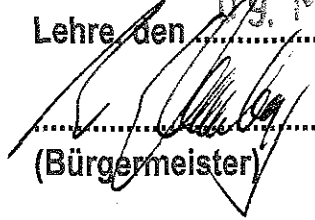
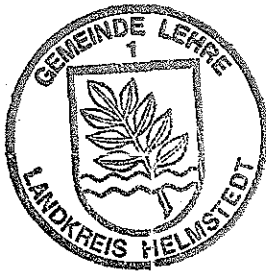


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 09. Mai 2006


(Bürgermeister)



GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT FLECHTORF

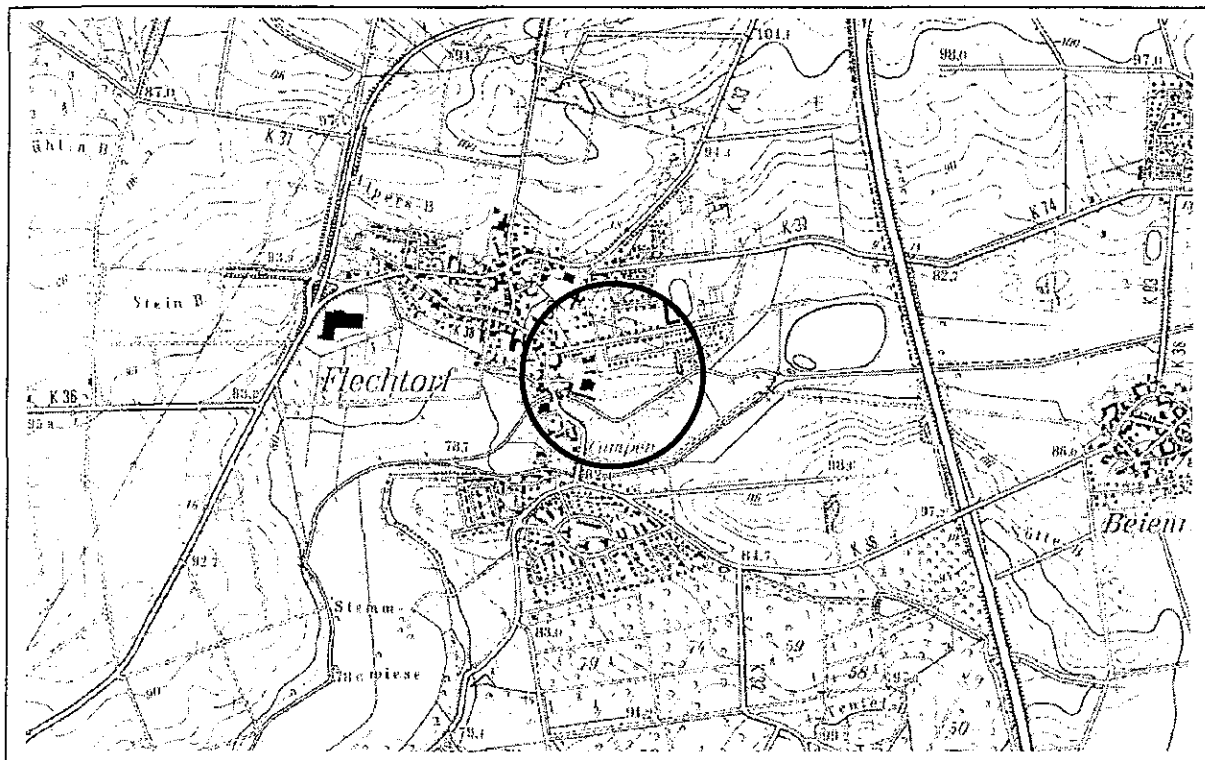
AN DER MÜHLE 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"AN DER MÜHLE", 1. ÄNDERUNG
GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT FLECHTORF, LANDKREIS HELMSTEDT**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3629 (1987) 3630 (1986) 3729 (1987) 3730 (1986)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 796/88

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAGE DER GEMEINDE LEHRE

2004-2006

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, K. MÜLLER**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	3
1.2 RAUMORDNUNG	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG; ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	5
2.1 BAUGEBIETE	5
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	6
2.3 GRUNFLÄCHEN	6
2.4 WASSERFLÄCHEN	6
2.5 VER- UND ENTSORGUNG	6
2.6 UMWELTBELANGE	7
2.6.1 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRUFUNG	7
2.6.2 GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE	7
2.6.3 IMMISSIONSSCHUTZ	18
2.6.4 HOCHWASSERSCHUTZ	21
2.6.5 DENKMALPFLEGE	21
3.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	22
4.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS	24
4.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	24
4.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	24
4.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	24
5.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	25
5.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS	25
5.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS	25
5.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	25
5.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	25
6.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	25
7.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS	25
8.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	26
9.0 VERFAHRENSVERMERK	26
10.0 ANLAGEN	26
10.1 ANLAGE 1 UBERSCHWEMMUNGSGBIETE	27
10.2 ANLAGE 2 SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN	28

BEGRÜNDUNG

In Kraft getretene Fassung

zum Bebauungsplan "AN DER MUHLE" 1. Änderung
Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

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.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre stellt für den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich Gewerbebauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage, nördlich der Schunter.

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Mühle" zugrunde. Er ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt am 30.11.1995 in Kraft getreten.

Die vorliegende 1. Änderung soll es ermöglichen, im Südosten des Industriegebietes auf dem Gelände der vorhandenen Mühle eine Halle in der Größe von 30 x 50 m zu

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, zuletzt ergänzt 2002

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

errichten. Dies wird erforderlich, um im Rahmen des Betriebs der Mühle zu ermöglichen, die Mehlprodukte bedarfsgerecht zu verpacken und umschlagen zu können. Dabei ist es nicht geplant, die Mühlenkapazität zu verändern. Es ist lediglich erforderlich Anlagen zur Verpackung in haushaltsüblichen Mengen und den Vertrieb neu zu organisieren. Gleichzeitig sollen die Baugrenzen im Bereich der Mühle selbst so erweitert werden, dass durch Anbauten der Betrieb an die Anforderungen nach europäischem Recht angepasst werden kann. Die Altanlage soll entsprechend der erforderlichen Hygienestandards eingehaust werden.

Um den Belangen des Immissionsschutzes hinsichtlich der benachbarten, bewohnten Bereiche Rechnung zu tragen, wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "An der Mühle" ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, das zur Grundlage der gewählten Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes gemacht wurde. An diesen Festsetzungen wird durch die 1. Änderung nichts verändert.

Im Süden verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Schuntertal" (LSG-He 20). Durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keinerlei Flächen, die der Schutzgebietsverordnung unterliegen, in Anspruch genommen.

Ferner verläuft die Grenze des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Schunter im Süden durch den Plangeltungsbereich. Die neu zu errichtende Halle befindet sich dort und ist insofern zum Gegenstand eines Wasserrechtsantrages nach dem NWG gemacht worden. Für das Vorhaben liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor ebenso wie für die Lärmschutzanlage.

Die vorliegende Planung wurde am 18.05.2004 durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Sie wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 durchgeführt.

1.2 RAUMORDNUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig weist der Ortschaft Flechtorf die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu (D 3.8 06). Dies ist vor allem durch die besondere Lage im Bereich der Schunterau und die südlich bzw. südöstlich an die Ortslage angrenzenden Waldflächen begründet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ohne besondere Festlegungen enthalten. Die südlich angrenzenden Flächen sind als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft bzw. Hochwasserrückhalteflächen festgelegt. Die Darstellung ist überlagert als Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie als Vorsorgegebiet für die Erholung gekennzeichnet.

Durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Mühle" werden im Umfang von 0,11 ha Flächen für die industrielle Nutzung durch die vorhandene Mühle vorbereitet. Aufgrund der geringfügigen Baugebietserweiterungen und der Tatsache, dass für die in Anspruch genommenen Flächen keine besonderen Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm enthalten sind, wird die Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Am historischen Standort der Mühle in Flechtorf direkt an der Schunter wird eine geringfügige Erweiterung des eingeschränkten Industriegebietes vorgenommen, um die Errichtung einer Halle zu ermöglichen, die zur geregelten Abwicklung des Produktionsablaufs erforderlich wird. Im einzelnen geht es hierbei um das Abpacken von Mehl. Es werden keinen neuen Silos errichtet. Die Mühlenkapazität bleibt unverändert. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Immissionsschutzanlagen werden lückenlos mit der neuen Halle zu verknüpfen sein.

Die Planung ist erforderlich, um den Standort der Mühle zu sichern.

Darüber hinaus wird die Baugrenze im Bereich der Mühle geringfügig erweitert, um Um- und Anbauten zu ermöglichen, die zur Einhaltung von Normen insbesondere hinsichtlich der Hygienevorschriften nach Europarecht erforderlich sind.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" werden die wesentlichen Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Die eingeschränkten Industriegebiete, die den Mühlenstandort erfassen, werden um ca. 0,11 ha nach Südosten erweitert.

Die Baugrenzen im Bereich der Mühle werden erweitert.

2.1 BAUGEBIETE

- Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)

Die rechtskräftig festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete werden im Umfang von ca. 0,11 ha nach Südosten erweitert. Dafür werden zuvor als Grünfläche zum Teil mit Anpflanzfestsetzungen festgesetzte Bereiche herangezogen. Zur Errichtung der geplanten Halle wird eine auf das Bauvorhaben abgestimmte Baugrenze festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Baumassenzahl von 6,0 bei einer Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten. Für das Gebäude wird eine nach Norden abgestaffelte absolute Bauhöhe festgesetzt, um den Übergang zu der Wohnnutzung an der Jahnstraße verträglich zu gestalten. Zusätzlich wird die Eingrünung der Fassade mit Kletterpflanzen vorgesehen.

Die Lärmschutzanlage, die für dieses Vorhaben z. T. in Anspruch genommen wird, wird in Nord-Süd-Richtung entlang der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet bzw. zu den Hausgärten als Lärmschutzwand und darüber hinaus durch das Gebäude selbst gewährleistet. Die einzelnen Elemente sind lückenlos miteinander zu verknüpfen. So ist sichergestellt, dass die Lärmemissionen aus dem Betrieb und der Belieferung der Mühle gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet abgeschirmt werden. Die wirksame Schirmhöhe von 4,00 bis max. 4,50 m wird eingehalten. Die Lärmschutzwand ist bereits errichtet. Es liegt eine Baugenehmigung vor.

Sowohl die Lärmschutzwand als auch die Halle befinden sich zumindest teilweise im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Insofern ist eine wasserrechtliche

Genehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eingeholt worden. Diese liegt vor. Die Auflagen aus der Genehmigung sind bei der Realisierung zu beachten.

Um bei der Produktion und dem weiteren Betriebsablauf die normativen Vorgaben des Europarechtes einhalten zu können, werden darüber hinaus Um- und Anbauten im Bereich der Mühle selbst erforderlich. Um diese insbesondere aus Gründen der Einhaltung von Hygienevorschriften erforderlichen Einhausungen vornehmen zu können, werden die Baugrenzen geringfügig erweitert. So kann die Altanlage entsprechend eingehaust werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung der Baugebiete wird durch die rechtskräftig festgesetzten Straßen, die bereits ausgebaut sind, gesichert.

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.

2.3 GRÜNFLÄCHEN

Die rechtskräftigen, festgesetzten, privaten Grünflächen werden aus dem Bebauungsplan übernommen.

2.4 WASSERFLÄCHEN

Im Bereich des denkmalgeschützten Altbaus der Mühle werden östlich und westlich des "Turbinenbauwerks" die Wasserflächen der Schunter aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2.5 VER- UND ENTSORGUNG

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

Zur Versorgung mit Trinkwasser und Energie ist der Anschluss an vorhandene öffentliche Netze vorgesehen. Dazu können vorhandene öffentliche Netze in das Plangebiet hinein fortgeführt werden. Darüber hinaus sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bereits hergestellt.

2.6 UMWELTBELANGE

2.6.1 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da das Vorhaben unterhalb der Prüfgrenze von max. 2,0 ha gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelbarer Grundfläche liegt. Es fällt gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht in dessen Anwendungsbereich. Durch den Bebauungsplan "An der Mühle", 1. Änderung werden 0,35 ha Baugebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 neu festgesetzt. Es ergibt sich eine maximal neu versiegelbare Fläche von rd. 0,25 ha.

2.6.2 GRUNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Mühle" aus dem Jahr 1995. Auf der Grundlage dieser Planung besteht für den Geltungsbereich Baurecht. Durch die 1. Änderung werden Bereiche überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt wurden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB '97 (§ 1a (3) letzter Satz BauGB '04) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf dieser Grundlage bilden die rechtskräftigen Festsetzungen die Grundlage für die Eingriffsregelung und nicht die reale Situation vor Ort. Die Frage der Schutzwürdigkeit ist demnach, sofern es sich nicht um besonders geschützte Biotope gem. § 28a NNatG handelt, nicht auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans, des Fließgewässerschutzprogramms oder des Waldgesetzes zu ermitteln, sondern anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Um die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Planung adäquat zu berücksichtigen wurde durch den Landschaftsarchitekten Jean-Marie Schmerber die im Folgenden wiedergegebene Eingriffsbilanzierung, die sich auf das Industriegebiet und die Allgemeinen Wohngebiete an der "Jahnstraße" bezieht, vorgenommen; letztere sind nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanes.

Insofern sind lediglich die Ausgleichsmaßnahmen, die sich auf die Industriegebiete beziehen, im Bebauungsplan festgesetzt. In der Eingriffsbilanzierung ist folgendes ausgeführt:

- Zitatangfang

1.1 Landschaftsbeschreibung

Der Standort der Halle befindet sich an der östlichen Grenze der Ortschaft Flechtorf nördlich des in Ost-West-Richtung fließenden Schuntermühlenarmes in der Landschaftseinheit "Schunterniederung und Nebenbäche" mit vielfältiger Auenstruktur.

Landschaftsprägend ist einerseits die Schunteraue mit ihren gut ausgeprägten uferbegleitenden Großgehölzen sowie ihren ausgedehnten Weiden und Wiesen, andererseits die überdimensionierten, aus vielen Richtungen einsehbaren auffälligen Mühlengebäude und –silos, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsraumes bewirken.

1.2 Vorhandener Bestand und Nutzung

Der Standort der geplanten Produktionshalle liegt in der Gemarkung Flechtorf, Flur 6, auf dem Flurstück 166/5 am östlichen Rand des Geländes der Firma Thönebe GmbH & Co. KG innerhalb eines ca. 1,8 ha großen eingeschränkten Industriegebietes.

Östlich des Muhlengeländes verläuft die Alte Braunschweiger Straße (K38), nördlich befindet sich ein Kindergarten der Gemeinde Lehre, nordöstlich grenzt die Mühle an ein allgemeines Wohngebiet mit Gärten. Zum Schutz der Bebauung vor Lärmemissionen des Mühlenbetriebes ist eine Lärmschutzwand westlich und südlich der bebauten Grundstücke bzw. der Gärten mit einer Höhe von 4,5 m vorhanden.

Die Standortfläche der Produktionshalle befindet sich teils im Bereich einer gepflasterten Hoffläche mit Unterstand, teils einer größtenteils mit Unterboden gekippten Lagerfläche am Rand einer weiter östlich brachliegenden von einzelnen hohen Weiden und Pappeln gesäumten Fläche.

1.3 Schutzausweisungen

Die Schunter als Gewässer 2. Ordnung ist im Nds. Fließgewässerschutzprogramm als Hauptgewässer 1. Priorität ausgewiesen. Sie ist durch die Sohlen- und Durchlassbauwerke zwischen Beienrode und Flechtorf stark beeinträchtigt.

Auf der Höhe des B-Plangebietes sind die nördlichen Uferbereiche der Schunter als gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Grenze des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes verläuft im Bereich der Gärten der Wohnbebauung Jahnstraße in einem Abstand von ca. 20 m nördlich der Grenze der Grundstücke 167/22 ff. Sie knickt auf dem Mühlengrundstück 1/1 vor dem Hauptgebäude nach Südwesten ab und verläuft weiter nördlich der parallel zum Mühlenarm vorhandenen Nebengebäude der Mühle. Diese Gebäude sowie die vorhandenen Silos liegen vollständig im Überschwemmungsgebiet der Schunter.

Die Fläche, auf der die Produktionshalle gebaut werden soll, liegt mit ihrer Südspitze im Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" (LSG-He-20), ein ca. 428 ha großes Gebiet zwischen Wendhausen und Beienrode. Innerhalb dieses Gebietes befinden sich südöstlich des B-Plangebietes verschiedene nach § 28 a NNatG geschützte Nasswiesen im Randbereich der Schunterniederung auf Auenboden.

Eine ca. 120 qm große Fläche wird im Bereich des Landschaftsschutzgebietes überbaut.

▪ Zitatende

Eine Überprüfung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes LSG-He-20 ergab, dass sich die Planung **nicht** wie angenommen in das Schutzgebiet erstreckt.

▪ Zitatanfang

1.3.1 benachbarte Schutzausweisungen

In mittelbarer Nähe des B-Plangebietes befinden sich mehrere folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:

In ca. 1,5 km Entfernung nördlich Gebietsvorschlag n° 101 – Eichen-Hainbuchen-Wälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg.

In 0,7 km Entfernung südöstlich Gebietsvorschlag n° 102 – Beienroder Holz

Die beiden FFH-Gebietsvorschläge sind gleichzeitig von der Landesregierung als Vogelschutzgebiet gemeldet. SPA 3630-401 – Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg.

Gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes vom 12.02.1990 zuletzt geändert am 27.07.2001 "UVP-pflichtige Vorhaben" ist für Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Stärkemehlen mit einer Produktion von 1 t bis weniger als 300 t Stärkemehlen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert ist eine standortbezogene Vorprüfung vorgesehen.

1.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 32-34 BNatSchG – Prognose

1.4.1 Einschätzung der Auswirkungen auf die FFH-Gebiete

Es kann vorweg festgestellt werden, dass sich das Vorhaben außerhalb der Schutzgebiete befindet und somit keine FFH-Lebensraumtypen (LRT 9160 - Feuchte Eichen-Hainbuchen-Wälder, 9130 - Waldmeister-Buchenwälder, 9110 - Hainsimsen-Buchenwald, 6410 - Pfeifengras-Wiesen, 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen, 6430 - Feuchte Hochstaudenfluren) als maßgebliche Bestandteile der natürlichen Lebensräume der 3 in den FFH-Gebieten nachgewiesenen FFH Anhang II-Arten (Mopsfledermaus, Kammmolch, Große Moosjungfer) berührt werden.

Die vom Vorhaben ausgehenden möglichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen erfüllen keine Schutzfunktion hinsichtlich Schutzzweck oder Erhaltungszielen des genannten Gebietes. Seine Erhaltungs- und Entwicklungsziele ("a) Erhalt und Entwicklung naturnaher, störungsarmer und strukturreicher, möglichst großflächiger und unzerschnittener Eichenmischwälder auf feuchten, vielfach staunassen Böden, b) Schutz und Entwicklung naturnaher Eichen-Hainbuchen- und Buchenwälder, u.a. als Teillebensraum der Mopsfledermaus") werden von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens nicht tangiert.

Über Fledermausvorkommen im Ortsteil Flechtorf und angrenzenden Gebieten liegen vielfältige Beobachtungen vor. Im Beienroder Holz wurden 12 Arten, im Flechtorfer Holz 7 Arten nachgewiesen. Diese Waldgebiete sind durch verschiedene Gehölzstrukturen (Allee, Wäldchen, Hecken) verbunden. An diesen Strukturen sind zahlreiche Überflüge von verschiedenen Fledermausarten in beide Richtungen beobachtet worden. Am See und an der Schunter jagen Wasserfledermäuse, über den umgebenden Wiesen sind Abendsegler und Breitflügelfledermäuse aktiv. Dicht an den Gehölzbeständen am See wurden eine Mopsfledermaus und ein Mausohr beobachtet. Während der Flachsee und die Schunteraue wenig Quartiermöglichkeiten bieten, sind sie als Jagdgebiet für viele Arten sehr attraktiv. In den Wohngebieten von Flechtorf wurden regelmäßig Breitflügelfledermäuse, Zwergfledermäuse, in den Randbereichen auch Kleinabendsegler festgestellt, die aufgrund der Häufigkeit der Beobachtungen mit Sicherheit hier ihre Quartiere haben und zur Jagd den Waldrand aufsuchen.

Ein Verlust von Verbindungsstrukturen, Nahrungsgrundlage und Quartierstandorten ist jedoch durch das Bauvorhaben nicht zu verzeichnen. Durch seine Lage und seine Größe stellt die geplante Halle keinen unüberwindbaren Querriegel zur Flugwanderung zwischen Jagd- und Quartierstandorten dar.

Das Vorhaben stellt somit keine Beeinträchtigung von FFH-relevanten Lebensraumtypen mit ihren biotoptypischen Populationen dar.

1.4.2 Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet

Eine anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung einiger wertbestimmender Arten nach Anhang der EU-Vogelschutzrichtlinie (Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Zwergschnäpper, Wespenbussard, Rotmilan) ist für die jeweils 700 und 1500 m südlich und östlich des Bauvorhabens gelegenen Waldgebiete a priori nicht zu erwarten.

Die vom Bauvorhaben ausgehenden Auswirkungen stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des europäischen Schutzgebietes dar.

1.4.3 Einschätzung der Auswirkung auf die Kohärenz des Netzes "Natura 2000"

Eine kurz-, mittel- und langfristige Beeinträchtigung der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele der Anhang I-Arten und ihrer Lebensräume gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie liegt nicht vor. Somit bleibt die Kohärenz der ökologischen Strukturen und Funktionen der FFH-Gebiete gesichert.

1.4.4 Gesamteinschätzung der Verträglichkeit

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Integrität des FFH-Gebietes und des Europäischen Vogelschutzgebietes oder des Schutzzweckes maßgeblicher Bestandteile dieser Gebiete in Anlehnung an ihre festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele durch das Bauvorhaben nicht erfolgen; die ökologische Kohärenz des europäischen Netzes Natura 2000 wird nicht erheblich beeinträchtigt.

1.5 Landschaftsdiagnose – Erfassung der Schutzgüter, Veränderungen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild durch das Bauvorhaben

1.5.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Der Verlust von halbruderaler Grasflur mit Hybridpappelbestand bringt gleichzeitig die Zerstörung der daran gebundenen Flora und Fauna mit sich. Die bebaute Fläche steht der Pflanzenproduktion nicht mehr zur Verfügung. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Auencharakters an dieser Stelle ist jedoch nicht zu verzeichnen.

Durch die Maßnahme wird auf kleiner Fläche der Fauna die Nahrungsgrundlage und der Lebensraum entzogen. Eine über den vorhandenen Zustand hinausgehende Beeinträchtigung der Avifauna in den angrenzenden Auenwiesen, eine Unterbrechung des Wanderweges und eine Störung des Streifgebietes des Fischotters sind nicht zu erwarten. Der Eingriff ist als gering zu betrachten.

▪ Zitatende

- Zitatanfang

1.5.2 Boden

Durch die Produktionshalle wird eine 1500 qm große Fläche überbaut. Es handelt sich um eine Stahlbetonplatte als Fußboden, die auf Betonbohrpfähle gegründet wird, deren Anzahl, Durchmesser und Länge von der noch zu erstellenden Statik bestimmt wird. Der Zwischenraum von OK vorhandenes Gelände bis UK Fußboden soll gemäß der bereits vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung unter der ganzen Hallenfläche frei bleiben. Die Versiegelung beträgt insgesamt 1086 qm.

Als Zufahrt wird der Werkhof, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, genutzt. Der Unterboden der Fläche wird im überbauten Bereich komplett zerstört. Der Eingriff ist erheblich.

Mit der Vergrößerung der bebaubaren Flächen wird die Versiegelung von Boden durch Gebäude und Erschließungsflächen ermöglicht.

1.5.3 Wasserhaushalt

Grundwasser

Während der Bauphase besteht eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung des anstehenden Schichtenwassers im benachbarten Auenbereich, insbesondere durch Tiefbau- bzw. Gründungsarbeiten.

Infolge der Versiegelung durch die Halle gehen 1086 qm Oberfläche und im allgemeinen Wohngebiet 430 qm Oberfläche verloren. Die Grundwasserneubildung auf den versiegelten Bereichen wird vollständig unterbunden.

Eine Veränderung der Grundwasserqualität sowie eine nachhaltige Absenkung des Grundwasserstandes sind nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Die Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegt im allgemeinen Wohngebiet unterhalb der geplanten Baugrenze.

Die komplette Halle wird im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Schunter errichtet.

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Halle liegt insgesamt zwischen 81,85 und 82,46 m NN und somit um ungefähr 0,3 bis 1,0 m höher als die Ufer des Mühlenarms und damit auch höher als die Niederung zwischen den beiden Gewässerläufen.

Hochwässer in der Schunter und damit auch im zugehörigem Mühlenarm mit einem häufigen Wiederkehrintervall, deren Wasserspiegel unter 81,85 m NN liegen, ufern im Bereich, der diese Planung betrifft, nach Süden in die Niederung aus. Das Grundstück 166/5, auf dem die Halle errichtet werden soll, wird voraussichtlich nur im westlichen Teil überflutet. Es geht somit in diesen Fällen durch den Neubau der Halle kein Retentionsraum verloren.

Extremhochwässer mit Wasserspiegeln über 81,85 m NN überfluten einen Großteil des Mühlengeländes. Bedingt durch die geplante Aufständigung der Produktionshalle wird die Inanspruchnahme von Retentionsraum auf vernachlässigbare Größenordnung minimiert. Negative Auswirkungen auf die Gewässerhydraulik sind ebenfalls nicht zu erwarten. (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. W. Hartung + Dipl.-Ing. R. Trappe mbH).

- Zitatende

▪ Zitat anfang

1.5.4 Kleinklima

Während der Bauzeit ist auf der Baustelle und im Siedlungsumfeld mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen, welches zu einer verstärkten Immissionsbelastung (Gase, Stäube) in den Wohngebieten der näheren Umgebung führt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsvorhabens werden vegetationsloser Unterboden sowie bewachsene Flächen umgewandelt. Durch diese Flächeninanspruchnahme sind lokale Temperaturerhöhungen, Verringerung der relativen Luftfeuchtigkeit und eine Abnahme der Kaltluftentstehung zu erwarten. Signifikante Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten.

1.5.5 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild am Standort ist durch folgende Elemente geprägt:

- westlich, verschiedene Mühlengroßgebäude und die sie umgebenden Nebenanlagen (Gebäude, gepflasterte Hofflächen),
- nördlich, ein Kindergarten der Gemeinde Lehre,
- nordöstlich, ein allgemeines Wohngebiet mit Gärten,
- südlich der Schuntermühlenarm, die strukturreiche Schunteraue mit ihren Wiesen und Weiden.

Das Gebiet besitzt durch seine Randlage eine kontrastreiche Situation mit folgenden Aspekten:

- ein sehr hoher Natürlichkeitsgrad der Landschaft mit hohem Anteil naturnaher Elemente im Auenbereich,
- eine geringe Eigenart der Kulturlandschaft bedingt durch die massiven Gebäudeelemente der Mühle
- eine landschaftsgerechte Eingliederung des Wohngebietes und seiner Gärten

Eine Erholungsnutzung findet am östlich nah gelegenen Schuntersee statt. Landwirtschaftliche Wege im Auenbereich sowie am südlich gelegenen Terrassenhang sind gern genutzte Spazierwege für die Naherholung.

Entsprechend der in diesem Gebiet herrschenden Vorbelastung ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der Erholungseignung hoch zu bewerten, da der menschliche Einfluss unübersehbar ist. Dies wird durch die vom Relief bestimmte Einsehbarkeit sowie die Auswirkung vorhandener weit wirkender landschaftsgliedernder Elemente in diesem Raum noch verstärkt.

Der Hallenbau sowie die Baugebietserweiterung führen zu einer weiteren Technisierung des Ortsbildes. Durch die Entfernung der Verkehrswege und -straßen sowie die stattlichen uferbegleitenden Pappel- und Weidenbestände des Schunterarmes und die Anpflanzungen an der Südgrenze der Gärten werden die 9 m hohe Halle sowie die zukünftigen Wohngebäude allerdings im größeren Umkreis nur eingeschränkt zu sehen und in unmittelbarer Nähe hauptsächlich von Osten wahrzunehmen sein.

Die östlich der Halle und südlich der vorhandenen Bebauung gelegene private Grünfläche ist im rechtskräftigen B-Plan als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und mit standortgerechten Laubgehölzen in lockeren Gruppen zu bepflanzen. Somit wird eine Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplante Produktionshalle als nicht erheblich beurteilt.

1.6 Eingriffsregelung

1.6.1 Allgemeine Forderungen zur Reduzierung des Eingriffes von Bauvorhaben

Für den Bau der Produktionshalle und der Wohnhäuser soll der Eingriff in Bezug auf Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Eine Minimierung der Versiegelung wird dadurch erreicht, dass der Standort teilweise versiegelt ist und dass für den Bau und den Betrieb der Produktions- und Wohnanlagen auf die bereits vorhandenen Hofflächen der Mühle und die Erschließungsstraßen zurückgegriffen werden kann. Durch die vorhandene Grüneinbindung des Standortes wurde die Veränderung des Landschaftsbildes auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Errichtung der Produktionshalle ist im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Schunter geplant. Durch die geplante Aufständigung wird die Inanspruchnahme von Retentionsraum minimiert sowie der ungehinderte Abfluss von Hochwasser nicht beeinträchtigt. Eine Genehmigung nach dem NWG hierzu liegt bereits vor.

Nach § 8 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) ist die Wahl des Standortes als geeignet zu bezeichnen, da sich die Produktionshalle unmittelbar am Rand eines mit gewerblicher Nutzung schon beeinträchtigten Gebietes befindet und somit die unmittelbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholung auf das Minimum reduziert.

▪ Zitatende

Anmerkung: Die Planungen zur Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet werden aufgrund ungeklärter Rahmenbedingungen z. Zt. zurückgestellt.

▪ Zitatanfang

1.6.2 Naturschutzfachliche Bewertung und Kompensationsermittlung der Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt

Die Beurteilung des Planungsvorhabens durch Eingriffs- und Flächenbilanzierung wird nach dem "NLÖ-Modell" durchgeführt.

Zur Bestimmung der relevanten Flächengröße für die zu erstellende Eingriffsflächenbilanzierung wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes berücksichtigt, für welche eine Änderung der baulichen Nutzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt ist.

Folgende Flächen wurden in der Bilanzierung berücksichtigt:

- allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4
- eingeschränktes Industriegebiet

In der folgenden Tabelle sind auf der Grundlage der Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie die Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen verdeutlicht worden.

Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plangebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigungen außerhalb des B-Plangebietes	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahme / Ersatzmaßnahme
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen/ gefährdete Pflanzen- und Tierarten)	<ul style="list-style-type: none"> - 447 qm versiegelte Fläche, (Wertstufe 3) - 572 qm Gehölze der Siedlungsbereiche mit einh. Arten (Wertstufe 2) - 481 qm sonstiger Laubwälder (Wertstufe 1) - 2.436 qm Obst- und Gemüseärten (Wertstufe 3) kein Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten 	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation mit einh. Arten</p> <p>vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3</p> <p>- 481 qm sonstiger Laubwälder</p> <p>vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 3</p> <p>- 430 qm Obst- und Gemüseärten</p> <p>vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3</p> <p>erhebliche Beeinträchtigungen</p>	Lärmbelastung, Beunruhigung angrenzender Biotope mit Lebensraumfunktion im Bereich der Schunteraue. Keine erhebliche Beeinträchtigungen	Anpflanzung am östlichen Rand des Plangebietes Ausgleichsmaßnahme erforderlich	Entwicklung von naturbetonten Biotopen, mesophiles Grünland (Wertstufe 1) auf 2.000 qm, halbruderale Grasflur (Wertstufe 2) außerhalb des Baugebietes; keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - 3.489 qm stark überprägter Boden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) 	<p>1. Bodenversiegelung – Gebäudelflächen und versiegelte Oberflächenbeläge</p> <p>- 1.053 qm Gle = 1.053 qm</p> <p>2. Bodenversiegelung – Gebäudelflächen und versiegelte Oberflächenbeläge</p> <p>- 1.436 qm WA 0,4 = 430 qm</p> <p>vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3</p> <p>erhebliche Beeinträchtigungen</p>		Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Standortlage (bereits versiegelte Fläche) Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; Ausgleichsmaßnahme erforderlich	Umwandlung von 2.400 qm Gartenland in extensives Grünland Entwicklung von naturbetonten Biotopen, artenreiches Feuchtgrünland (Wertstufe 1) auf 2.000 qm, halbruderale Grasflur (Wertstufe 2) außerhalb des Baugebietes; keine erhebliche Beeinträchtigung
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 3.500 qm beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 3) 	<p>Bodenversiegelung, Bebauung nachteilige Veränderung der kleinclimatischen Verhältnisse, lokalen Erhöhung der Temperaturen und Verringerung der relativen Luftfeuchtigkeit, reduziertes Verdunstungspotential der Oberflächen,</p> <p>- ca. 1.483 qm beeinträchtigte Bereiche</p> <p>vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3</p> <p>keine Beeinträchtigungen</p>		Durchgrünung des eingeschränkten Industriegebietes, vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich	

Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plangebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigungen außerhalb des B-Plangebietes	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahme / Ersatzmaßnahme
Wasser	- ca. 3.500 qm beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung - 1.483 qm beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Inanspruchnahme von Retentionsraum und Veränderung der Gewässerhydrologik erhebliche Beeinträchtigung	Ausfällung der Produktionshalle vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; Ausgleichsmaßnahme erforderlich	Kompensation wird mit der Ausgleichsmaßnahme für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften» u. «Böden» erreicht. keine erhebliche Beeinträchtigung
	1. 3.500 qm beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 3) 2. 4 ha Bereich traditioneller Kulturlandschaften (Wertstufe 1)	Bebauung an markanter Lage entlang eines Gewässers mit stark beeinträchtigten Landschaftsbildbereichen auf 300 m Länge vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Bebauung am Ufer von Fließgewässern entlang eines wenig beeinträchtigten Erlebnisraumes der Niederung - etwa 4 ha beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 1 erhebliche Beeinträchtigungen	unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; Ausgleichsmaßnahme erforderlich	Flächenhafte Verbesserung und Entwicklung des Erscheinungsbildes des Baugebietes mit den Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen B-Planes erreicht. keine erhebliche Beeinträchtigung

- Zitatende

Anmerkung: Die Planungen zur Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet werden aufgrund ungeklärter Rahmenbedingungen z. Zt. zurückgestellt.

- Zitatende

Anmerkung: Die Planungen zur Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet werden aufgrund ungeklärter Rahmenbedingungen z. Zt. zurückgestellt.

▪ Zitat anfang

2. Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gebäudeflächen im eingeschränkten Industriegebiet
1.053,00 qm Versiegelung durch die Produktionshalle

Beim Verhältnis 1 : 1 ergibt sich eine Kompensationsmaßnahme von 1.053 qm bestehend aus naturbetonten Biotoptypen.

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut "Boden" von 1.053 qm. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt als externe Maßnahme durch die Entwicklung naturbetonter Biotope.

1.6.3.3 Beeinträchtigung des Schutzgutes "Wasser – Grundwasser und Oberflächengewässer"

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes "Wasser – Grundwasser und Oberflächengewässer" liegt nicht vor. Eine Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich.

1.6.3.4 Beeinträchtigung des Schutzgutes "Luft"

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes "Luft" liegt nicht vor. Eine Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich.

1.6.3.5 Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild"

Auszugleichen ist die durch die Bebauung hervorgerufene Riegelbildung an einem natürlichen Gewässer, die die starke vorhandene bauliche Überprägung des Standortes unterstützt.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die starke Eingrünung und Durchgrünung der östlichen privaten Grünflächen (vorhandene 10.000 qm Ausgleichsflächen mit standortgerechten Laubgehölzen in lockeren Gruppen gepflanzt).

1.6.3.6 Sonstiger Kompensationsbedarf

1. Wegfall der Fläche mit Pflanzgebot östlich der Silos

Beim Verhältnis 1 : 1 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.100 qm, die Kompensationsmaßnahme besteht aus naturbetonten Biotoptypen.

2. Überbauung von Flächen in einem Landschaftsschutzgebiet

- Gebäudeflächen im eingeschränkten Industriegebiet
120 qm Versiegelung durch die Produktionshalle

Beim Verhältnis 1 : 1 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 120 qm, die Kompensationsmaßnahme besteht aus naturbetonten Biotoptypen.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.220 qm. Die Kompensationsmaßnahme kann als externe Maßnahme durch die Entwicklung naturbetonter Biotope erfolgen.

▪ Zitatende

Da die Überprüfung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes ergab, dass keine Überschneidung erfolgt, ist lediglich ein Kompensationsbedarf von 1.100 m² festzustellen.

▪ Zitatanfang

1.6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften" und "Boden" werden aufgrund der planerisch vorbereiteten Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen auf einer Fläche von 2.587 qm vorbereitet. Durch die B-Plan-Änderung entfallen 1.100 qm Pflanzgebotsflächen, ca. 120 qm Landschaftsschutzgebietsfläche werden überbaut. Diese können wie folgt ausgeglichen werden:

Im Plangebiet werden im Bereich der privaten gärten südlich der Jahnstraße Ausgleichsflächen im Umfang von rd. 2.400 qm bereitgestellt. Auf einem 12 m breiten Streifen an der südlichen Grenze der Grundstücke wird die Einrichtung von extensivem Grünland vorgesehen.

Außerhalb des Plangebietes werden Ausgleichsflächen im Umfang von rd. 3800 qm benötigt. Auf dem Grundstück 166/7 zwischen Schuntermühlenarm und dem ehemaligen Flussverlauf könnte auf 5000 qm die Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland vorgesehen werden.

▪ Zitatende

Da eine Überplanung von Flächen im Landschaftsschutzgebiet nicht erfolgt, besteht lediglich ein externer Ausgleichsflächenbedarf von rd. 3.700 qm.

▪ Zitatanfang

1.7 Zusammenfassung

Den naturschutzrechtlichen Belangen wird in vollem Umfang insofern Rechnung getragen, als im nach baurechtlichen Gesichtspunkten abgegrenzten, für den Ausgleich vorgesehenen relevanten Teilraum des Untersuchungsgebietes der zu erwartende Eingriff durch das Planungsvorhaben auf Natur und Landschaft bei vollständiger Integration der dargestellten Maßnahmen in den Bebauungsplan und der nachfolgenden Realisierung als ausgeglichen betrachtet werden kann.

▪ Zitatende

Da die Verfügbarkeit des Flurstückes 166/7 noch nicht abschließend geklärt ist, wird im Bebauungsplan lediglich festgesetzt, dass die Maßnahme im Umfang von 0,37 ha extern nachzuweisen ist. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Hierdurch sowie auf Grund der festgesetzten Maßnahmen wird die Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG angemessen berücksichtigt.

2.6.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "An der Mühle" übernommen. Hierzu ist dort ausgeführt:

▪ Zitatanfang

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für Silobauten der Flechtorfer Mühle war der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung zu beurteilen. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten³⁾ in Auftrag gegeben.

Vom Betrieb der neuen Silos sind keine wesentlichen Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Da diese Silos jedoch mit einer Höhe von mehr als 20 m errichtet werden, ergeben sich zusätzliche Reflexionsflächen für den Fahrverkehr. Im Gutachten werden die auf die am stärksten betroffene Nachbarschaft einwirkenden Geräusche infolge des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände untersucht und beurteilt. Das Ergebnis der Berechnung ist in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Der Bebauungsplan hatte zum Schutz der Nachbarschaft bereits Flächen für die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Nach dem Text des Bebauungsplanes sollte die Lärmschutzeinrichtung eine Mindesthöhe von 4 m und eine maximale Höhe von 4,5 m erhalten. Die Auswirkung einer derartigen Lärmschutzeinrichtung ist ebenfalls in diesem Gutachten untersucht worden.

Wie bereits im Abschnitt 'Baugebiete' dargelegt, handelt es sich bei dem Nebeneinander von Mühlenbetrieb und Wohnnutzungen um eine gewachsene Gemengelage. Zu diesem Schluss kommt auch das im Zuge des Planverfahrens erarbeitete schalltechnische Gutachten.

Hier gelten die Gesichtspunkte der gegenseitigen Rücksichtnahme. D. h., hier haben sowohl die Wohnnutzungen im angrenzenden Bereich eine gewisse Belästigung hinzunehmen andererseits hat der Mühlenbetrieb auf die Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen Rücksicht zu nehmen und seine Anlagen darauf auszurichten. Zur Beurteilung der Schallsituation sind daher höhere Immissionsrichtwerte anzusetzen, als eigentlich nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 für zum Schutz allgemeiner Wohngebiete vorgesehen sind.

Nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens werden im Bebauungsplan die höchstzulässigen Schalldruckpegel sowie eine 4,0 m Höhe Lärmschutzeinrichtung, in die vorhandene bauliche Anlagen zu integrieren sind, festgesetzt. Diese Festsetzungen sind darauf abgestellt, dass das angrenzende Wohngebiet unter den Bedingungen der Gemengelage geschützt wird und im Zuge weitergehender Genehmigungen die Mühle nach dem Stand der Technik auf diese Situation einzugehen und sie zu berücksichtigen hat. Die früher z. T. vorhandenen Rückstau während der Erntezeit im Bereich der Kreisstraße "Alte Braunschweiger Straße" konnten durch die Anlage von befestigten Hofflächen, die für das Aufstellen von Fahrzeugen hergerichtet wurden, wesentlich gemildert werden. Andererseits sind diese Stellplatzflächen gegenüber den angrenzenden Nutzungen der Wohngebäude und des Kindergartens im Hinblick auf die Verträglichkeit mit aktiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Hier sind z. T. bereits Anwallungen vorhanden. Diese sollen mit den Festsetzungen weiter verbessert werden. Es ist ebenso geregelt, dass durch bauliche Nebenanlagen, sofern sie den Immissionsschutz verbessern, innerhalb dieser Flächen auch Möglichkeiten für deren Errichtung getroffen sind.

Der Schallgutachter schlägt vor, die Lärmschutzeinrichtung zunächst nur bis zu einer Höhe von 4 m zu führen. Dabei können die vorhandenen Gebäude an der Grenze mit einbezogen werden. Eine wesentliche Pegelminderung ergibt sich für den Bereich des Kindergartens insbesondere für den Freibereich. Für diesen ist nämlich eine geringere Aufpunkthöhe anzusetzen. Die Lärmschutzeinrichtung wirkt sich ferner für die Hausgärten der Wohngebäude in der Jahnstraße aus, da diese Gärten in südlicher Richtung noch abfallen und hier ebenfalls eine geringere Aufpunkthöhe als bei den Wohngebäuden anzusetzen ist. Bei Anordnung einer 4 m hohen Lärmschutzeinrich-

³⁾ Schalltechnisches Gutachten Nr. 86144/VI zum Bebauungsplan "An der Mühle" der Gemeinde Lehre, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 20.08.1991

tung liegen dann die Immissionspegel infolge Fahrverkehr noch soweit unter den sonstigen Betriebsgeräuschen, so dass hierdurch eine Pegelerhöhung nicht eintritt. Bei Anordnung der Lärmschutzeinrichtungen ist ferner auch die Situation abgedeckt, dass die Fahrzeuge nicht dem Umfahrweg nehmen, sondern in einem größeren Bogen noch näher an den Gebäuden der Jahnstraße entlang fahren.

Zusammenfassend ist aufgrund der Berechnungen festzustellen, dass die Anordnung einer 4 m hohen Lärmschutzeinrichtung unter Einbeziehung der vorhandenen Garagen an der Grenze geeignet ist, die Immissionssituation der umliegenden Wohnbebauung insbesondere in den Gartenbereichen deutlich zu verbessern. Für die oberen Geschosse der Wohnhäuser fällt dagegen die Minderung der Geräusche nur gering aus.

Das schalltechnische Gutachten Nr. 86144/VI ist Bestandteil des Bebauungsplans. Es liegt als Anlage dieser Begründung bei (Anm.: vgl. rechtskräftigen Bebauungsplan "An der Mühle").

▪ Zitatende

Da durch die Erweiterungen der Baugebiete und die Errichtung einer Halle im eingeschränkten Industriegebiet die Emissionssituation der Mühle nicht verändert wird (die Mühlenkapazität bleibt unverändert) sind keine diesbezüglichen Konflikte zu erkennen. Um hier jedoch Planungs- und Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist ein ergänzendes schalltechnisches Gutachten vom Büro, Bonk, Maire, Hoppmann erstellt worden. Dabei ist von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen worden⁴⁾:

▪ Zitatanfang

Die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan der Anlage 1 zu entnehmen. Die Halle soll im Anschluss an das bisherige Betriebsgelände in östlicher Richtung errichtet werden. Von dieser geplanten Halle geht eine mindestens 4 m hohe Lärmschutzwand bis zu dem auf dem Betriebsgelände stehenden Nebengebäude, wobei der nördliche Bereich (25 m) eine Höhe von 4,5 m hat. Die Höhe bezieht sich auf die Geländehöhe der Nachbargrundstücke. Da das Betriebsgelände noch 0,5 - 1 m dem gegenüber abgesenkt ist, ergibt sich somit praktisch noch eine größere wirksame Höhe.

Der Bebauungsplan sieht für den Wohnbereich an der Jahnstraße ein Allgemeines Wohngebiet vor, mit der zusätzlichen Festsetzung, dass auf dem Betriebsgelände der Flechtorfer Mühle Anlagen so zu betreiben sind, dass bei der Wohnbebauung entlang der Jahnstraße die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nicht überschritten werden. Dies entspricht auch den Grundsätzen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift hinsichtlich von Gemengelage.

In diesem Gutachten werden die beim Betrieb der neuen Halle einschl. Verladung und anteiligem Fahrverkehr bei der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuscheinwirkungen in einer Prognoserechnung bestimmt.

▪ Zitatende

Vor den oben beschriebenen Rahmenbedingungen kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

▪ Zitatanfang

Die größten Gesamtpegel reichen bis rd. 38 dB(A) in der Tageszeit. Nach den Antragsunterlagen sollen die Verpackungsanlagen auch nur ausschließlich in der Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr betrieben werden. Damit werden die anzuset-

⁴⁾ Schalltechnisches Gutachten zum Neubau einer Verpackungshalle bei der Flechtorfer Mühle; Bonk-Maire-Hoppmann, - 86144/XII -, Garbsen; März 2004

zenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) noch erheblich unterschritten. Aus der Zusammenstellung der Einzelpegel ergibt sich auch, dass die Lärmschutzwand zu einer deutlichen Verringerung der Immissionspegel führt, insbesondere bei den Freiflächenquellen wie Lkw- Verkehr und Verladung.

Die vorstehende Beurteilung gilt für die beantragte Verpackungshalle. Nach der 6. AVV ist eine Gesamtbetrachtung der Lärmsituation vorzunehmen. Nach Abschnitt 3.2.1 der 6. AVV kann auf die Ermittlung der Vorbelastung durch die übrigen Betriebsanlagen verzichtet werden, wenn der von der beantragten Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Diese Situation liegt im vorliegenden Fall vor. Da hier noch erhebliche Reserven enthalten sind, ist es auch unbedenklich, wenn z.B. die Rolltore ständig offen stehen. Aus der Einzelzusammenstellung wird deutlich, dass selbst eine Erhöhung des Pegelanteils der Rolltore um das Ersatzschalldämmmaß von 10 dB völlig unkritisch ist. Des gleichen bestehen auch keine Bedenken, wenn die Lichtkuppeln für Lüftungszwecke geöffnet sein sollten.

Zusammenfassend ist das beantragte Bauvorhaben so zu bewerten, dass aus der Sicht des Lärmschutzes gegen die Errichtung keine Bedenken bestehen. Die Umhüllungsflächen (Wände, Decken, Lichtbänder) sollten dabei ein mittleres bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB haben.

▪ Zitatende

Durch die gewählten Festsetzungen wird gegenüber der Bebauung an der "Raiffeisen" – und der "Jahnstraße" eine lückenlose Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 4 – 4,5 m sichergestellt.

Auf die Festsetzung eines mittleren bewerteten Schalldämmmaßes für die neue Verpackungshalle wird verzichtet, da bei Einhaltung der Erfordernisse des Wärmeschutzes ein mittleres Maß von R_{wres} von 25 dB sicher eingehalten ist.

2.6.4 HOCHWASSERSCHUTZ

Die neu festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete befinden sich z. T. im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Insofern sind hier die Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes einzuhalten. Für die Errichtung der geplanten Halle ist zuvor bereits ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt worden. Die Auflagen aus der wasserrechtlichen Genehmigung sind bei der Realisierung der Halle ebenso wie bei der Realisierung der Lärmschutzanlagen zu beachten.

2.6.5 DENKMALPFLEGE

Teile der vorhandenen Mühle stehen unter Denkmalschutz. Insofern ist bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft zu den Denkmalen eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Auflagen sind zu beachten.

Das **Institut für Denkmalpflege beim Nds. Landesverwaltungsamt** teilt am 05.12.2005 Folgendes mit:

Das überplante Gebiet befindet sich auf der nördlichen Schunterseite in einer Geländesituation, die geomorphologisch als niederungsrandliche Dünenzone zu bezeichnen ist. Oft massieren sich im nördlichen Harzvorland speziell in solchen Gebieten

entlang den Fluss- und Bachläufen Freilandstationen steinzeitlicher Jäger. Oberirdisch kenntlich werden sie durch ein vermehrtes Fundaufkommen bearbeiteter Feuersteingeräte. Da die Funddichte in den Dünenzonen recht hoch sein kann, ist nicht auszuschließen, auch hier in Flechtorf ähnliche Verhältnisse vorliegen zu haben.

Dem Laien ist es i. d. R. nicht möglich, Feuersteingeräte von nicht bearbeiteten Flinten zu unterscheiden. Insofern kann das Aufnehmen eines expliziten Hinweises auf die Fundmeldepflicht des § 14 (1) NDSchG hier nicht zum Ziele führen. Hingegen empfiehlt es sich, in die gegebenenfalls später zu erteilende Baugenehmigung die Verpflichtung zur Baubeginnanzeige im Sinne des § 13 (1) NDSchG einzubringen.

3.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Denkmalpflege

Mit seinem Schreiben vom 09.07.2004 weist der **Landkreis Helmstedt** darauf hin, dass mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Beim Auftreten von Bodenfunden ist eine Unterrichtung der Denkmalbehörden und die Einhaltung bestimmter Verpflichtungen erforderlich.

Mit seinem Schreiben vom 05.12.2005 gibt das **Nds. Landesverwaltungsamt, Institut für Denkmalpflege** folgende Hinweise:

Das überplante Gebiet befindet sich auf der nördlichen Schunterseite in einer Geländesituation, die geomorphologisch als niederungsrandliche Dünenzone zu bezeichnen ist. Oft massieren sich im nördlichen Harzvorland speziell in solchen Gebieten entlang den Fluss- und Bachläufen Freilandstationen steinzeitlicher Jäger. Oberirdisch kenntlich werden sie durch ein vermehrtes Fundaufkommen bearbeiteter Feuersteingeräte. Da die Funddichte in den Dünenzonen recht hoch sein kann, ist nicht auszuschließen, auch hier in Flechtorf ähnliche Verhältnisse vorliegen zu haben.

Dem Laien ist es i. d. R. nicht möglich, Feuersteingeräte von nicht bearbeiteten Flinten zu unterscheiden. Insofern kann das Aufnehmen eines expliziten Hinweises auf die Fundmeldepflicht des § 14 (1) NDSchG hier nicht zum Ziele führen. Hingegen empfiehlt es sich, in die gegebenenfalls später zu erteilende Baugenehmigung die Verpflichtung zur Baubeginnanzeige im Sinne des § 13 (1) NDSchG einzubringen.

- Baugrund

Am 16.06.2004 weist das **Nds. Landesamt für Bodenforschung** auf das Erfordernis von Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 hin.

- Ver- und Entsorgung

Mit ihren Schreiben vom 09.06.2004 teilt die **Deutsche Telekom AG** folgendes mit:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung der Gebäude der 2. Bautiefe durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes zur Versorgung der Gebäude der 2. Bautiefe im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Wege und Grundstücke möglich ist,

dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche, festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

dass für eine gesicherte Versorgung der Grundstücke der 2. Bautiefe Leitungsrechte in den Kaufverträgen dieser Grundstücke enthalten sind,

dass in Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG, T-Com im erforderlichen Umfang beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für die Errichtung und den Betrieb von Telekommunikationseinrichtungen für die Deutsche Telekom AG in das Grundbuch eingetragen werden,

dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,

dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten die Erschließungsträger darauf hinzuweisen, dass sie sich zwecks notwendiger Absprachen zur Bauvorbereitung und Koordination der Arbeiten frühzeitig mit unserem Bauherrenbüro, Deutsche Telekom AG, T-Com, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, Tel.: 0531/ 272-6545, in Verbindung setzen.

Die **AVACON** teilt am 10.06.2004 folgendes mit:

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie bzw. mit Erdgas werden Erweiterungen unserer in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel und Gasrohre werden wir zu gegebener Zeit mit Ihnen bzw. der Gemeinde Lehre und den übrigen Versorgungsträgern abstimmen.

Die Kosten für Netzerweiterungen werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV) und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)" den Bauträgern angelastet.

- Hochwasserschutz

Der **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** teilt am 01.07.2004 mit, dass seine Stellungnahme ggf. erforderliche Stellungnahmen in Wasserrechts- oder sonstigen Verfahren nicht ersetzt.

- Brandschutz

Am 09.06.2004 weist der örtliche Zivilschutzleiter daraufhin, dass ein Brandschutz- und ein Einsatzplan vorzulegen sind.

4.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 durchgeführt.

4.1 FRUHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB '97 wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf am 06.04.2004 durchgeführt. Die Anregungen der Bürger führten zu Regelungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der geplanten Halle sowie zu der im Entwurf vorgesehenen Festsetzung von Eingrünungen (Kletterpflanzen).

4.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB '97 sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB '97 wurden mit Schreiben vom 09.06.2004 zur Stellungnahme bis zum 12.07.2004 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in der Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

4.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB '97 hat die öffentliche Auslegung vom 10.06.2004 bis zum 12.07.2004 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2004 über die Offenlage informiert.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB '97 sind Stellungnahmen von Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 05.12.2005 bis zum 06.01.2006 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 01.12.2005 informiert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Dritten und Trägern öffentlicher Belange nicht eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. 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 gem. § 1 (6) BauGB gemacht.

5.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

5.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- und Wegeflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

5.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

5.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet vorgesehenen Straßen und Wege ist bereits erfolgt.

5.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

6.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Alle im Plan festgesetzten Straßen und Wege sind bereits hergestellt. Mit weiteren Kosten ist insofern nicht zu rechnen.

7.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans waren die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Schmutzwassernetz.

Träger der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Wasserversorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

8.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan festgesetzten Straßen und Wege ist bereits erfolgt.

9.0 VERFAHRENSVERMERK

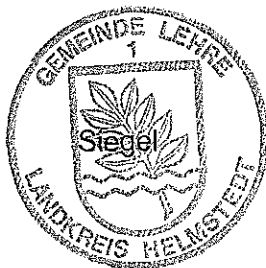
Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB '97 vom 10.06.2004 bis 12.07.2004 öffentlich ausgelegen.

Die geänderte Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (3) BauGB '97 vom 05.12.2005 bis 06.01.2006 erneut öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 23.03.2006 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründungen zum Bebauungsplan "An der Mühle", 1. Änderung beschlossen.

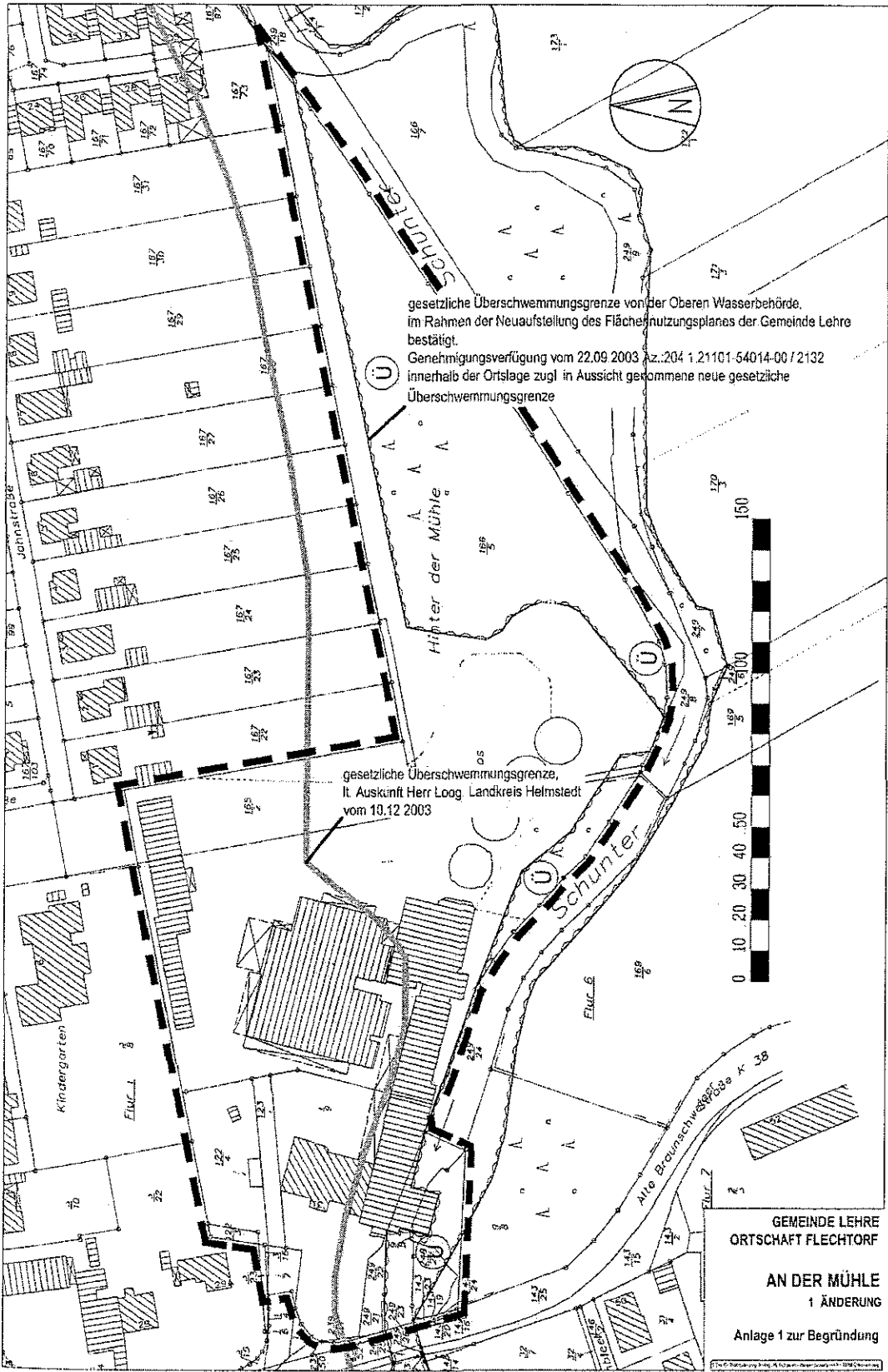
Lehre, den 28.03.2006

gez. Denneberg
(Bürgermeister)



10.0 ANLAGEN

10.1 ANLAGE 1 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE



10.2 ANLAGE 2 SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Schalltechnisches Gutachten

zum Neubau einer Verpackungshalle bei der Flechtorfer Mühle

1. Auftraggeber

FLECHTORFER MÜHLE

WALTER THÖNEBE GMBH & Co. KG

ALTE BRAUNSCHWEIGER STRASSE 31

38165 LEHRE - FLECHTORF

2. Aufgabenstellung dieses Gutachtens

Der Auftraggeber plant den Neubau einer Verpackungshalle für Mehlprodukte. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Erweiterung der bebaubaren Flächen vorgesehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Lärmschutz der betroffenen, angrenzenden Wohnbebauung sicher zu stellen.

3. Örtliche Verhältnisse

Die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan der Anlage 1 zu entnehmen. Die Halle soll im Anschluss an das bisherige Betriebsgelände in östlicher Richtung errichtet werden. Von dieser geplanten Halle geht eine mindestens 4 m hohe Lärmschutzwand bis zu dem auf dem Betriebsgelände stehenden Nebengebäude, wobei der nördliche Bereich (25 m) eine Höhe von 4,5 m hat. Die Höhe bezieht sich auf die Geländehöhe der Nachbargrundstücke. Da das Betriebsgelände noch 0,5 - 1 m dem gegenüber abgesenkt ist, ergibt sich somit praktisch noch eine größere wirksame Höhe

Der Bebauungsplan sieht für den Wohnbereich an der Jahnstraße ein Allgemeines Wohngebiet vor, mit der zusätzlichen Festsetzung, dass auf dem Betriebsgelände der Flechtorfer Mühle Anlagen so zu betreiben sind, dass bei der Wohnbebauung

entlang der Jahnstraße die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nicht überschritten werden. Dies entspricht auch den Grundsätzen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift hinsichtlich von Gemengelagen.

In diesem Gutachten werden die beim Betrieb der neuen Halle einschl. Verladung und anteiligem Fahrverkehr bei der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuscheinwirkungen in einer Prognoserechnung bestimmt.

Im Lageplan der Anlage 1 sind 3 Aufpunkte gekennzeichnet, welche die am stärksten betroffene Wohnbebauung (jeweils Südfassade) kennzeichnet. Ferner sind im mittleren Bereich 3 Freiflächenpunkte markiert. Nach üblichen Regelungen in der Bauleitplanung sind in Anlehnung an DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht nur Fenster von Aufenthaltsräumen – wie in der 6. AVV definiert – maßgebend, sondern auch Gartenbereiche, wobei diese nur soweit zu betrachten sind, als sie in einem angemessenen Abstand zu den Wirtschaftsräumen eines Wohnhauses liegen.

4. Hauptgeräuschquellen

Geplant ist die Nutzung der Halle durch Verpackungsanlagen, wobei ein Maschinen-aufstellungsplan der Firma Fawema vorgelegt wurde. Nach Angabe des planenden Architekten ist zu den Betriebsabläufen und Schall- Emissionen angeführt, dass Schallleistungspegel von 60 – 85 dB(A) auftreten. Bei einem Vergleichsobjekt in Rün-ningen wurde von uns ein Innenpegel von rd. 75 dB(A) gemessen. Für die weitere Berechnung wird für die gesamte Halle bei den abstrahlenden Flächen ein Innen-pegel von

$$L_i = 80 \text{ dB(A)}$$

angesetzt.

Für die Wand- und Deckenflächen ist eine Ausführung mit Fischer-Paneelen vorge-
sehen. Die Halle erhält umlaufend ein Lichtband und im Dachbereich einige Licht-
kuppeln. Bei der nachfolgenden Berechnung wird für die abstrahlenden Elemente
jeweils ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB zu Grunde gelegt. Dieser Wert
wird bei den geplanten Doppelstegplatten und auch bei zweischaligen Lichtkuppeln
problemlos erreicht. Grundsätzlich sind auch andere Baustoffe möglich. Vom Herstel-

ler sollte in jedem Fall ein mittleres, bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB garantiert werden.

Die Erschließung der Halle erfolgt von der Westseite über das Betriebsgelände. Das Mehlgut wird über ein Rohrleitungssystem von den Silos zu der Halle transportiert und hier in Kleinpackungen verfüllt. Die Ware wird dann mit Lkw- Fahrzeugen abtransportiert. In der Westseite befinden sich zwei Tore. Die Fahrzeuge fahren dabei rückwärts zu der Rampe und werden mit einer Überladebrücke und Torrandabdichtung angeschlossen. Üblicherweise bleiben die Tore im Normalfall geschlossen. Dies ergibt sich schon aus der Forderung, den Innenraum möglichst vor Verschmutzungen von außen zu schützen. Bei der Berechnung wird für die Tore ein Ersatzschalldämmmaß von 10 dB berücksichtigt, um damit gelegentliches offen stehen mit zu erfassen (10% der Arbeitszeit).

Außerhalb der Halle sind Verladevorgänge zu betrachten sowie An- und Abfahrt der Lkw- Fahrzeuge. Die bisherige Verladestation befindet sich an der Ostseite der vorhandenen Betriebshallen. In unserer schalltechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit der Errichtung der Lärmschutzwand wurde der anteilige Lkw- Verkehr zu der bisherigen Verpackungshalle mit täglich 9 Fahrzeugen abgeschätzt (in der Anlage 4 ist der entsprechende Lageplan unseres Gutachtens 86144/XI noch einmal in Kopie wiedergegeben). Die dort gekennzeichnete Strecke [S5] kennzeichnet den Fahr- und Rangierbereich zu der bisherigen Verpackungsanlage. Dieser Anteil entfällt zukünftig, für die Fahrstrecken ist dann noch der zusätzliche Weg bis zu der neuen Verpackungshalle zu erfassen.

Für die Berechnung der i.V. mit Anlieferungsvorgängen verursachten Geräuschimmissionen von Lkw-Fahrzeugen wird eine Untersuchung der *Hessischen Landesanstalt für Umwelt*^{5/} zugrunde gelegt. In diesem Bericht sind die Erkenntnisse der Geräuschemissionen von Lkw- und Ladegeräuschen beschrieben.

Für die Verladetätigkeit wird ein Schallleistungspegel von 98 dB(A) zu Grunde gelegt, wobei eine geräuschverbundene Gesamteinwirkzeit von 4 Stunden als repräsentativ anzusehen ist. Damit ergibt sich als Schallleistungs- Beurteilungspegel

$$L_{wA} = 98 - 10 \lg \frac{16}{4} = 92 \text{ dB(A)}.$$

Bei dem Emissionsansatz zur Berechnung der Geräuschimmissionen von Lkw-Fahrgeräuschen kann nach der vorgenannten Studie von Mittelwerten ausgegangen werden. Im einzelnen sind folgende auf eine Stunde und 1 m Wegelement bezogene Schallleistungspegel in Ansatz zu bringen:

Leistungsklasse	L _{WA,1h} [dB(A)]	
	alt	neu
Für Lkw < 105 kW (Lkw mittel)	65	63
Für Lkw > 105 kW (Lkw groß)	70	65

Die Differenz zwischen der oberen Vertrauensgrenze L_O und dem äquivalenten Dauerschallpegel L_{AFeq} wird mit < 1 dB(A) angegeben. Der Erwartungswert liegt mit der Wahrscheinlichkeit 0,8 unterhalb der oberen Grenze des Vertrauensbereiches.

Bei Berücksichtigung einer Hin- und Rückfahrt ergibt sich folgender längenbezogener Schallleistungspegel:

$$L_{WA}^I = 63 + 10 \lg \frac{9 \times 2}{16} = 64 \text{ dB(A)}.$$

5. Berechnung der Beurteilungspegel

5.1 Rechenverfahren

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt frequenzabhängig entsprechend der ISO 9613-2⁶. Alle für die Ausbreitungsrechnung wesentlichen Parameter wurden digitalisiert. Dabei wurde für die Berechnungspunkte (Immissionsorte, Aufpunkte) eine typische Aufpunkthöhe

$h_A = 3,0$ m über Geländehöhe

für den EG-Bereich sowie eine übliche Stockwerkshöhe von 2,8 m berücksichtigt, für die Freiflächenpunkte entsprechend 1,8 m.

Für Lkw-Fahrzeuge wird eine Quellpunkthöhe von:

⁵ "Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen"; Wiesbaden 1995 (Hessische Landesanstalt für Umwelt)

⁶ DIN ISO 9613-2 *Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien*
Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren. (10/1999) vgl. hierzu A 1 4 der TA Lärm

$h_Q = 1,0 \text{ m}$ (über Geländehöhe)

angesetzt

Die genannten Rechenverfahren wurden im Rechenprogramm *SOUNDplan*⁷ programmiert. Das Rechenverfahren arbeitet nach dem sogenannten "Suchstrahlverfahren", die Abschnitts-Berechnung erfolgt in 1°-Schritten. Die Berechnungen werden mit folgenden voreingestellten Rechenparametern durchgeführt:

<i>Winkelschrittweite:</i>	<i>1°</i>
<i>Reflexzahl:</i>	<i>3</i>
<i>Reflextiefe:</i>	<i>1</i>
<i>Seitenbeugung:</i>	<i>ja</i>
<i>Suchradius:</i>	<i>1000 m</i>

Die Berechnung erfolgte dann jeweils für die gekennzeichneten Aufpunkte für die einzelnen Geschosse bzw. Freiflächenpunkte.

5.2 Beurteilung

Die Rechenergebnisse sind in den Anlagen 2 und 3 tabellarisch zusammengestellt. Anlage 2 zeigt die ermittelten Gesamtpegel bei den Immissionsorten und zwar für die Gebäudepunkte für das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie die Freiflächenpunkte und Anlage 3 die Teilschallpegel der einzelnen Quellen bzw. abstrahlenden Wandelemente.

Die größten Gesamtpegel reichen bis rd. 38 dB(A) in der Tageszeit. Nach den Antragsunterlagen sollen die Verpackungsanlagen auch nur ausschließlich in der Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr betrieben werden. Damit werden die anzusetzenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) noch erheblich unterschritten. Aus der Zusammenstellung der Einzelpegel ergibt sich auch, dass die Lärmschutzwand zu einer deutlichen Verringerung der Immissionspegel führt, insbesondere bei den Freiflächenquellen wie Lkw- Verkehr und Verladung.

Die vorstehende Beurteilung gilt für die beantragte Verpackungshalle. Nach der 6. AVV ist eine Gesamtbetrachtung der Lärmsituation vorzunehmen. Nach Abschnitt 3.2.1 der 6. AVV kann auf die Ermittlung der Vorbelastung durch die übrigen

⁷ Ingenieurgemeinschaft Braunstein & Berndt, Leutenbach; Programmversion 6.1

Betriebsanlagen verzichtet werden, wenn der von der beantragten Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Diese Situation liegt im vorliegenden Fall vor. Da hier noch erhebliche Reserven enthalten sind, ist es auch unbedenklich, wenn z.B. die Rolllöre ständig offen stehen. Aus der Einzelzusammenstellung wird deutlich, dass selbst eine Erhöhung des Pegelanteils der Rolllöre um das Ersatzschalldämmmaß von 10 dB völlig unkritisch ist. Des gleichen bestehen auch keine Bedenken, wenn die Lichtkuppeln für Lüftungszwecke geöffnet sein sollten.

Zusammenfassend ist das beantragte Bauvorhaben so zu bewerten, dass aus der Sicht des Lärmschutzes gegen die Errichtung keine Bedenken bestehen. Die Umhüllungsflächen (Wände, Decken, Lichtbänder) sollten dabei ein mittleres bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB haben.

(i. A. Dipl.-Ing. M. Bonk)

© 2004 Bonk-Maire-Hopmann GbR, Rostocker Straße 22, D-30823 Garbsen

Verteiler für das Verfahren gem. § 3 (3) BauGB '97

- Landkreis Helmstedt
- Gewerbeaufsichtsamt
- Landwirtschaftskammer Hannover