Öko-Backmischungen und Dinkelprodukte
Flur **1** Flurst. **1/1 ff**
Gemarkt **Flechtorf**
Straße **Alte Braunschweiger Straße 31**
Ort **D 38165 Lehre**



Architekt **Kurt Hahn**
Zum Bauernholz 1
38165 Lehre OT Flechtorf
Fon: 05308-4605 Fax -4607
E-Mail: info@architotale1.de
Internet: www.architotale1.de

Kurz-Beschreibung
zur geplanten Bebauung
Datum **11. Dez 06**

**Mühlenerweiterung -
Halle für Palettenlagerung, Mischen und Versand**

Erläuterungen

Thema	Erklärungen dazu	Bemerkung
Pos. 1 Freimachung Herstellung eines bebaubaren Geländes	Die marode Bausubstanz des ehemaligen Kindergartengebäudes macht eine Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten unmöglich. Der Abriss des bestehenden Gebäudes ist daher leider unumgänglich.	
Pos. 2 Abgrabung Geländeneivellierung für den reibungslosen Betriebsablauf	Von dem Niveau des jetzigen Betriebsablaufs ausgehend soll mit einem Höhenversatz von 1,20 m das Gelände in Richtung Raiffeisenallee und Jahnstraße vollständig plan gezogen werden, so dass an Raiffeisenallee und Jahnstraße ein entsprechender Geländeversatz von max. 3,80m entsteht.	
Pos. 3 Abriss Abriss vorhandener baulicher Anlagen auf dem jetzigen Betriebsgrundstück	Um den freien Rangierverkehr für die belieferten und abholenden LKW's ungehindert zu ermöglichen, soll die bestehende Garagenanlage auf dem Betriebsgelände abgerissen werden.	
Pos. 4 Bestand Vorh. Lager-Misch- u. Verpackungshalle	Die vorhandene 1500 m² große Lager-Misch- und Verpackungshalle ist für das neue Fertigproduktsortiment zu klein und soll durch die geplante Maßnahme ergänzt werden.	

Bauherrschaft
Name **Flechtorfer Mühle** **Walter Thönebe GmbH & Co. KG**
Bauherrschaft
Strasse **Alte Braunschweiger Str. 31**
Ort **D 38165 Lehre**
Fon/Fax **05308 9300-0 9300-10**
Bauvorhaben
Projekt **HE 06-226**
Bez **Mischen - Lagern - Verpacken**
Bio/Öko-Backmischungen und Dinkelprodukte
Flur **1** Flurst **1/1 ff**
Gemark **Flechtorf**
Strasse **Alte Braunschweiger Straße 31**
Ort **D 38165 Lehre**



Architekt **Kurt Hahn**
Zum Bauernholz 1
38165 Lehre OT Flechtorf
Fon: 05308-4605 Fax -4607
E-Mail: info@architotale1.de
Internet: www.architotale1.de

Kurz-Beschreibung

zur geplanten Bebauung

Sach-
bearbeiter/in **Herr Hahn**

Datum **11. Dez. 06**

Pos. 5 Neubauten	Hochbaumaßnahmen im Rahmen der Mühlen-Erweiterung für die Ausweitung des Warensortiments:	
Pos. 5.1 Garagenanlage	Neubau einer Garagenanlage mit Reparaturgarage für Betriebsfahrzeuge an der westlichen Grenze des ehemaligen Kindergartenlandes.	
Pos. 5.2 Lager-u.Mischanlage	Neubau einer kombinierten Lager- und Misch-Anlagen-Halle für neue Mühlen-Produkte im 24 Stunden Betrieb	

Zur Halle selbst

Thema	Erklärungen dazu	Bemerkung
Rohprodukt-Palettenlager P1	750m² Lagerfläche als mehstöckiges Palettenlager für die Zwischenlagerung der Rohprodukte aus eigener sowie fremder Herstellung und Verpackungsmaterialien. Traufhöhe Ost (Jahnstr.) zwischen 9,00m und 5,70m; West(Betriebshof) 14,20m	
Misch-u Verpackungshalle	950 m² Halle zum Mischen und Verpacken der verschiedenen Fertigprodukte aus den eingelagerten Rohprodukten. Traufhöhe Ost zwischen 11,50m und 12,65m; West (Betriebshof) 14,20m.	
Fertigprodukt-Palettenlager P2	750 m² Lagerfläche als mehstöckiges Paletten-Lager zur Lagerung der in der Mischanlage hergestellten Fertigprodukte. Traufhöhe Ost und West 5,70m (über Gelände), Firsthöhe Nord 8,00m; nach 5,0m in südlicher Richtung Traufhöhe West 9,70m	
Versandlager	250 m² Versandhalle zur Kommissionierung der eingelagerten Fertigprodukte für das tägliche Versandgeschäft mit Verloaderampe für 3 LKW-Stellplätze. Traufhöhe Betriebshof 6,35m.	
Ladehalle	300 m² eigentliche Ladehalle zur Abschirmung der Umgebung von den Ladegeräuschen. Traufhöhe Betriebshof 7,00m	

Bauherrschaft
Name **Flechtorfer Mühle** **Walter Thönebe GmbH & Co. KG**
Bauherrschaft
Strasse **Alte Braunschweiger Str. 31**
Ort **D 38165 Lehre**
Fon/Fax **05308 9300-0 9300-10**
Bauvorhaben
Projekt **HE 06-226**
Bez **Mischen - Lagern - Verpacken**
Bio/Öko-Backmischungen und Dinkelprodukte
Flur **1** Flurst **1/1 ff**
Gemark **Flechtorf**
Strasse **Alte Braunschweiger Straße 31**
Ort **D 38165 Lehre**



Architekt **Kurt Hahn**
Zum Bauernholz 1
38165 Lehre OT Flechtorf
Fon: 05308-4605 Fax -4607
E-Mail: info@architotale1.de
Internet: www.architotale1.de

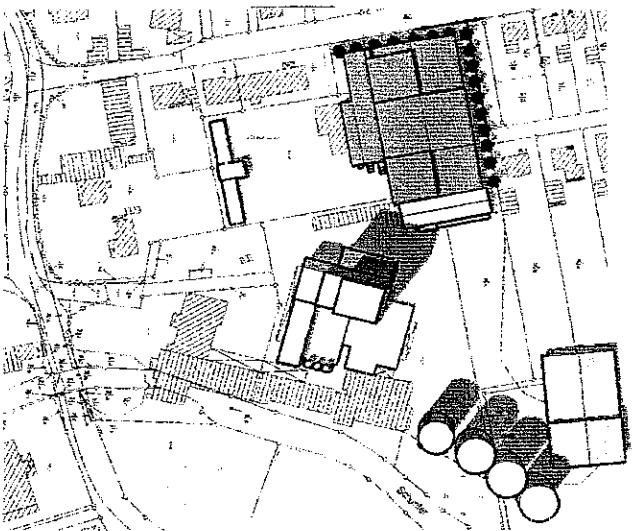
Kurz-Beschreibung

zur geplanten Bebauung

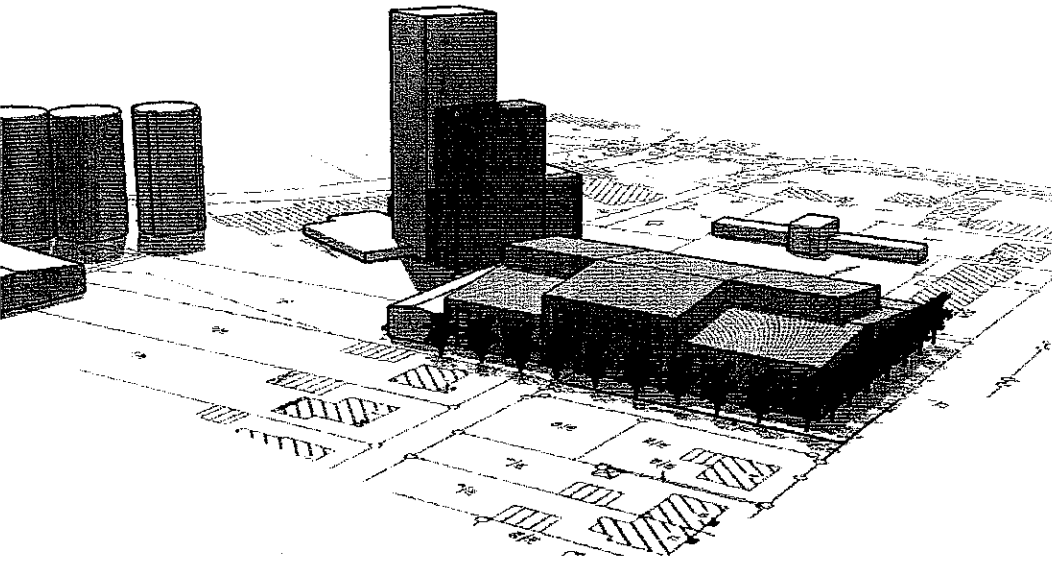
Sach-
bearbeiter/in **Herr Hahn**

Datum **11. Dez. 06**

Anlagen: Entwurfsgrundriss
Perspektive von der Raiffeisenallee
Perspektive von der Jahnstraße



Grundriss der neuen Betriebsanlage



Blick von der Jahnstraße auf das Betriebsgelände

Seite 4

Bauherrnenschaft
Name **Flechtorfer Mühle** **Walter Thönebe GmbH & Co. KG**
Bauherrnenschaft
Straße **Alte Braunschweiger Str. 31**
Ort **D 38165 Lehre**
Fax/Fon **05308 9300-0 9300-10**



Architekt **Kurt Hahn**
Zum Bauernholz 1
38165 Lehre OT Flechtorf
Fon: 05308-4605 Fax -4607
E-Mail: info@architotale1.de
Internet: www.architotale1.de

Bauvorhaben
Projekt **HE 06-226**
Bauz **Mischen - Lagern - Verpacken**
Bio/Öko-Backmischungen und Dinkelprodukte
Flur **1** Flurst. **1/1 ff**
Gemark. **Flechtorf**
Straße **Alte Braunschweiger Straße 31**
Ort **D 38165 Lehre**

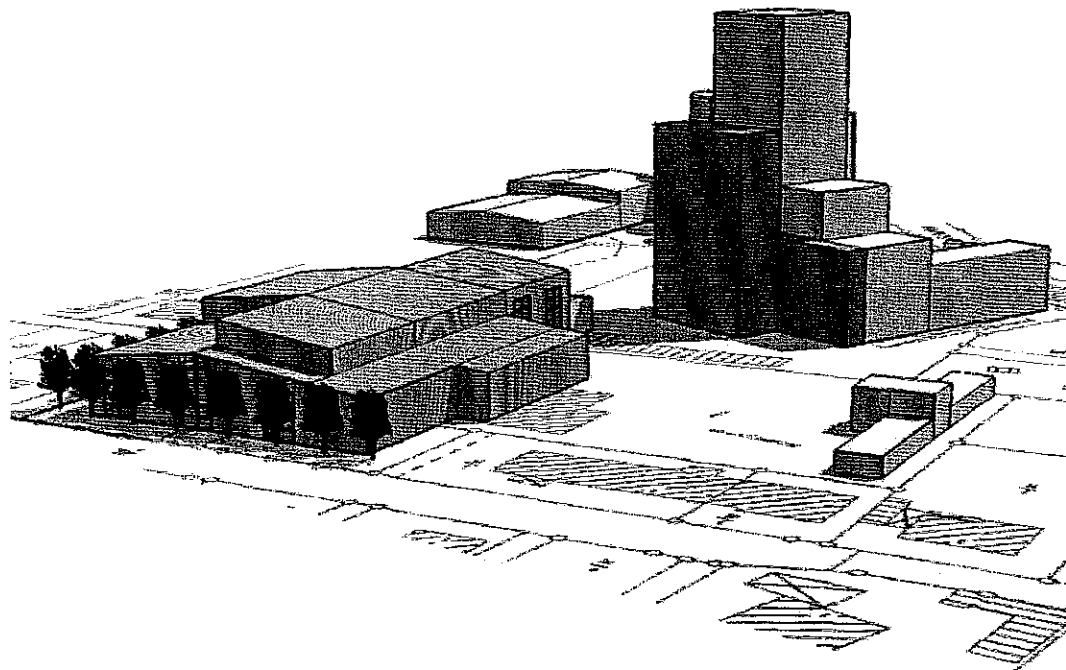
Kurz-Beschreibung

zur geplanten Bebauung

Sach-
bearbeiter/in **Herr Hahn**

Datum **11. Dez. 06**

Blick von der Raiffeisenallee auf das Betriebsgelände



Durch die Darstellungstechnik ist die Eingrabung der Halle in das ansteigende Niveau der Raiffeisenallee nicht sichtbar (Darstellung auf der ebenen Fläche des Betriebsgrundstücks)
Höhendifferenz zwischen Betriebsgrundstück und Hallenecke Raiffeisenallee/Jahnstraße ca. 4,25 m

Flechtorf

11. Dez. 2006



Seite 1

Bauherrnenschaft
Name **Flechtorfer Mühle** **Walter Thönebe GmbH & Co. KG**
Bauherrnenschaft
Straße **Alte Braunschweiger Str. 31**
Ort **D 38165 Lehre**
Fon/Fax **05308 9300-0 9300-10**



Architekt **Kurt Hahn**
Zum Bauernholz 1
38165 Lehre OT Flechtorf
Fon: 05308-4605 Fax -4607
E-Mail: info@architotale1.de
Internet: www.architotale1.de

Bauvorhaben
Projekt **HE 06-226**
Bauz **Mischen - Lagern - Verpacken**
Bio/Öko-Backmischungen und Dinkelprodukte
Flur **1** Flurst. **1/1 ff**
Gemark. **Flechtorf**
Straße **Alte Braunschweiger Straße 31**
Ort **D 38165 Lehre**

Betriebsbeschreibung

zur geplanten Bebauung

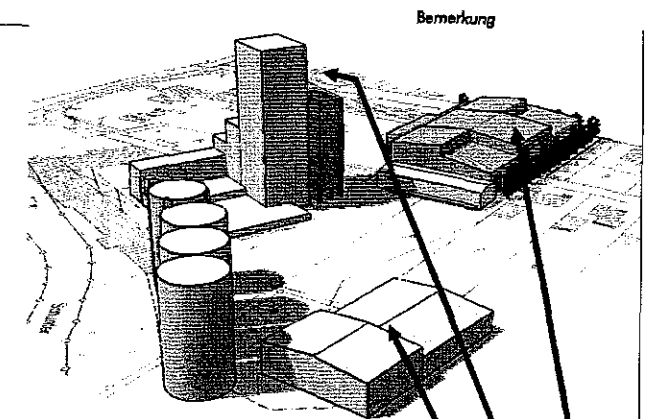
Sach-
bearbeiter/in **Herr Hahn**

Datum **11. Dez. 06**

Mühlenerweiterung

Halle für Palettenlagerung, Mischen und Versand

Erläuterungen	
Thema	Erklärungen dazu
Grundsätzliches zur notwendigen Erweiterung	Die gerade im vergangenen Jahr in Betrieb genommene 1.500m ² große Lagerhalle auf dem östlichen Mühlen-Betriebsgelände ist aufgrund der guten Produktentwicklung und des daraus resultierenden rasant gestiegenen Produkumschlages bereits mehr als voll ausgelastet.
Erweiterungsmaßnahme Neubau einer Stahlhalle	Zur Entzerrung bestimmter Lager-, Misch- und Versandaufgaben soll eine weitere Halle für die am Markt stark expandierenden Produktgruppen (Mehl-Mischprodukte) errichtet werden.
Neubaumaßnahme Umsetzung der bestehenden Garagenanlage	Die zur Zeit existierende Garagenanlage muss für die verkehrstechnische Erschließung des neuen Betriebsgrundstücks abgerissen werden. Der Neubau der Anlage erfolgt an der neuen West-Grenze des erweiterten Betriebsgrundstücks und übernimmt dort auch die Funktion des Lärmschutzes.
Örtliche Lage auf dem Betriebsgelände	Der Neubau der Lagerhalle entsteht auf dem neu erworbenen Gelände des ehemaligen Kindergartens im Norden des bisherigen Betriebsgeländes



Bauherrenschaft
Name **Flechtorfer Mühle** **Walter Thönebe GmbH & Co. KG**
Bauherrenschaft
Straße **Alte Braunschweiger Str. 31**
Ort **D 38165 Lehre**
Fon/Fax **05308 9300-0 9300-10**

Bauvorhaben
Projekt **HE 06-226**
Bez. **Mischen - Lagern - Verpacken**
Bio/Öko-Backmischungen und Dinkelprodukte
Flur **1** Flurst. **1/1 ff**
Gemark. **Flechtorf**
Straße **Alte Braunschweiger Straße 31**
Ort

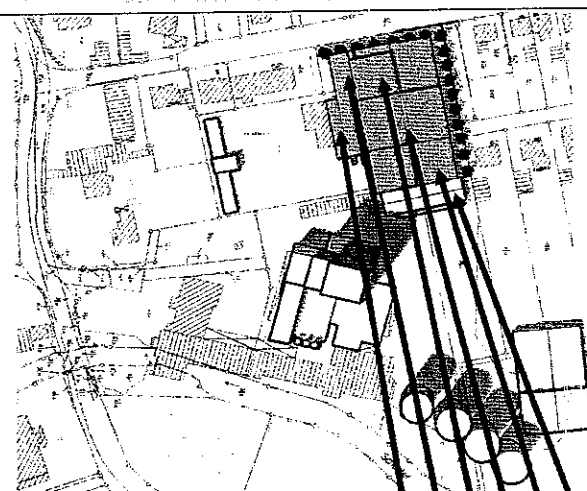
Architotale
Das Büro für Architektur

Architekt Kurt Hahn
Zum Bauernholz 1
38165 Lehre OT Flechtorf
Fon: 05308-4605 Fax -4607
E-Mail: info@architotale1.de
Internet: www.architotale1.de

Betriebsbeschreibung

zur geplanten Bebauung
Datum 11. Dez. 06

Sachbearbeiter/in Herr Hahn



<p>Geplanter Betrieb Umstrukturierung bestehender Altanlagen</p>	<p>Die auf der jetzigen Nord-Ost- Ecke des Betriebsgeländes bestehende Lagerhalle wird zukünftig als Warenannahme für die daran andockende neue Halle fungieren.</p>							
<p>Südlicher Hallen-Teil als ca. 750 m² großes Palettenlager 1</p>	<p>Der direkt an die bestehende Alt-Halle nach Norden anschließende südliche Hallenteil der neuen mehrteiligen Lagerhalle ist ein 750m² großes Palettenlager. Die in der oben beschriebenen Alt-Halle angenommenen Waren - Verpackungsmaterialien, Rohprodukte (über die die Mühle nicht selber verfügt) und Rohprodukte aus dem Mühlenbetrieb - werden in diesem Hallenteil gelagert.</p>							
<p>Mittlerer Hallenteil als ca. 950m² große Mischanlagen-Halle</p>	<p>Entsprechend den Auftragserfordernissen werden die in dem Palettenlager 1 eingelagerten Stoffe entnommen und in der Mischhalle den entsprechenden Anlagenteilen der Mischerei zugeführt. Hier werden in verschiedenen Misch-Straßen unterschiedliche Produkte in einen verpackungsreifen Zustand gebracht. In einem weiteren Anlagenteil werden die verschiedenen Produkte in entsprechende Verpackungen - Tüten, Flaschen, Spezialformen etc. - abgefüllt und verschlossen.</p>							
<p>Nördlicher Hallenteil als ca. 750 m² großes Palettenlager 2</p>	<p>Die im Anschluss an den Mischvorgang palettierten Verpackungen werden im nördlichen Palettenlager 2 eingelagert. Die hier eingelagerte Ware wird wie im Palettenlager 1 in einem Fifo-Lagersystem für den Versand bereitgestellt.</p>							

Bauherrenschaft
Name **Flechtorfer Mühle** Walter Thöneba GmbH & Co. KG
Bauherrenschaft
Straße **Alte Braunschweiger Str. 31**
Ort **D 38165 Lehrs**
Fax/Fax **05308 9300-0 9300-10**

Bauvorhaben
Projekt **HE 06-226**
Bz. **Mischen - Lagern - Verpacken**
Bio/Öko-Backmischungen und Dinkelprodukte
Flur **1** Flurst. **1/1 #**
Gemarkt **Flechtorf**
Straße **Alte Braunschweiger Straße 31**
Ort **D 38165 Lehrs**

Architotale
Das Büro für Architektur

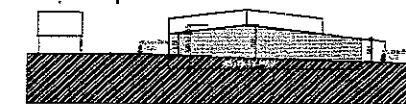
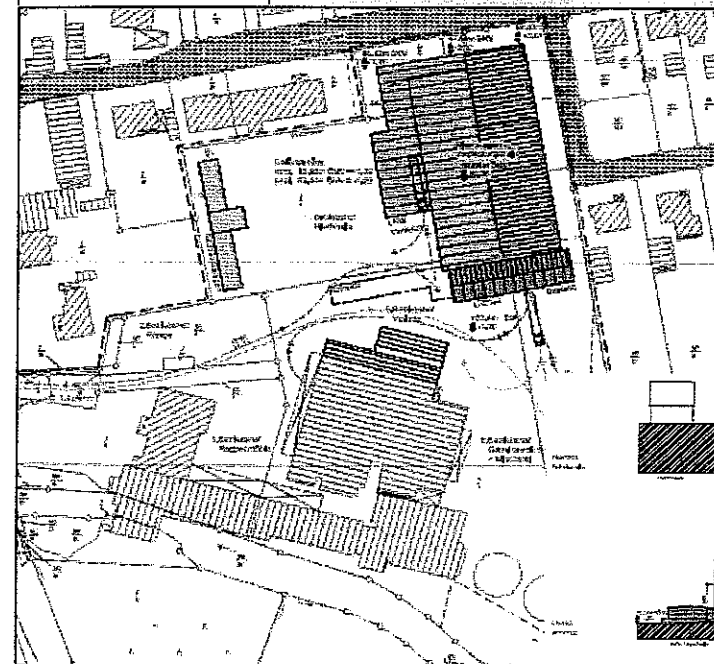
Architekt Kurt Hahn
Zum Bauernholz 1
38165 Lehre OT Flechtorf
Fon: 05308-4605 Fax -4607
E-Mail: info@architot.de
Internet: www.architot.de

Betriebsbeschreibung

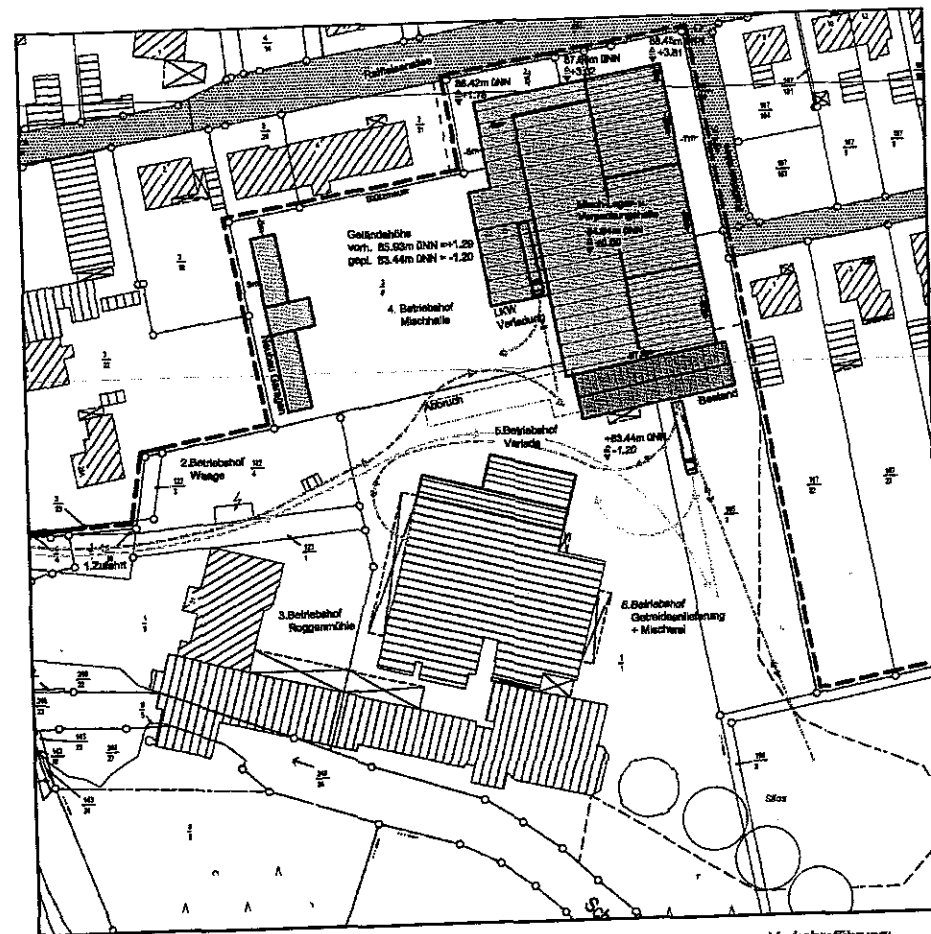
zur geplanten Bebauung
Datum 11. Dez. 06

Sachbearbeiter/in **Herr Hahn**

Westlicher Hallenteil als ca. 350 m² großes Kommissionierungslager	Für das tägliche Versand-Geschäft werden in der Kommissionierungshalle die für die jeweiligen LKW-Frachten benötigten Waren aus dem Palettenregal 2 entnommen und hier zusammengestellt, so dass für die verschiedenen LKW- Touren die jeweilige Ware versandbereit ist.	
Verladehalle als ca. 300 m² LKW-Lade- Halle	Zur Abschimmung der Umgebung findet der eigentliche LKW- Ladevorgang in einem separaten Hallenteil statt, so dass die Lärmbelastung zu der näheren Umgebung gemindert wird.	



Flechtorf	11. Dez. 2006	Doz. Büro für Archi
Ort	Datum	Unterschrift Architekt



Lageplan M 1:1000

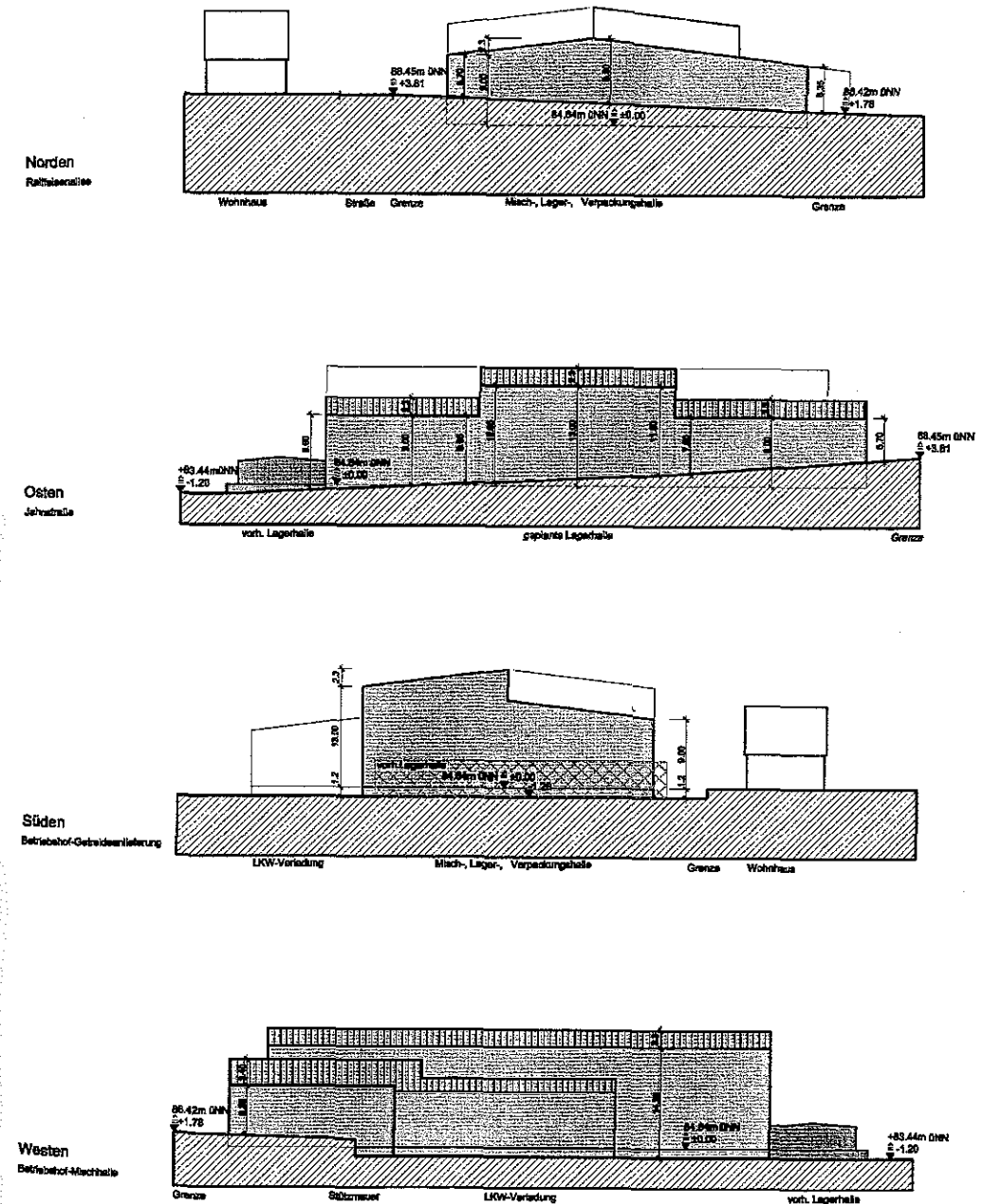
Verkehrsführung:
Anlieferung ———
Auslieferung ———
Gabelstapler ———

Architotale
Das Büro für Architektur
Tel. 0 53 08 / 46 05

NEUBAU EINER LAGERHALLE FÜR DIE FLECHTORFER MÜHLE
LAGEPLAN
PLANSTAND: 29.11.06

Datum: 29.11.06

Maßstab 1:1000



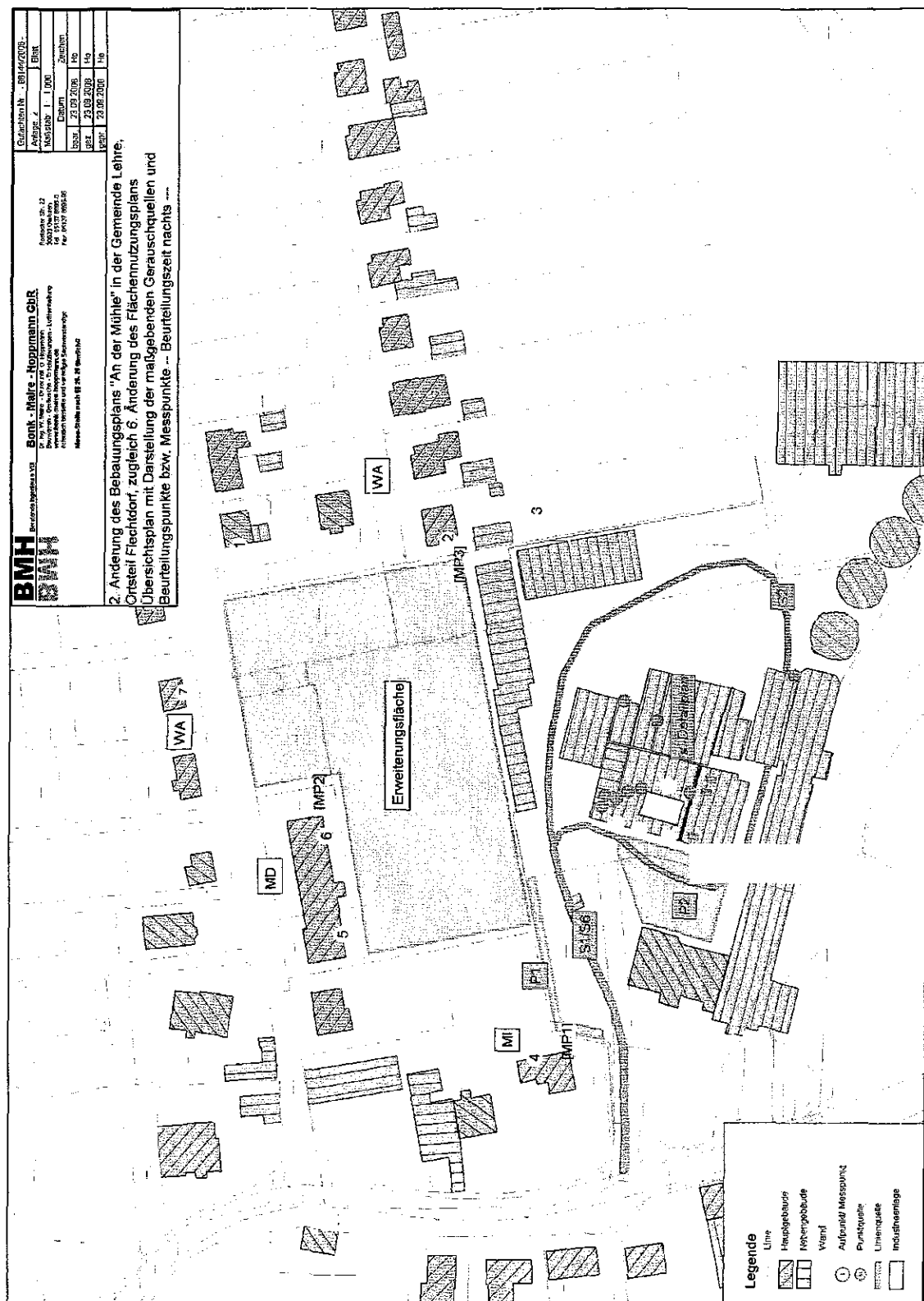
Architotale
Das Büro für Architektur
Tel. 0 53 08 / 46 05

NEUBAU EINER LAGERHALLE FÜR DIE FLECHTORFER MÜHLE
ANSICHTEN
PLANSTAND: 29.11.06

Datum: 29.11.06

Maßstab 1:500

8.3 ANLAGE 3 – ÜBERSICHTSPLAN MIT DARSTELLUNG DER MASSGEBENDEN GERÄUSCHQUELLEN UND BEURTEILUNGSPUNKTE BZW. MESSPUNKTE



Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Eingeschränktes Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 auf einer Fläche von rd. 0,78 ha
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf einer Fläche von rd. 0,16 ha innerhalb des Baugebietes.
- Flächenbezogene Schalleistungspegel, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

3.2.2.1 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

In Folge der Planung kommt es zum Verlust rechtskräftig festgesetzter Gehölzhecken mit der Wertstufe III im Umfang rd. 0,11 ha. Die rd. 0,06 ha große Zierhecke mit Wertstufe II am Südrand des Kindergartens geht ebenfalls verloren. Ebenfalls werden die rd. 0,39 ha umfassenden intensiv gepflegten Spiel- und Gartenflächen mit der Wertstufe I überplant.

Neu werden entlang der Grenzen der Änderungsfläche naturnahe Gehölzhecken mit der Wertstufe III im Umfang von rd. 0,15 ha festgesetzt.

Insgesamt wird der Anteil der Biotoptypen mit der Wertstufe III um rd. 0,04 ha erhöht. Dies stellt eine erhebliche Verbesserung dar. Der Anteil der Biotoptypen mit der Wertstufe II wird um rd. 0,06 ha reduziert. Der Anteil der Biotoptypen mit der Wertstufe I wird um 0,02 ha erhöht. Die Veränderungen werden als unerheblich bewertet. Ein Kompensationsdefizit für das Schutzgut besteht nicht.

3.2.2.2 BODEN

In der Bilanz besteht eine erhebliche Verschlechterung um eine Wertstufe auf einer Fläche von rd. 0,40 ha, da in Folge der Planung der Anteil versiegelter Flächen mit der Wertstufe 3 zu Lasten der intensiv genutzten Freiflächen mit der Wertstufe 2 erhöht wird. Die erhebliche Beeinträchtigung ist kompensationspflichtig.

3.2.2.3 WASSER

In Folge der Planung wird der Anteil versiegelter Flächen mit der Wertstufe 3 um 0,40 ha erhöht. Diese Veränderung wird als erheblich bewertet, da dies zu Lasten der intensiv genutzten Freiflächen mit der Wertstufe 2 erfolgt. Die erhebliche Beeinträchtigung ist kompensationspflichtig.

3.2.2.4 LUFT/ KLIMA

Die Erhöhung der Versiegelung stellt keine erhebliche Verschlechterung für das gesamte Plangebiet dar.

3.2.2.5 LANDSCHAFTSBILD

Die Erweiterung der gewerblich genutzten Gebäudekomplexe stellt aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes keine erhebliche Auswirkung dar. Im Umfang von 0,16 ha wird die Entstehung von Siedlungsgehölzen als Strauch-, Baumhecke durch eine Anpflanzfestsetzung gemäß §§ 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert.

3.2.2.6 IMMISSIONSSCHUTZ - MENSCH

Mit der vorliegenden Planung dehnt sich die bestehende Mühle mit ihren Emissionen (Lärm und Staub) bis an die "Raiffeisenallee" auf das Gelände des Kindergartens aus.

Der historische Standort der Flechtorfer Mühle als "Wassermühle" befindet sich inmitten der alten gewachsenen Ortslage direkt an der Schunter. Von jeher befanden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Mühle Wohnnutzungen zum Teil im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben. Die Siedlungsentwicklung entlang der "Jahnstraße" und nördlich der "Raiffeisenallee" erfolgte in der Nachbarschaft zu der bestehenden Mühle.

Der zur Planung herangezogene Bereich ist durch die vorhandene Mühle vorgeprägt. Der Plangeltungsbereich befindet sich zwischen der "Raiffeisenallee" und der bestehenden Mühle. Zur Zeit sind dort Flächen für den Gemeinbedarf und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der bestehende Kindergarten, dessen Sanierung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll erscheint, soll zugunsten der Mühlenerweiterung an diesem Standort aufgegeben werden. Eine Umsiedlung in den Bereich der Schule ist vorgesehen. Die Erschließung des neuen eingeschränkten Industriegebietes ist ausschließlich über das vorhandene Mühlengelände vorgesehen. Insofern ist mit einer weiteren Verkehrsbelastung der "Raiffeisenallee" nicht zu rechnen. Um der Nachbarschaft zu wohnbaulich genutzten Bereichen Rechnung zu tragen, ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Auf Grund der historisch gewachsenen Nachbarschaftssituation wird im Sinne der Gemengelage vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen sein. Das heißt, dass die Mühle und ihr Betrieb einerseits so zu gestalten sind, dass in der Nachbarschaft nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Andererseits bedeutet dies aber auch, dass die Nachbarschaft zur Mühle den Anwohnern von "Raiffeisenallee" und "Jahnstraße" von alters her bekannt ist und dass insofern die Emissionen aus den Betriebsabläufen – sofern sie nicht wesentlich zunehmen – wie bisher zu tolerieren sind.

Es ist festzustellen, dass die Nachbarschaftssituation sich nicht grundsätzlich jedoch hinsichtlich der Abstände der unterschiedlichen Nutzungen zueinander ändert.

3.2.2.7 ZUSAMMENFASSENDE ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Bei Umsetzung der Planung wird es gelingen, die vorhandene Mühle in Flechtorf an ihren Standort zu binden und erforderliche Umstrukturierungen, die im Zuge der Entwicklung des europäischen Binnenmarktes und aufgrund der europäischen Rechtslage erforderlich sind, zu ermöglichen.

BEGRÜNDUNG

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Zum Bebauungsplan "AN DER MÜHLE", 2. Änderung
der Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

1.0 VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus 8 Ortschaften zusammen. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.850 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Gemeinde Lehre im Ordnungsraum Braunschweig ¹⁾.

Im Ordnungsraum sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m. In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben ²⁾ die Funktion des Grundzentrums. Darüber hinaus sind hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen. Lehre selbst liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnanschluss Braunschweig-Ost (A 2) Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die A 39 (Wolfsburg-A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Flechtorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes zwischen der A 39 im Norden und der Bundesstraße B 248 im Westen. Diese beiden Straßen bieten direkte Einbindung für die Ortslage in das überregionale Straßennetz, wobei direkt nördlich der Ortslage, über die B 248 zu erreichen, eine Auffahrt zur A 39 vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Ortschaft durch die Kreisstraße 33 nach Norden, die Kreisstraße 37 nach Osten und die Kreisstraße 38 nach Süden in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Flechtorf ist mit rd. 2.700 Einwohnern (Stand: 31.12.2003) nach dem Zentralort Lehre die zweitgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet. Die Ortslage ist in ihrem Südteil überwiegend durch Wohnen geprägt, während der Nordteil eine gemischte Nutzungsstruktur mit gewerblichen Nutzungen in den Randbereichen, Wohnen und Landwirtschaft aufweist. Ein gewerblicher Schwerpunkt liegt am Südrand des alten Ortskerns im Bereich der Schunterinsel mit der Flechtorfer Mühle.

Der Änderungsbereich befindet sich in der bebauten Ortslage nördlich der Schunter an der "Raiffeisenallee". Der Standort des dort ansässigen Kindergartens soll zugunsten einer Erweiterung der Mühlennutzung aufgegeben werden. Dies trägt auch dem baulichen Zustand des Gebäudes Rechnung, dessen Sanierung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll erscheint. Eine neue Kindertagesstätte wird im Bereich der Schule realisiert.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, zuletzt ergänzt 2002

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, zuletzt ergänzt 1999

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre stellt für den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich Gewerbebauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen dar. Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Gemeinbedarfsflächen und die Wohnbauflächen im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als Gewerbebauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage nördlich der Schunter und südlich der "Raiffeisenallee".

Der Planung liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne "An der Mühle", der am 30.11.1995 in Kraft getreten ist, und der Bebauungsplan "An der Mühle", 1. Änderung, der am 07.04.2006 rechtsgültig wurde, zugrunde.

Aufgrund der Gesetzgebung in der Europäischen Union u.a. zu den Hygienevorschriften und der Entwicklung im europäischen Binnenmarkt wird es aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich, am Standort der Mühle nicht wie bisher nur Getreide zu mahlen, sondern auch Mehl- und Backmischungen abzufüllen. Um diesem Erfordernis Rechnung zu tragen, ist der Neubau einer Packanlage notwendig geworden, der im Rahmen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Mühle" vorbereitet wurde. Nunmehr werden weitere Lager- und Verpackungskapazitäten benötigt, so dass durch die vorliegende Planung hierfür Raum geschaffen werden soll. Eine Erhöhung der Mühlenkapazität geht mit dieser Umstrukturierung nicht einher.

Aufgrund der Nachbarschaft des Bereiches zu wohnbaulich genutzten Bereichen werden Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen eingegangen sind.

Im Süden verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Schuntertal (LSG-HE 20). Durch die 2. Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne werden keinerlei Flächen, die der Schutzgebietsverordnung unterliegen, baulich neu in Anspruch genommen.

Ferner verläuft die Grenze des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Schunter im Süden durch den Plangeltungsbereich. Insofern ist der Hinweis hierzu auf dem Plan angebracht worden.

1.2 RAUMORDNUNG

Die Gemeinde Lehre liegt im Ordnungsraum Braunschweig-Wolfsburg-Salzgitter. Nach landesplanerischen Zielen ³⁾ sind die Ordnungsräume so zu entwickeln, dass sie ihre überregionale Anziehungskraft zur Bindung von Arbeitsplätzen und Arbeitskräften sichern und verbessern, sie als gesunde, städtische Lebensräume erhalten bleiben und anderes mehr. Es ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet ist, eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fordert und die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen Siedlungseinheiten offen hält (D 4). In Ord-

³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LROP), aktuelle Fassung

nungsräumen sind u. a. insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben (C 1.4 01). Zur Sicherung und Förderung der Regionalentwicklung sollen die vorhandenen endogenen, wirtschaftlichen Kräfte gefördert werden (vgl. D 1.1 01).

Um eine umwelt- und sozialverträgliche Raumnutzung sicherzustellen, sind die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum und ihre wechselseitigen Auswirkungen so abzustimmen, dass Nutzungen in Natur und Landschaft nur in unabwiesbaren Umfang eingreifen und Nutzungskonflikte durch vorausschauende Planung verhindert werden. Sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen sind in Art und Intensität so aufeinander abzustimmen, dass Beeinträchtigungen minimiert werden (C 3.0 02).

Im Entwurf für das Regionale Raumordnungsprogramm 2006 ist der Änderungsbe- reich als bauleitplanerisch gesicherte Fläche vorgesehen.

Durch die 2. Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne "An der Mühle" und "An der Mühle", 1. Änderung werden im Umfang von 2,61 ha Flächen als Industrie- gebiet festgesetzt. Dabei wird die vorhandene Mühle erfasst. 0,5 ha waren bisher als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, 0,2 ha als allgemeine Wohngebiete. Hier wird le- diglich eine Umnutzung als Industriegebiet vorgenommen. Insofern und aufgrund der Tatsache, dass für die in Anspruch genommenen Flächen keine besonderen zeichne- rischen Festlegungen im RROP enthalten sind, wird die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIR- KUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Am historischen Standort der Mühle in Flechtorf direkt an der Schunter wird eine Er- weiterung und Umstrukturierung erforderlich.

Aufgrund der Gesetzgebung in der Europäischen Union u.a. zu den Hygienevorschrif- ten und der Entwicklung im europäischen Binnenmarkt wird es aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich, am Standort der Mühle nicht wie bisher nur Ge- treide zu mahlen, sondern auch Mehl- und Backmischungen abzufüllen. Um diesem Erfordernis Rechnung zu tragen, ist der Neubau einer Packanlage notwendig gewor- den, der im Rahmen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Mühle" vorbereitet wurde. Nunmehr werden weitere Lager- und Verpa- ckungskapazitäten benötigt, so dass durch die vorliegende Planung hierfür Raum ge- schaffen werden soll. Eine Erhöhung der Mühlenkapazität geht mit dieser Umstrukturi- erung nicht einher.

Aufgrund der Nachbarschaft des Bereiches zu wohnbaulich genutzten Bereichen werden Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen eingegangen sind.

Der bisher festgesetzte Lärmschutzwall zwischen der Mühle und dem Kindergarten wird unterbrochen. Die rechtskräftig festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf für den Kindergarten und den Spielplatz sowie das allgemeine Wohngebiet westlich der "Jahnstraße" werden als eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch im Bereich der Erweiterungsflächen festgesetzt. Am Übergang zu den wohnbaulich genutzten Berei-

chen, dem Mischgebiet an der "Raiffeisenallee" sowie den allgemeinen Wohngebie- ten wurde eine Immissionsschutzkennlinie dargestellt, um im Rahmen des Scoping die erforderliche Anstoßwirkung für den Immissionsschutz zu gewährleisten. Die Festsetzung konkreter Immissionsschutzmaßnahmen wie flächenbezogener Schall- leistungspegel und aktiver Schallschutzmaßnahmen im gegliederten und einge- schränkten Industriegebiet ist mittlerweile auf der Grundlage der Schalltechnischen Gutachten und Stellungnahmen erfolgt. Die Festsetzungen gewährleisten, dass die Nachbarschaft nicht schlechter als bisher gestellt wird. Gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse werden gewährleistet. Mit Staubimmissionen in der Nachbarschaft ist nicht zu rechnen, da alle mit Staubentwicklung verbundenen Betriebsabläufe in ge- schlossenen Räumen stattfinden. Um eine gestalterische Einbindung des Bereiches zu gewährleisten, wird am Übergang zu den o. g. benachbarten Nutzungen eine An- pflanzfestsetzung getroffen.

Im Bereich der bestehenden Mühle wird an den Baugrenzen im Wesentlichen fest- gehalten. Für den Erweiterungsbereich werden großzügige Baugrenzen und am Ü- bergang zur "Raiffeisenallee" und "Jahnstraße" Baulinien vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Baumassenzahl von 6,0 definiert. Entlang der "Raiffeisenallee" und der "Jahnstraße" werden differen- zierte Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen, um Verschät- tungen in der Nachbarschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Zu dieser Vorgehensweise hat sich die Gemeinde Lehre nach einer eingehenden Diskussion insbesondere im Hinblick auf den Kindergarten entschieden. Die Sanie- rung des Kindergartengebäudes ist unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll. In- sofern ist aufgrund der erforderlichen Umstrukturierung der Mühle die Entscheidung gefallen, den Kindergartenneubau an derer Stelle zu realisieren. So wird der neue Kindergarten dann auch einen Standort haben in einem Bereich, in dem derzeit die meisten Flechtorfer Kinder leben.

2.0 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mühle" werden die rechtskräftig festgesetzten Industriegebiete übernommen und im Sinne des erforderlichen Immissionsschutzes gegliedert und eingeschränkt. Die rechtskräftig festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf und die allgemeine Wohngebiete westlich der "Jahnstraße" werden überplant. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst einen Bereich in der Größe von 2,61 ha.

2.1 BAUGEBIETE

- Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)

Die rechtskräftig festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete im Bereich der bestehenden Mühle werden im Umfang von ca. 1,9 ha übernommen und gemäß der Erfordernisse des Schallschutzes einerseits und der Betriebsabläufe andererseits gegliedert. Es werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Im Umfang von 0,5 ha werden Flächen für Gemeinbedarf und im Umfang von 0,2 ha allgemeine Wohngebiete für eingeschränkte Industriegebiete überplant.

Aufgrund der Entwicklung im europäischen Binnenmarkt unter wirtschaftlichen Aspekten und der Rechtslage in der Europäischen Union u.a. im Hinblick auf Hygienevorschriften wird es erforderlich, dass die vorhandene Mühle, wo bisher lediglich Getreide gemahlen wurde, künftig auch Mehl- und Backmischungen herstellt und abpackt. Zu diesem Zweck ist innerhalb des Betriebsgeländes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Mühle", 1. Änderung zwischenzeitlich eine neue Halle errichtet worden, wo eine Verpackungsanlage betrieben wird. Die darüber hinaus erforderlichen Lagerkapazitäten, Mischanlagen und Raum für die Kommissionierung sollen durch die Erweiterung des Geländes nach Norden bis zur "Raiffeisenallee" geschaffen werden. Dort sollen Lager- und Verpackungshallen errichtet und erforderliche Rangier- und Stellplatzflächen geschaffen werden. Da für den Mühlenbetrieb grundsätzlich eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich ist, wird die Festsetzung von Industriegebieten formal erforderlich, wenngleich die festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Erweiterungsbereich bei Tag mit 61 dB(A) auch die Festsetzung eines Gewerbegebietes rechtfertigte. Insofern erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (Gle) mit der Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung wie im bestehenden Bereich der Mühle übernommen.

Bisher war zwischen der bestehenden Mühle und dem neu überplanten Bereich eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 4,0 m über den festgesetzten Bezugspunkten festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Neustrukturierung wird hier eine maximal 20 m breite Durchfahrt zugelassen.

Die vorhandenen Lärmschutzanlage am Übergang zur Wohnbebauung östlich des Mühlengeländes bis hin zu der Lagerhalle im Bereich der Schunterniederung werden in die Planfestsetzungen übernommen. Sie sind nach wie vor notwendig und bleiben erhalten.

Aufgrund der Nachbarschaft des Bereiches zu wohnbaulich genutzten Bereichen werden jedoch weitere Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden. Aufgrund der Ergebnisse

wird an der "Raiffeisenallee" und der "Jahnstraße" eine Baulinie festgeschrieben, so dass die neuen Hallen zwingend dort zu errichten sind. So wird in Verbindung mit der Festsetzung eines bewerteten, resultierenden Schalldämmmaßes der Gesamtaußenbauteile gewährleistet, dass die Nachbarschaft dort nicht durch Lärm beeinträchtigt wird.

Um Lärmreflexionen des Straßenverkehrslärmes an der "Raiffeisenallee" zu unterbinden, wird zwischen der Baulinie und der Straße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m bezogen auf die Straße zu errichten sein. Gegenüber der Bebauung an der "Raiffeisenallee" Ecke "Alte Braunschweiger Straße" werden weitere Lärmschutzanlagen festgeschrieben, deren Höhe 3,0 – 3,5 m zu betragen haben.

Alle aktiven Lärmschutzanlagen sind, mit Ausnahme der maximal 20 m breiten Durchfahrt lückenlos miteinander zu verbinden.

Südlich grenzen die übernommenen eingeschränkten Industriegebiete an das Landschaftsschutzgebiet Schuntertal an. Das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet an der Schunter ist in der Anlage dargestellt. Auf dem Plan ist ein Hinweis angebracht. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Überschwemmungsgebiete z. Z. neu erfasst werden. In absehbarer Zeit werden die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete neu festgesetzt werden.

Wie bereits im Rahmen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dienen die Erweiterungen des Industriegebietes vorrangig dazu, um bei der Produktion und dem weiteren Betriebsablauf die normativen Vorgaben des Europarechtes z.B. hinsichtlich der Hygienevorschriften einhalten zu können. Der Standort der Mühle in Flechtorf kann so gesichert werden. Um eine Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten wird am Übergang zu den wohnbaulich genutzten Bereichen an der "Raiffeisenallee" und der "Jahnstraße" eine Anpflanzfestsetzung getroffen.

Zur Minimierung bzw. Vermeidung von Verschattungen der benachbarten Wohngrundstücke werden mit Bezug auf die Höhenlage der "Raiffeisenallee" und der "Jahnstraße" differenzierte Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen getroffen. Die neue Lager- und Verpackungshalle darf eine Gesamthöhe von 15,5 m als höchste Firsthöhe an der "Jahnstraße" bei einer maximalen Traufhöhe von 13 m nicht überschreiten. Nördlich und südlich hiervon ist die maximale Firsthöhe auf 9 m bzw. 12 m und die zugehörige Traufhöhe auf 7 m bzw. 10 m begrenzt. Zur "Raiffeisenallee" ist die maximale Traufhöhe auf 6,5 m beschränkt worden, wobei eine Firsthöhe von bis zu 9,5 m zugelassen wird. Für einen bezogen auf beide Straßen hinterliegenden Bereich wird die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen auf 15 m festgelegt.

Durch diese differenzierten Höhenregelungen wird einerseits eine adäquate Ortsbildgestaltung gewährleistet und andererseits im Hinblick auf den Schattenwurf gegenüber der Nachbarschaft sichergestellt, dass die Nachbargrundstücke auch künftig von der Sonne beschienen werden können. Die vom Vorhabenträger geplante Gestaltung und Höhenentwicklung ist der Anlage 2 zur Begründung "Betriebsbeschreibung" zu entnehmen.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung der Baugebiete wird durch die rechtskräftig festgesetzten Straßen, die bereits ausgebaut sind, gesichert. Die Erschließung des Mühlengeländes ist nicht von der "Raiffeisenallee" vorgesehen. Vielmehr soll das gesamte Gelände von der "Alten Braunschweiger Straße" erschlossen werden. Insofern wird entlang der "Raiffeisenallee" und der "Jahnstraße" ein Zu- und Abfahrtsverbot festgeschrieben.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkplätze stehen im Straßenraum in ausreichender Zahl zur Verfügung. Die erforderlichen Park- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anzahl der erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken entsprechend der geplanten Nutzung vorgesehen werden.

2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen. Bei Grundstücken, die nicht direkt von den Fahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben die Eigentümer/ Anlieger dafür Sorge zu tragen, dass die Müllgefäße an den Abfuhrtagen dort bereitgehalten werden, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können. Die Müllbehälter sind anschließend auf die Grundstücke zurückzuholen.

Zur Versorgung der neuen Industriegebiete mit Trinkwasser und Energie ist der Anschluss an vorhandene öffentliche Netze vorgesehen. Dazu können vorhandene öffentliche Netze in das Plangebiet hinein fortgeführt werden. Darüber sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bereits hergestellt. Die jeweiligen Versorgungsträger haben im Verfahren auf die Schutzmaßnahmen im jeweiligen Nahbereich ihrer Leitungen hingewiesen.

2.4 IMMISSIONSSCHUTZ

a) Schall

Durch die geplante Umstrukturierung der Mühle ist keine Kapazitätserhöhung vorgesehen. Da die Umstrukturierung und Erweiterung jedoch in der Nachbarschaft zu wohnbaulich genutzten Bereichen erfolgt, ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden. Seitens des Büros Bonk-Maire-Hoppmann ist am 23.08.2006 eine vorläufige schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mühle" in Flechtorf abgegeben worden. Hier war Folgendes ausgeführt:

▪ Zitatbeginn

Die Gemeinde Flechtdorf beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" die Erweiterung des Betriebsgeländes der Flechtorfer Mühle in nördlicher Richtung planungsrechtlich abzusichern.

Im Zuge der Erweiterung der Flechtorfer Mühle soll die Nutzung des derzeit vorhandenen Kindergartens aufgegeben werden. Im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung soll der Auftraggeber des Schallgutachtens (Flechtorfer Mühle) nachweisen ob, bzw. mit welchen Emissionsbeschränkungen die gewerbliche Nutzung der Erweiterungsfläche möglich ist.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan "An der Mühle" ist der Betrieb der Flechtorfer Mühle nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass im Bereich der nächstliegenden schutzbedürftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte eine Misch- oder Dorfgebiets von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten werden. Da entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sowohl an der Raiffeisenallee als auch an der Jahnstraße Wohnbauflächen mit dem Schutzanspruch eines (Allgemeinen) Wohngebiets vorhanden sind, lässt dies den Schluss zu, dass die Genehmigungsbehörde im vorliegenden Fall die Sichtweise einer "bestehenden Gemengelage" vorausgesetzt hat. (Einzelheiten hierzu werden im Schallgutachten näher erläutert). Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind damit jedoch so allgemein gehalten, dass daraus keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Immissionssituation abzuleiten sind. Aus diesem Grund wird die bestehende Geräuschkombination mess- und rechentechnisch ermittelt.

▪ Zitatende

Um für das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die erforderliche Anstoßwirkung zu gewährleisten, war am Übergang zu wohnbaulich genutzten Bereichen eine Immissionsschutzkennlinie dargestellt worden.

Mittlerweile liegt ein Schalltechnisches Gutachten ⁴⁾ vor, auf dessen Grundlage flächenbezogene Schallleistungspegel im gegliederten Industriegebiet festgesetzt sind. Weiterhin wurden zwei ergänzende Schalltechnische Stellungnahmen ⁵⁾ ⁶⁾ eingeholt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht im Kapitel 3.2.4.2 wiedergegeben. Auf dieser Grundlage sind konkrete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass bei den vorgesehenen Betriebsabläufen die flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden. Die vorhandene Lärmschutzanlage zwischen dem bestehenden Betrieb und der Erweiterungsfläche darf für eine Durchfahrt auf einer Breite von 20 m unterbrochen werden.

Um die Betriebsgeräusche gegenüber der Nachbarschaft abzusichern, werden die vorhandenen Lärmschutzanlagen lückenlos mit Lärmschutzwänden oder -wällen gegenüber der Bebauung an der "Alten Braunschweiger Straße", der "Raiffeisenallee" und der "Jahnstraße" verbunden. Unmittelbar an der "Raiffeisenallee" werden Baulinien festgeschrieben.

Um den Verpackungsbetrieb bei Nacht zu ermöglichen wird es erforderlich, die Ladezone einzuhausen. Bei Nacht sind die Tore geschlossen zu halten.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel sichergestellt.

⁴⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle", zugleich 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Flechtorf, Gemeinde Lehre; - 86144/2006 -; Garbsen 28.09.2006

⁵⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme zum vorhandenen Betrieb der Flechtorfer Mühle in der Ortschaft Flechtorf in der Gemeinde Lehre; - 86144/2006/E1; Garbsen 03.11.2006

⁶⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Flechtorfer Mühle in der Ortschaft Flechtorf, Gemeinde Lehre; - 86144/2006/E2; Garbsen 07.11.2006

Um die Festsetzungen für das bestehende Betriebsgelände besser nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, werden, statt wie bisher Zaunwerte an der nächstgelegenen Bebauung mit Schutzansprüchen, auch dort flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass die Schutzansprüche in der Nachbarschaft entsprechend der zuvor vorgesehenen Druckpegel gesichert sind.

Durch die gewählten Festsetzungen ist sichergestellt, dass niemand gegenüber der bisherigen Situation hinsichtlich des Immissionsschutzes schlechter gestellt wird als bisher.

Die Gemeinde erachtet die gewählten Festsetzungen unter dem Aspekt einerseits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und andererseits die Standortsicherung und -erweiterung der Mühle zu ermöglichen als adäquat (vgl. auch Umweltbericht Kapitel 3.2.4.2 Immissionsschutz).

b) Staub

Im Zusammenhang mit einem Mühlenbetrieb und der Verpackung von Mehl und Mehlmischprodukten ist darüber hinaus mit Staubemissionen zu rechnen. Da die Arbeitsprozesse alle innerhalb von Gebäuden stattfinden und auf Grund der Auskunft des Betreibers, dass der Grenzwert von 20 mg/m³ deutlich unterschritten werde, ist nicht mit Staubimmissionen in der Nachbarschaft zu rechnen.

2.5 HOCHWASSERSCHUTZ

Entlang der Schunter befinden sich gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, deren Grenzen gemäß § 9 (6a) BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen werden. Gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind die Überschwemmungsgebiete auf der Grundlage des 100-jährigen Regenereignisses (Bemessungshochwasser) bis zum Jahr 2010 bzw. 2012 zu aktualisieren. Die Festlegungen des Vorranggebietes für Hochwasserschutz im Regionalen Raumordnungsprogramm sollen auch auf dieser Grundlage erfolgen. Da der Entwurf des RROP 2007 vorliegt, sind diese Grenzen nachrichtlich als die in Aussicht genommenen Grenzen in dem Plan vermerkt worden. Die Übernahmen haben lediglich nachrichtlichen Charakter.

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 EINLEITUNG

Das Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und Trägern Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Der Umweltbericht wurde entsprechend des Verfahrensstandes unter Berücksichtigung der Stellungnahmen fortgeschrieben.

3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Durch die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Mühle" soll eine Umstrukturierung der bestehenden Mühle und ihre Erweiterung ermöglicht werden.

Aufgrund der Gesetzgebung in der Europäischen Union und der Entwicklung im europäischen Binnenmarkt wird es erforderlich, am Standort der Mühle nicht wie bisher nur Getreide zu mahlen, sondern auch Mehl- und Backmischungen abzufüllen. Um diesem Erfordernis Rechnung zu tragen, ist der Neubau einer Packanlage notwendig geworden, der im Rahmen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Mühle" vorbereitet wurde. Nunmehr werden weitere Lagerkapazitäten benötigt, so dass durch die vorliegende Planung hierfür Raum geschaffen werden soll. Eine Erhöhung der Mühlenkapazität geht mit dieser Umstrukturierung nicht einher.

Aufgrund der Nachbarschaft des Bereiches zu wohnbaulich genutzten Bereichen werden Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen in Form von aktiven Schallschutzmaßnahmen und flächenbezogenen Schallleistungspegeln eingegangen sind. So wird gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Zur Minimierung bzw. Vermeidung von Verschattungen werden im Bereich der "Raiffeisenallee" und der "Jahnstraße" differenzierte Festsetzungen zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen getroffen.

3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutz des Bodens
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Durch die Überplanung rechtskräftig festgesetzter Flächen für Gemeinbedarf und allgemeiner Wohngebiete im Umfang von 0,7 ha wird eine grundsätzlich neue bauliche Inanspruchnahme nicht ermöglicht. Es wird jedoch das zulässige Maß der baulichen Nutzung künftig mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit ist über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet hinausgehend eine weitere Versiegelung für diesen Teilbereich ermöglicht. Für die Gemeinbedarfsflächen, die durch den Kindergarten stark beansprucht sind, wird künftig auch ein höherer Versiegelungsgrad erwartet, als dieser bisher in der Örtlichkeit vorhanden ist, eine Grundflächenzahl war dort bisher nicht festgesetzt.

Die Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen über die bisher vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen hinaus ist im Plangeltungsbereich nicht vorgesehen. Vielmehr soll eine externe Ausgleichsmaßnahme bis zum Satzungsbeschluss gesichert werden.

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.2.1 BESTAND

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Übergeordnete Planungen/ Fachplanungen

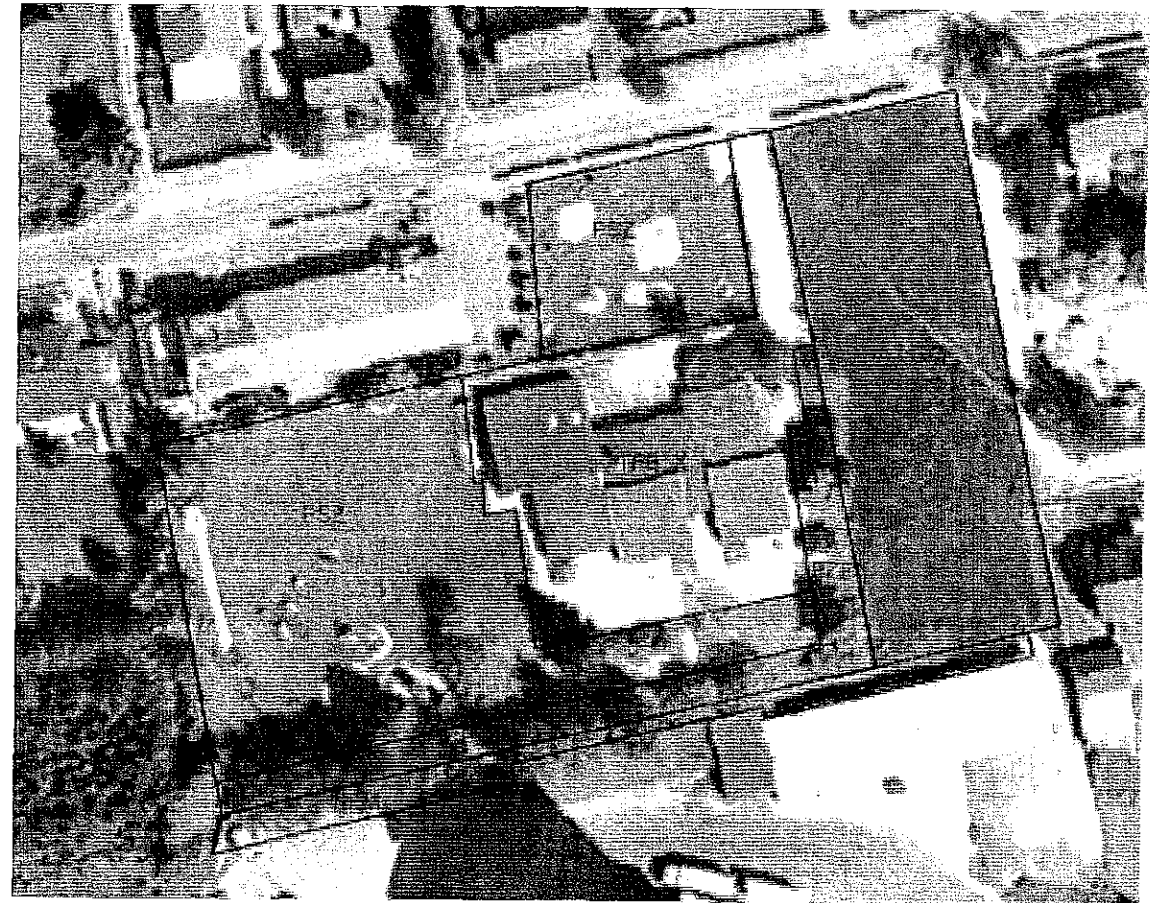
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt misst dem Plangebiet im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes im Wesentlichen eine Grundbedeutung bei. Der Landschaftsplan der Gemeinde Lehre ordnet das Plangebiet der bebauten Ortslage zu und trifft keine Aussagen zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden. Gemäß § 28 a NNatG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Nutzungskartierung

Der eigentliche Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des alten Ortskerns von Flechtorf. Das Gelände wird größtenteils als Kindergarten und Spielplatz genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan "An der Mühle" ist der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das östliche Plangebiet wird als Grünland bewirtschaftet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundfläche von 0,4 festgesetzt.



Quelle: Luftbild Gemeinde Lehre Stand Mai 2000

3.2.1.1 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Rechtskräftige Bebauungspläne "An der Mühle", "An der Mühle" 1. Änderung
- Map-Server NLWKN
- Biotoptypenkartierung

Biotoptypen:

Grundlage für die Darstellung der Biotoptypen stellt primär der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Mühle" sowie die Festsetzungen der 1. Änderung dar. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß

der baulichen Nutzung. Für die Eingriffsbilanzierung wird hier der reale Bestand bewertet.

Die Bestandssituation für das Schutzgut wird wie folgt charakterisiert und bewertet:

Biotoptyp	Code	Flächengröße in ha	Wertstufe
Bereich "Fläche für Gemeinbedarf"			
Sonstige Spiel- und Freizeitanlage (KiGa, Spielplatz)	PSZ	0,30	I
Zierhecke	BZE	0,06	II
Versiegelte Flächen/Gebäude	X	0,19	I
Bereich "Allgemeines Wohngebiet"			
Versiegelungen	TFB/ X	0,03	I
Ziergärten	PHZ	0,09	I
Strauch-Baumhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	HFM	0,05	III
Bereich "Eingeschränktes Industriegebiet"			
Strauch-Baumhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	HFM	0,06	III
Gesamt		0,78	

Gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, wurden nicht festgestellt.

Fauna:

Im Hinblick auf die Struktur des Biotoptyps beschränkte sich die Tierartenerfassung auf Vögel als Standard-Artengruppe.

Während der Begehung im Oktober 2006 wurden Vogelarten des Siedlungsbereichs wie Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Gartenrotschwanz und Haussperling im Plangebiet festgestellt.

Die Kartierungen vor Ort ergaben keine weiteren Hinweise auf ein Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten.

3.2.1.2 BODEN

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsplan Gemeinde Lehre,
- Bodenübersichtskarte 1 : 50.000

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird durch eine Pseudogley-Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um eine lehmig sandige Bodenart, welche mittlere Puffer- und Filtereigenschaften und ein mittleres Bindungsvermögen aufweist. Bodenschutzgebiete bestehen im Bereich des Plangebietes nicht. Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen insbesondere im Bereich der rd. 0,22 ha großen versiegelten Flächen durch die Beseitigung der belebten Oberbodenschicht. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der rd. 0,22 ha umfassenden Versiegelungen als stark beeinträchtigt (Wertstufe 3), im Bereich der rd. 0,39 ha großen Freiflächen als mäßig beeinträchtigt (Wertstufe 2) und im Bereich der 0,17 ha großen Gehölzpflanzungen als wenig beeinträchtigt (Wertstufe 1) bewertet.

3.2.1.3 WASSER

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Gemeinde Lehre

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Darüber hinaus liegt der Plangeltungsbereich in Teilbereichen im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Schunter.

Entlang der Schunter befinden sich gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, deren Grenzen gemäß § 9 (6a) BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen werden. Gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind die Überschwemmungsgebiete auf der Grundlage des 100-jährigen Regenereignisses (Bemessungshochwasser) bis zum Jahr 2010 bzw. 2012 zu aktualisieren. Die Festlegungen des Vorranggebietes für Hochwasserschutz im Regionalen Raumordnungsprogramm sollen auch auf dieser Grundlage erfolgen. Da der Entwurf des RROP 2007 vorliegt, sind diese Grenzen nachrichtlich als die in Aussicht genommenen Grenzen in dem Plan vermerkt worden. Die Übernahmen haben lediglich nachrichtlichen Charakter.

Grundwasser:

Die durchschnittliche Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes beträgt gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans rd. 100 mm/a. Wasserschutzgebiete, Quellen, etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Beeinträchtigungen der Grundwassersituation sind nutzungsbedingt durch die Versiegelungen anzunehmen. Das anfallende Oberflächenwasser wird der Kanalisation zugeführt und steht der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der rd. 0,22 ha umfassenden Versiegelungen als stark beeinträchtigt (Wertstufe 3) und im Bereich der rd. 0,56 ha großen Freiflächen als mäßig beeinträchtigt (Wertstufe 2) bewertet.

3.2.1.4 LUFT/ KLIMA

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsplan Gemeinde Lehre

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Lehre gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Klima kleinerer Ortslagen zuzuordnen. Nennenswerte Funktionen im Hinblick auf den Klimaausgleich für das benachbarte Wohngebiet werden nicht angenommen. Ein Luftaustausch besteht aufgrund der vorherrschenden Winde und der Lage des Plangebietes im Ort allenfalls eingeschränkt. Die Ortslage ist nutzungs- und strukturbedingt nicht als Wirkungsraum zu werten, da einerseits kein wesentlich emittierendes Gewerbe und sonstige wesentliche Emissionen (z. B. Verkehr) erzeugt werden und andererseits die Ortslage zu klein und zu stark durchgrünt ist.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im gesamten Plangebiet als beeinträchtigt (Wertstufe 2) bewertet.

3.2.1.5 LANDSCHAFT

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsplan Gemeinde Lehre

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen und künstlichen Biotoptypen. Es handelt es sich um intensiv gepflegte Spiel- und Gartenflächen sowie um versiegelte Bereiche. Die südlich benachbarten baulichen Anlagen der Mühle Flechtorf geben dem Ortsbild Flechtorfs eine industrielle Prägung und werden im Landschaftsplan der Gemeinde als Beeinträchtigung des ländlich geprägten Raums bewertet. Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Gehölzhecken stellen bedingt naturferne Biotoptypen dar.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im gesamten Plangebiet als stark beeinträchtigt (Wertstufe 3) bewertet.

3.2.1.6 IMMISSIONSSCHUTZ - MENSCH

Der historische Standort der Flechtorfer Mühle als "Wassermühle" befindet sich inmitten der alten gewachsenen Ortslage direkt an der Schunter. Von jeher befanden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Mühle Wohnnutzungen zum Teil im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben. Die Siedlungsentwicklung entlang der "Jahnstraße" und nördlich der "Raiffeisenallee" erfolgte in der Nachbarschaft zu der bestehenden Mühle.

Der zur Planung herangezogene Bereich ist durch die vorhandene Mühle vorgeprägt. Der Plangeltungsbereich befindet sich zwischen der "Raiffeisenallee" und der bestehenden Mühle. Zur Zeit sind dort Flächen für den Gemeinbedarf und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der bestehende Kindergarten, dessen Sanierung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll erscheint, soll zugunsten der Mühlenerweiterung an diesem Standort aufgegeben werden. Eine Umsiedlung in den Bereich der Schule ist vorgesehen. Die Erschließung des neuen eingeschränkten Industriegebietes ist ausschließlich über das vorhandene Mühlengelände vorgesehen. Insofern ist mit einer weiteren Verkehrsbelastung der "Raiffeisenallee" nicht zu rechnen. Um der Nachbarschaft zu wohnbaulich genutzten Bereichen Rechnung zu tragen, ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Auf Grund der historisch gewachsenen Nachbarschaftssituation wird im Sinne der Gemengelage vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen sein. Das heißt, dass die Mühle und ihr Betrieb einerseits so zu gestalten sind, dass in der Nachbarschaft nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Andererseits bedeutet dies aber auch, dass die Nachbarschaft zur Mühle den Anwohnern von "Raiffeisenallee" und "Jahnstraße" von alters her bekannt ist und dass insofern die Emissionen aus den Betriebsabläufen – sofern sie nicht wesentlich zunehmen – wie bisher zu tolerieren sind.

Um die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen ist ein schalltechnisches Gutachten sowie hierzu ergänzend zwei schalltechnische Stellungnahmen eingeholt worden. Die Ergebnisse sind in den Planfestsetzungen zu berücksichtigen.

3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Im betroffenen Bereich der Änderung wird eine Fläche von insgesamt rd. 0,78 ha als eingeschränktes Industriegebiet sowie dessen Begrünung überplant.

Der bestehende Kindergarten, dessen Sanierung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll ist, soll im Bereich der Schule durch einen Neubau ersetzt werden.

Ohne Umsetzung des Vorhabens wäre ein Neubau des Kindergartens am gleichen Standort erforderlich.

Die nachbarschaftliche Situation im Hinblick auf die Immissionssituation bliebe unverändert.

3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen und Landschaft.

Die Art der Bodennutzung sowie die Filter- und Puffereigenschaften bestimmen wesentlich die Qualität des Grundwassers. Durch die Intensivierung der Bodennutzung erhöht sich das Stoffeintragsrisiko in das Grundwasser.

3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

3.2.4.1 NATURRÄUMLICHE SCHUTZGÜTER

- Vermeidung/Minimierung

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, wird zur Sicherung des Mühlenstandortes der bereits bebaute Bereich des Kindergartens herangezogen. So kann ein gänzlich neuer Standort für die Mühle, der mit einem viel höheren Flächenverbrauch verbunden wäre, vermieden werden. Zudem wird für die Erweiterung der Mühle der bereits bebaute Bereich nördlich der bestehenden Anlagen herangezogen. So werden weitere Beeinträchtigungen im Nahbereich des Landschaftsschutzgebietes Schuntertal, das sich südlich und östlich der Mühle erstreckt, vermieden.

Um eine Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird am Übergang der Industriegebiete zu wohnbaulich genutzten Bereichen eine Anpflanzfestsetzung getroffen. Zur Minimierung und Vermeidung von Verschattungen werden differenzierte Festsetzungen zur Zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen.

- Kompensationsbedarf

Der Verlust von Biotoptypen mit der Wertstufe III im Umfang von rd. 0,11 ha wird durch die festgesetzte Anpflanzung gleichwertiger Biotoptypen im Umfang von rd. 0,15 ha voll kompensiert.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt rd. 0,20 ha (0,40 ha x 0,5).

Durch die Mehrfachwirkung der Ausgleichmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ebenfalls kompensiert.

Der o. g. Kompensationsbedarf kann innerhalb des Plangebietes nicht gedeckt werden und wird außerhalb des Plangebietes auf dem rd. 0,51 ha großen Grundstück 166/7 Flur 6, Gemarkung Flechtorf zwischen dem Schuntermühlenarm und dem ehemaligen Gewässerverlauf (Grundstück 249/9 – öffentliches Gewässer) realisiert.

Auf dieser Fläche wurde im Umfang von rd. 0,37 ha die Kompensation für die erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus der 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" festgesetzt. Auf den verbleibenden rd. 0,14 ha soll die festgesetzte Maßnahme, die im Folgenden beschrieben wird, fortgeführt werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 0,06 ha.

- Externe Maßnahme

1. Entwicklungsziele für die Fläche

- Neuentwicklung durch Nutzungswiederaufnahme von teilweise verbuschten halbruderalen Gras- und Staudenfluren in mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (Glatthaferwiese).
- Erhalt der Erlen entlang des Schuntermühlenarmes und an der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Fläche soll künftig für Renaturierungsmaßnahmen der Schunter und ihrer Aue zur Verfügung stehen können.

2. Pflegemaßnahme:

- Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zwischen Juli und Oktober, kein Walzen, Schleppen oder Striegeln; Balkenmähergeräte sind grundsätzlich zu bevorzugen
- möglichst Mosaik von zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemähten Flächen damit ein kontinuierliches Blütenangebot besteht. Auf einer einzelnen Fläche kann in diesem Zusammenhang eine sehr frühe Mahd sinnvoll sein.
- Mahd der Parzellen möglichst von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite. Abfuhr des Mähgutes.
- Belassen von ungenutztem Randstreifen
- Gewässerrandstreifen (5 m Breite von der Böschungsoberkante des Gewässers),
 - zum Grundstück 249/9 hin – öffentliches Gewässer (Breite 3 m),
 - die nur in unregelmäßigen Abständen gemäht werden (2 - 3 Jahre)

3. Schutzmaßnahmen:

- Keine direkte oder indirekte Standortentwässerungen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Umbruch, keine Düngung, keine Einebnung des Bodenreliefs.

Pflege im ersten Jahr

Frühjahr:

Entfernen der Holunderbüsche einschließlich Stubben. Entfernen des liegenden Totholzes. Fläche abschlegeln.

Sommer:

Dreimalige Mahd zwischen Ende Mai und Anfang Oktober. Abtransport des Mähgutes.

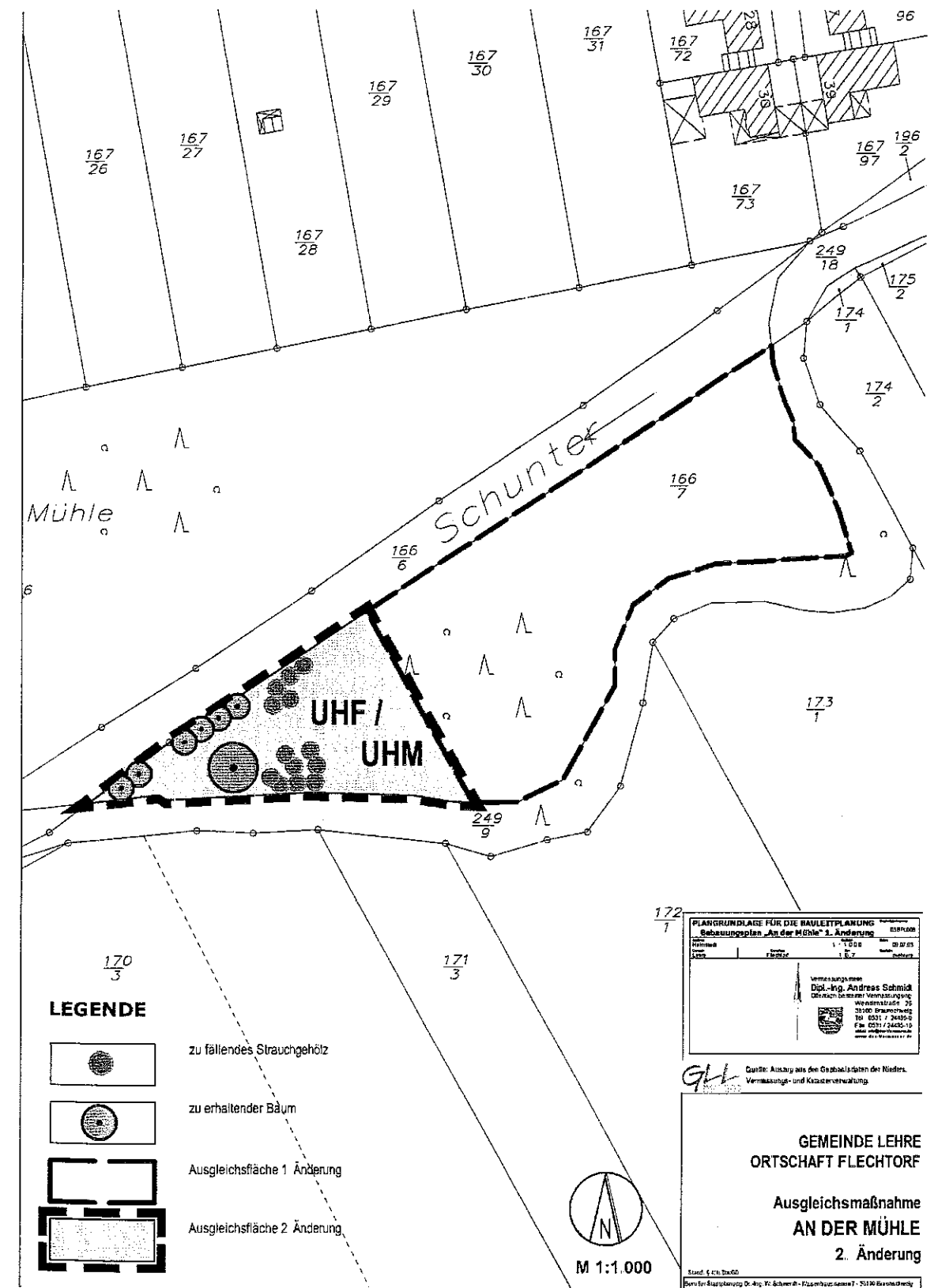
Pflege im zweiten Jahr

Dreimalige Mahd zwischen Ende Mai und Anfang Oktober, Abtransport des Mähgutes.

Pflege im dritten Jahr

Siehe oben Punkt 2. Pflegemaßnahmen.

Diese Maßnahme sowie eine Maßnahme zur Kompensation des bisher festzustellenden Defizites von 0,06 ha sollen bis zum Satzungsbeschluss in geeigneter Weise (z. B. städtebaulicher Vertrag) gesichert werden.



3.2.4.2 IMMISSIONSSCHUTZ – SCHALL

Aufgrund der Nachbarschaft der Mühle zu Bereichen mit Wohnnutzungen sind bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen worden. Um auch bei der vorliegenden Planung fundierte Festsetzungen zu treffen, die gewährleisten, dass in der Nachbarschaft niemand schlechter gestellt wird und dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, ist ein Schalltechnisches Gutachten⁷⁾ erstellt worden.

▪ Zitatbeginn

Im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung soll der Auftraggeber des Schallgutachtens nachweisen ob, bzw. mit welchen Emissionsbeschränkungen die gewerbliche Nutzung der Erweiterungsfläche möglich ist.

*Bei den schalltechnischen Untersuchungen ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der derzeit genutzten Betriebs- und Produktionsanlagen sowohl tags als auch nachts eine Geräusch- **Vorbelastung** besteht. Entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „An der Mühle“ muss davon ausgegangen werden, dass in den am stärksten von den hier zu beurteilenden Anlagengeräuschen betroffenen Bauflächen die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft sein könnten. Entsprechend den o.g. Festsetzungen handelt es sich dabei um die Immissionsrichtwerte, wie sie vergleichsweise in Misch- oder Dorfgebieten maßgebend sind, obwohl auch Bauflächen mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets betroffen sind. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die zuständige Genehmigungsbehörde seinerzeit die Sichtweise einer „bestehenden Gemengelage“ zu Grunde gelegt.*

Mit dem hier vorliegenden Gutachten wird zunächst die bestehende Geräuschsituation (Geräusch- Vorbelastung) dargestellt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Vorberechnungen wird unter schalltechnischen Gesichtspunkten ein geeignetes Emissionsmodell für die Erweiterungsfläche entwickelt.

Die Beurteilung der anstehenden städtebaulichen Planung erfolgt auf der Grundlage der Regelungen der DIN 18005⁸⁾ i.V. mit Beiblatt 1. Darüber hinaus werden die Regelungen der TA Lärm⁹⁾ beachtet.

▪ Zitatende

Nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen befinden sich in der Nachbarschaft in der "Jahnstraße" Allgemeine Wohngebiete; an der "Raiffeisenallee" sind Dorfgebiete festgesetzt. Gemäß der DIN 18005 sind die Orientierungswerte dort folgende:

	tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)
Dorfgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)

Der historische Standort der Flechtorfer Mühle als "Wassermühle" befindet sich inmitten der alten gewachsenen Ortslage direkt an der Schunter. Von jeher befanden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Mühle Wohnnutzungen zum Teil im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben. Die Siedlungsentwicklung entlang der "Jahn-

⁷⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mühle", zugleich 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Flechtorf, Gemeinde Lehre; - 86144/2006 -; Garbsen 28.09.2006

straße" und nördlich der "Raiffeisenallee" erfolgte in der Nachbarschaft zu der bestehenden Mühle.

Der zur Planung herangezogene Bereich ist durch die vorhandene Mühle vorgeprägt. Der Plangeltungsbereich befindet sich zwischen der "Raiffeisenallee" und der bestehenden Mühle. Zur Zeit sind dort Flächen für den Gemeinbedarf und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der bestehende Kindergarten, dessen Sanierung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll erscheint, soll zugunsten der Mühlenerweiterung an diesem Standort aufgegeben werden. Eine Umsiedlung in den Bereich der Schule ist vorgesehen. Die Erschließung des neuen eingeschränkten Industriegebietes ist ausschließlich über das vorhandene Mühlengelände vorgesehen. Insofern ist mit einer weiteren Verkehrsbelastung der "Raiffeisenallee" nicht zu rechnen. Um der Nachbarschaft zu wohnbaulich genutzten Bereichen Rechnung zu tragen, ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Auf Grund der historisch gewachsenen Nachbarschaftssituation wird im Sinne der Gemengelage vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen sein. Das heißt, dass die Mühle und ihr Betrieb einerseits so zu gestalten sind, dass in der Nachbarschaft nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Andererseits bedeutet dies aber auch, dass die Nachbarschaft zur Mühle den Anwohnern von "Raiffeisenallee" und "Jahnstraße" von alters her bekannt ist und dass insofern die Emissionen aus den Betriebsabläufen – sofern sie nicht wesentlich zunehmen – wie bisher zu tolerieren sind.

Zur Beurteilung der vorgesehenen Planung sind sowohl die Betriebsabläufe des bestehenden Betriebes als auch die für die geplante Erweiterung vorgesehene Betriebsbeschreibung einschließlich der vorgesehenen Betriebsabläufe (vgl. Kapitel 8.2 Anlage 2 Betriebsbeschreibung) berücksichtigt worden.

Hier wird im Schallgutachten⁸⁾ Folgendes ausgeführt:

▪ Zitatbeginn

Aufgrund der Geräusch- Vorbelastung durch den bestehenden Mühlenbetrieb ist eine gewerbliche Nutzung der Erweiterungsfläche nur dann zulässig, wenn sich die Geräuschsituation dadurch nicht unzulässig verschlechtert. Hierbei sind die folgenden beiden Fälle zu unterscheiden:

- Die Geräusch- Vorbelastung schöpft die Immissionsrichtwerte aus.*
- Die tatsächlich vorhandene Geräusch- Vorbelastung unterschreitet die Immissionsrichtwerte (für MI/MD- Gebiete)*

Zu a) :

Nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm ist unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Genehmigung der geplanten „Anlage“ nicht zu versagen, wenn der neu hinzukommende Immissionsbeitrag – hier handelt es sich um den Immissionsbeitrag der Erweiterungsfläche – die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Dabei ist unter verwaltungsrechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, ob das Nicht- Relevanz- Kriterium für den Regelfall oder unter der Sichtweise einer „bestehenden“ Gemengelage anzuwenden ist. Bei einer Regelfallbetrachtung muss der jeweils maßgebende Immissionsrichtwert (tags und/ oder nachts) um mindestens 6 dB(A) unter-

⁸⁾ ebenda

schrritten werden. Kann hingegen die Geräuschsituation unter dem Gesichtspunkt der Gemengelagenregelung beurteilt werden, ist das Nicht- Relevanz- Kriterium u.E. auch dann erfüllt, wenn ein geeigneter „Zwischenwert“ um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Als Obergrenze sind dabei die Immissionsrichtwerte für Misch- oder Dorfgebiete zu sehen. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass sich im Falle einer Überschreitung der für Mischgebiete maßgebenden Immissionsrichtwerte infolge der Geräusch- Vorbelastung die Geräuschsituation auch dann rein rechnerisch nicht nennenswert verschlechtert, wenn der neu hinzukommende Immissionsbeitrag den Wert der Vorbelastung um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die Berechnungen für die Erweiterungsfläche wurden dabei für den sogenannten „abstrakten Planfall“ durchgeführt. Die entsprechenden schalltechnischen Berechnungen für den Regelfall (Unterschreitung der Immissionsrichtwerte entsprechend der tatsächlichen Schutzbedürftigkeit, hier überwiegend WA- Gebiete) zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung der Erweiterungsfläche nahezu unmöglich ist. Wenn die Geräuschimmissionen der Erweiterungsfläche für einige Beurteilungspunkte die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets um mindestens 6 dB(A) unterschreiten müssten, wären die auf der Erweiterungsfläche zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel auf ca. **50 dB(A)** tags und rd. **35 dB(A)** nachts zu beschränken.

Unter der Sichtweise einer „bestehenden“ Gemengelage (Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für MI/MD- Gebiete um mindestens 6 dB(A)) lägen die zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel für die Erweiterungsfläche in einer Größenordnung von **55 dB(A)** tags und **40 dB(A)** nachts. Damit wäre eine (sehr) eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Allerdings besteht die Möglichkeit, durch aktive Lärmschutzmaßnahmen durchaus höhere Schall-Leistungspegel auf der Erweiterungsfläche zu realisieren, da sich die Festsetzungen im Bebauungsplan auf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel beziehen. Mögliche Pegelminderungen durch Lärmschutzmaßnahmen oder Eigenabschirmung dürfen berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall wäre auch eine dies bezügliche Festsetzung im Bebauungsplan sinnvoll. Hier könnten die Lage, Länge und die Höhe aktiver Lärmschutzmaßnahmen festgelegt werden (wie für das vorhandene Betriebsgrundstück). Allerdings können diese Maßnahmen bei der Ermittlung der höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel nicht in Ansatz gebracht werden, da die pegelmindernde Wirkung von der Lage der maßgebenden Geräuschquellen abhängt – diese sind im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht „festsetzbar“. Eine weitere Maßnahme zur Lärminderung stellt die Gliederung des Plangebiets dar. Hier ist fraglich, ob aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche damit eine nennenswert bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks erreicht werden kann.

Zu b) :

Unabhängig von der Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan „An der Mühle“ ist eine weitere Vorgehensweise möglich. Da die vorhandenen Geräuschquellen zu einer sehr unterschiedlichen Geräuschbelastung der angrenzenden Wohnbebauung führen, wäre u.E. auch der Nachweis ausreichend, dass die Gesamt- Geräuschbelastung (Vorbelastung und Immissionen von der Erweiterungsfläche) die Immissionsrichtwerte (für MI/MD- Gebiete \Rightarrow „Gemengelage“) tags und nachts einhalten. Daraus könnte ggf. eine bessere Ausnutzbarkeit der Erweiterungsfläche resultieren. Dies betrifft insbesondere die Beurteilungszeit tags, da hier davon ausgegangen werden kann, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (tags) nicht ausgeschöpft wird. Für die Nachtzeit wird sich aus der vorgenannten Vor-

gehensweise kein nennenswert höherer Flächenkennwert ergeben. In der nachfolgend Tabelle sind für alle hier betrachteten Beurteilungspunkte die zulässige bzw. die für den „abstrakten Planfall“ (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) ermittelten Beurteilungspegel gegenübergestellt.

Tabelle Beurteilungspegel tags/ nachts Geräusch- Vorbelastung

Auf-Punkt	Stock-Werk	Geräusch-Vorbelastung		Zulässige Zusatzbelastung		Vorhandene Zusatzbelastung		Differenz zulässige/ vorhandene Zusatzbelastung	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	EG	42,0	36,4	60	45,0	54,6	39,6	5,4	5,4
	1.OG	43,3	35,8	60	39,0	54,9	39,9	5,1	- 0,9
2	EG	41,9	33,9	60	45,0	56,7	41,7	3,3	3,3
	1.OG	47,9	38,9	60	44,9	56,7	41,7	3,3	3,2
3	EG	40,6	---	60	---	46,6	---	13,4	---
4	EG	50,4	50,0	60	39,0	48,7	33,7	11,3	5,3
	1.OG	52,4	51,1	60	39,0	49,6	34,6	10,4	4,4
5	EG	47,1	46,4	60	39,0	56,9	41,9	3,1	- 1,9
	1.OG	48,2	47,2	60	39,0	57,2	42,2	2,8	- 2,2
6	EG	45,7	44,6	60	40,0	58,5	43,5	1,5	- 3,5
	1.OG	47,1	45,4	60	39,0	58,8	43,8	1,2	- 4,8
7	EG	41,7	40,0	60	44,6	55,1	40,1	4,9	4,5
	1.OG	42,7	40,8	60	44,3	55,4	40,4	4,6	3,9

▪ Zitatende

Anmerkung: Die Lage der Aufpunkte ist der Anlage 3 Übersichtsplan im Kapitel 8.3 zu entnehmen.

▪ Zitatbeginn

Aus der Differenz dieser beiden Pegelwerte lassen sich dann die tatsächlich zulässigen Flächenkennwerte ermitteln. Maßgebend ist jeweils der am stärksten betroffenen Aufpunkt. Die entsprechenden Felder sind in der Tabelle grau hinterlegt.

Wenn man also auch hier die Sichtweise einer „bestehenden Gemengelage“ für zulässig erachtet, **könnten** die zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel auch der Erweiterungspegel in einer Größenordnung von:

Tags:	60 dB(A) + 1,2 dB(A) \approx 61 dB(A)	und
Nachts:	45 dB(A) – 4,8 dB(A) \approx 40 dB(A)	liegen.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass mit Erschließung der Erweiterungsfläche ein rd. 10 – 20 m langes Teilstück der rd. 3 m hohen Lärmschutzwand am nördlichen Rand des derzeitigen Betriebsgrundstücks zurückgebaut werden muss. Damit sind in den Aufpunkten (5) und (6) um ca. 0,5 – 1 dB(A) höhere Beurteilungspegel zu erwarten. Dies hat jedoch auf die Plansituation keinen negativen Einfluss, da sich die zulässige Zusatzbelastung (vgl. Tabelle) nicht verringert.

▪ Zitatende

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschlossen, für die Erweiterungsfläche Gle 4 tags einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 61 dB(A) zuzulassen und bei Nacht von 40 dB(A).

Im Rahmen einer Ergänzenden Schalltechnischen Stellungnahme⁹⁾ wurde geprüft, inwieweit die geplanten Betriebsabläufe mit den gewählten höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in Einklang zu bringen sind.

▪ Zitatbeginn

Bei den nachfolgenden Berechnungen werden neben der konkreten Betriebsbeschreibung auch geplante Lärminderungsmaßnahmen berücksichtigt. Folgende Lärminderungsmaßnahmen sollen im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden:

- Neubau einer Lager- und Verpackungshalle mit einer Traufhöhe von rd. 10 m über Gelände. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ergibt sich aus den nachfolgenden Ausbreitungsrechnungen.
- Bau einer ca. 3,0 – 3,5 m hohen Lärmschutzwand am nördlichen Rand der Erweiterungsfläche.
- Weitgehende Erhaltung der bereits bestehenden Lärmschutzwände (diese werden nur um das zur Erschließung der Erweiterungsfläche notwendige Maß von ca. 20 m zurückgebaut).
- Bau eines rd. 2,5 m hohen Lärmschutzwalls vor der Nordfassade der neuen Lager-/ Verpackungshalle zur Unterdrückung von Schallreflektionen an der Hallenfassade infolge des Straßenverkehrslärms.
- Neubau einer Garagenzeile am westlichen Rand der Erweiterungsfläche, die mit der geplanten Lärmschutzwand verbunden wird. Die Garagen werden teils betrieblich, teils privat genutzt.
- Die neue Ladezone wird eingehaust, so dass die hauptsächliche Schallabstrahlung nur in südlicher Richtung erfolgt.

In der Mitte der Garagenzeile wird ein Werkstattgebäude errichtet. Hier werden allgemeine Wartungsarbeiten (Öl-, Radwechsel) sowie kleinere Reparaturen an PKW, Gabelstapler o.ä. durchgeführt.

▪ Zitatende

(...)

▪ Zitatbeginn

Die Berechnungen zeigen, dass in der Beurteilungszeit **tags** der Immissionsrichtwert für Mischgebiete um ca. 17 – 30 dB(A) unterschritten wird. Damit kann ein relevanter Immissionsbeitrag mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

In der Nachtzeit hingegen kann der Immissionsrichtwert bei bis zu zwei LKW-Beladungen in der „ungünstigsten Nachtstunde“ erreicht bzw. um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Die maßgeblichen Teilschallpegel werden dabei von der Einfahrt der Ladezone und der Ostwand des neuen Hallenkomplexes verursacht. Aus

⁹⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Flechtorfer Mühle in der Ortschaft Flechtorf, Gemeinde Lehre; - 86144/2006/E2 -; Garbsen 07.11.2006

diesem Grund sind für die geplante Nachtnutzung weitergehende Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Bei den weiteren Berechnungen wurde daher für die Ostwand ein „erhöhtes“ resultierendes Schalldämm-Maß von 37 dB (gegenüber 35 dB für alle übrigen Außenbauteile) zu Grunde gelegt. Des weiteren ist bei einer in der Nachtzeit geöffneten Ladezone die Beladung von LKW nicht möglich. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Ladezone mit einem Rolltor mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 15 dB zu versehen, dass bei nächtlichen Ladevorgängen geschlossen wird. Alternativ kann auf die **Beladung** der LKW in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr verzichtet werden. Die Abfahrt der LKW aus der Ladezone hingegen ist auch in der Nachtzeit möglich ohne dass ein relevanter Immissionsbeitrag verursacht wird.

▪ Zitatende

Zur Sicherung der oben beschriebenen Bedingungen die die geplante Betriebserweiterung der Mühle mit den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln in Einklang bringen, sind diese im Plan festgesetzt. Die vorhandene Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 4,0 – 4,5 m über den Bezugspunkten darf maximal in einer Breite von 20 m unterbrochen werden. Darüber hinaus sie lückenlos mit Lärmschutzanlagen zwischen der Erweiterungsfläche und den Grundstücken an der "Alten Braunschweiger Straße" und der "Raiffeisenallee" zu verbinden. Diese müssen eine Höhe von 3,0 m bis 3,5 m aufweisen. Unmittelbar an der "Raiffeisenallee" und der "Jahnstraße" wird durch Baulinien sichergestellt, dass die neue Halle durch die Gebäudestellung den Immissionsschutz gewährleistet. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile wird entlang der "Jahnstraße" mit 37 dB und darüber hinaus mit 35 dB festgesetzt. Ladezonen sind einzuhausen. Bei Ladevorgängen in der Nacht sind die Tore mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 15 dB geschlossen zu halten.

Bisher waren für den bestehenden Betrieb Zaunwerte festgelegt, die im Interesse der besseren Nachvollziehbarkeit und der Rechtssicherheit künftig auch durch flächenbezogene Schallleistungspegel gewährleistet werden sollen. Um diese sach- und fachgerecht festzusetzen, ist eine ergänzende Schalltechnische Stellungnahme¹⁰⁾ vorgelegt worden:

▪ Zitatbeginn

Mit der nachfolgenden schalltechnischen Untersuchung werden zwei mögliche Gliederungsmodelle für das Betriebsgrundstück ermittelt. Dies ist zum Einen ein Gliederungsmodell, das die Einhaltung der o.a. Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Bereich der angrenzenden Bebauung sicherstellt. Zum Anderen wird ein Gliederungsmodell dargestellt, das der derzeit tatsächlich vorhandene Geräuschesituation entspricht.

▪ Zitatende

(...)

▪ Zitatbeginn

Die schalltechnischen Berechnungen für das Plangebiet erfolgen im Rahmen der Bauleitplanung für den „abstrakten Planfall“ (d.h. unter Ansatz gebietstypischer flä-

¹⁰⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme zum vorhandenen Betrieb der Flechtorfer Mühle in der Ortschaft Flechtorf, Gemeinde Lehre; - 86144/2006/E1 -; Garbsen 03.11.2006

chenbezogener Schall-Leistungspegel). Im Folgenden wurde zwei Gliederungsmodelle (Emissionsmodelle) entwickelt.

Bei der Entwicklung der nachfolgend erläuterten Gliederungsmodelle wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Messungen und der Ortsbegehung berücksichtigt. Danach liegt der akustische Schwerpunkt des Betriebsgrundstücks im Bereich des Betriebsgebäudes (Abluftanlagen, LKW-Beladung im Bereich der Endproduktsilos) der Mühle. Des weiteren ist eine weitgehend emissionsfreie Teilfläche im Bereich des Bürogebäudes/ Verwaltung zu berücksichtigen. Auf der freien Hoffläche können keine signifikant unterschiedlichen Geräuschemissionen zugeordnet werden. Nachfolgend wird vorausgesetzt, dass im Bereich östlich der aufgrund des Rangierens der LKW und dem Einsatz von Gabelstaplern geringfügig höhere Emissionspegel maßgebend sind als auf der westlichen Hoffläche.

Gliederungsmodell 1:

Das Gliederungsmodell 1 stellt auf die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan „An der Mühle“. Danach soll sichergestellt werden, dass im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte für Misch- oder Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

(...)

Gliederungsmodell 2:

Das Gliederungsmodell 2 berücksichtigt die Ergebnisse der Immissionsmessungen im Umfeld der Flechtorfer Mühle. Danach sind in der Nachtzeit höhere flächenbezogene Schall-Leistungspegel maßgebend als beim Gliederungsmodell 1. Die Emissionskontingente tags könnten aufgrund der Messergebnisse verringert werden. Da dies zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes tags jedoch nicht erforderlich ist, bleiben die Flächenkennwerte tags gegenüber dem Gliederungsmodell 1 unverändert.

Die Berechnungen zeigen, dass im Plangebiet „An der Mühle“ die Festsetzung höchstzulässiger flächenbezogener Schall-Leistungspegel in der Größenordnung, wie sie üblicherweise in eingeschränkten Industriegebieten auftreten, möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Geräuschemessungen im Umfeld der Mühle vereinzelt Richtwertüberschreitungen auftreten können.

Es ist eine verwaltungsrechtliche Frage, ob die Festsetzung höchstzulässiger Flächenkennwerte in Kenntnis möglicher Richtwertüberschreitungen zulässig ist. Die Festsetzung der höheren Flächenkennwerte (Gliederungsmodell 2) ist u.E. fraglich, da so ein möglicher städtebaulicher Missstand planungsrechtlich abgesichert würde.

Beim Gliederungsmodell 1 hingegen ist die Einhaltung der höchstzulässigen Flächenkennwerte fraglich. Hier müssten u.E. Lärminderungsmaßnahmen untersucht werden. Andererseits genießen die vorhandenen Nutzungen der Flechtorfer Mühle möglicherweise Bestandsschutz, so dass eine Festsetzung der im Gliederungsmodell 1 dargestellten Flächenkennwerte bis auf weiteres unschädlich ist. Lediglich im Falle wesentlicher Änderung der Anlagen (vgl. TA Lärm) muss die Einhaltung der (neuen) immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen geprüft werden.

■ Zitatende

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Nachbarschaft nicht schlechter zu stellen, als dies durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Fall ist. Insofern hat sie sich für die Festsetzung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel entschlossen, die auf die Einhaltung der immissionsschutzrecht-

lichen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan "An der Mühle" abgestellt sind.

Es werden gegliederte, eingeschränkte Industriegebiete Gle 1 – Gle 3 festgesetzt, für die folgende Pegel einzuhalten sind:

	tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
Gle 1	60 dB(A)	45 dB(A)
Gle 2	67 dB(A)	57 dB(A)
Gle 3	65 dB(A)	40 dB(A)

Mit allen vorstehend beschriebenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass in der Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, dass die geplante Betriebserweiterung der Mühle erfolgen kann und das niemand schlechter gestellt wird, als dies durch die rechtskräftigen Pläne bisher der Fall gewesen ist.

Dabei wird grundsätzlich vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in der historisch gewachsenen Nachbarschaft der Mühle mitten in der Orts- und Gemengelage ausgegangen.

3.2.4.3 IMMISSIONSSCHUTZ – STAUB

Beim Betrieb einer Mühle ist betriebsbedingt mit Mehlstaub zu rechnen. Dies gilt auch für die Mischanlagen und den Verpackungsbetrieb. Bereits aus Hygienegründen erfolgt das Mischen und die Verpackung ausschließlich in den Gebäuden.

Das Mahlen, Mischen und Verpacken der Getreideprodukte erfolgt unter fast klinischen Bedingungen. Gemäß der einschlägigen technischen Regeln sind alle Lüftungsöffnungen gedämmt. Die Staubentwicklung beträgt deutlich weniger als 20 mg/m³, dem einzuhaltenden Grenzwert.

Staubimmissionen in der Nachbarschaft sind also nicht zu erwarten.

3.2.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe der desolate Zustand des Kindergartens. Seine Sanierung oder ein Neubau am alten Standort wäre dann unabdingbar. Der Betrieb der vorhandenen Mühle in Flechtorf wäre ohne die notwendige Erweiterung nicht zu gewährleisten.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Entscheidung für die Standorterweiterung ist bereits mit der 6. Änderung der Flächennutzungsplanung getroffen worden. Hinsichtlich der gewählten Festsetzung könnte ggf. ein geringes Maß der baulichen Nutzung oder die Festsetzung enger gefasster überbaubarer Flächen zum Tragen kommen. Dies wird jedoch aufgrund der Erfordernisse für die Betriebsabläufe und somit zur Sicherung des Mühlenstandortes verworfen.

Eine andere Stellung der geplanten Misch- und Verpackungsanlage sowie der Lagerhalle wurde zugunsten des optimierten Immissionsschutzes in der Kombination aus Lärmschutzwänden und -wällen und dem geplanten Gebäudekomplex verworfen. Die gewählte Stellung sichert die Abschirmung der Betriebsgeräusche von den Freiflächen gegenüber der schutzbedürftigen Nachbarschaft.

3.3 ZUSATZANGABEN

3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen und die eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ausgewertet. Aufbauend auf der Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten nicht auf.

Um die möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft abschätzen zu können sowie die notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen beurteilen zu können, wurde eine Bestandserfassung der Biotoptypen im Rahmen einer Begehung des Geländes vorgenommen. Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLO, März 2004).

Weiterhin werden die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt, des Landschaftsplans der Gemeinde Lehre, Bodenübersichtskarten sowie das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz (NLWKN) und der bestehende Bebauungsplanentwurf ausgewertet.

Verwendete Bewertungsmodelle (Natur und Landschaft):

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie 1/94¹¹⁾ angewendet.

Gegenstand der Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und das "Landschaftsbild". Jeder Bereich wird getrennt nach den Schutzgütern einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet. Die Wertigkeit wird hierbei durch die folgenden drei Wertstufen ausgedrückt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Auf der Basis der Bewertung des Bestandes und der Bewertung der Maßnahmen knüpfen sich die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen bzw.

¹¹⁾ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994 (Hrsg.): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Aufwertungen, die durch ein Vorhaben entstehen. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes wahrscheinlich ist. Der Eingriffstatbestand ist jedoch nur dann erfüllt, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt. Bei Eingriffen in Biotoptypen mit der Wertstufe 1 ist von einer erheblichen Beeinträchtigung schon dann auszugehen, wenn sich die Naturnähe um mindestens eine Naturnähestufe verringert (naturnah \Rightarrow bedingt naturnah).

Die o.g. grundsätzlichen Hinweise entsprechen in einigen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen:

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:
 - Statt einer fünf- sehen sie nur eine dreistufige Biotoptypenbewertung vor.
 - Einige Kompensationsforderungen sind geringer als die inzwischen außerhalb der Bauleitplanung erreichten oder vereinbarten. Das gilt für die Inanspruchnahme von Biotoptypen, die kaum oder nicht mehr regeneriert werden können, sowie für das Schutzgut Boden im Fall der Versiegelung.

Das NLWKN – Abteilung Naturschutz empfiehlt konkret folgende notwendige Anpassungen, die bereits durch das NIEDERSÄCHSISCHE MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2002) in der "Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 22, Nr. 2: 57-136 (Heft 2/02) veröffentlicht wurden:

- Die Biotoptypen sollten nach der aktuellen fünfstufigen Bewertung bewertet und die aktuellen Kompensationsgrundsätze für Biotoptypen angewandt werden (siehe unten).
- Hinsichtlich der Bodenversiegelung sollten die Kompensationsgrundsätze angewandt werden, die auch bei landwirtschaftlichen Bauten und Radwegen gelten sollten, d. h. das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche sollte 1:1 bei Böden mit besonderer Bedeutung und 1:0,5 bei den übrigen Böden unabhängig von der Art der Versiegelung betragen.

Folgende Wertstufen werden für das Schutzgut 'Arten und Biotope' verwendet:

- Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
- Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe I: von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die 5 Wertstufen waren:

- Naturnähe
- Gefährdung
- Seltenheit
- Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besondere Bedeutung von Biotopen extremer Standorte sowie lichter, strukturreicher, alter Biotope).

Grundsätzlich der Stufe V zuzuordnen sind gute Ausprägungen naturnaher sowie halbnatürlicher Biotoptypen. Die Stufen IV und III betreffen insbesondere die große

Bandbreite der mehr oder weniger schutzwürdigen, aber deutlich durch Nutzungen beeinträchtigten Biotoptypen, außerdem kleinflächige Landschaftselemente mit für sich betrachtet geringerer Bedeutung, die aber bei Lage in hochwertigen Biotopen entsprechend dem Umfeld höher zu bewerten sind (z. B. Feldgehölze). Intensiv genutzte bzw. stark anthropogen geprägte, artenarme Biotoptypen werden den Stufen II und I zugeordnet.

Im Hinblick auf die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen gelten für die von der Modelländerung betroffenen Schutzgüter folgende (nicht abschließende) Regelvermutungen:

1. Beim Schutzgut "Arten und Biotope" liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wenn Biotoptypen der Wertstufen V – III oder Vorkommen von Pflanzen- oder Tierarten von besonderer bis allgemeiner Bedeutung beeinträchtigt werden. Entsprechend werden Biotoptypen der Wertstufen II und I in der Regel nicht erheblich beeinträchtigt.
2. Beim Schutzgut "Boden" liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wenn Böden mit besonderen Werten oder Böden mit gefährdeter oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Die Versiegelung von Böden (durch Maßnahmen der Flurbereinigung) ist generell als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ 1994) mit den Modifikationen von 2004 angewandt.

Das angewandte Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes entwickelt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird. In Bezug auf das Schutzgut Boden weicht das Modell von diesem üblichen Schema ab. Bei einer Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1 : 0,5 betragen. Hiervon ausgenommen sind die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Böden, deren Kompensationsmaßnahmen sind nicht gegenseitig anrechenbar. Da bereits die Zerstörung eines Biotoptyps kompensationspflichtig ist, müssen die zusätzlichen Beeinträchtigungen, die mit der Versiegelung von Boden verbunden sind, zusätzlich kompensiert werden.

Darüber hinaus besitzen Kompensationsmaßnahmen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bei weiteren Bauleitplänen wird die Gemeinde ihre Erfahrungen aus diesem Bebauungsplan berücksichtigen. Insbesondere ist die Gemeinde hier auch auf Hinweise und Informationen der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB angewiesen, sofern die Durchführung des Bebauungsplanes nach deren Erkenntnissen erhebliche, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben sollte.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser, für die ca. 0,18 ha externe Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden sollen.

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel sowie aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen im eingeschränkten Industriegebiet gewährleistet.

3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Mühle" der Gemeinde Lehre für die Ortschaft Flechtorf wird erforderlich, um eine Umstrukturierung und Erweiterung der bestehenden Mühle zu ermöglichen.

Aufgrund der Gesetzgebung in der Europäischen Union und der Entwicklung im europäischen Binnenmarkt wird es erforderlich, am Standort der Mühle nicht wie bisher nur Getreide zu mahlen, sondern auch Mehl- und Backmischungen abzufüllen. Um diesem Erfordernis Rechnung zu tragen, ist der Neubau einer Packanlage notwendig geworden, der im Rahmen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Mühle" vorbereitet wurde. Nunmehr werden weitere Lagerkapazitäten und Misch- und Verpackungsmöglichkeiten sowie Rangier- und Stellplatzflächen benötigt, so dass durch die vorliegende Planung hierfür Raum geschaffen werden soll. Eine Erhöhung der Mühlenkapazität geht mit dieser Umstrukturierung nicht einher.

Aufgrund der Nachbarschaft des Bereiches zu wohnbaulich genutzten Bereichen werden Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse bei der Planung in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln und von Lärmschutzanlagen in den Festsetzungen berücksichtigt sind. Zur Minimierung von Verschattungen sind an der "Raiffeisenallee" und der "Jahnstraße" differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen worden. Die Nachbarschaft wird nicht schlechter gestellt als bisher. Es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.