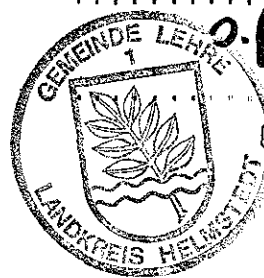


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre den 1. MAR 1996



Gemeindedirektor

**GEMEINDE LEHRE
OS FLECHTORF**

**AN DER MÜHLE
BEBAUUNGSPLAN**

Die in der Anzeigenfügung beanstandeten redaktionellen Mängel sind in dieser Planfassung behoben worden.

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig



LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

Landkreis Helmstedt - Südertor 6 - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Helmstedt, den 22.11.1995

Gegen Empfangsbekanntnis

Az.: 63/692-21-54014.05-22

Gemeinde Lehre
Postfach 7

38163 Lehre

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "An der Mühle" in der
Ortschaft Flechtorf
hier: Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs.1 und 3 des
Baugesetzbuches (BauGB)

Bezug: Anzeige der Gemeinde Lehre vom 08.09.1995, hier ein-
gegangen am 15.09.1995, Frist gem. § 11 Abs.3 Satz 1
BauGB bis 15.12.1995

Anlg.: Urschrift des Bebauungsplanes und der Begründung

Hiermit erkläre ich auf die Anzeige der Gemeinde hin, daß
ich keine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustande-
kommen des o.g. Bebauungsplanes geltend mache.

Ich beanstande jedoch unter Bezugnahme auf die Ziff. 35.8.4
der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BauGB die folgenden re-
daktionellen Mängel:

1. Auf dem Bebauungsplan fehlt die Angabe der maßgeblichen
Fassung der Baunutzungsverordnung; sie ist nachzutragen.
Dazu verweise ich auf die Ziff. 42.4 der Nds. VV-BauGB,
Buchst. h).
2. Die lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan über-
nommenen Regelungen zum Denkmalschutz, über das Land-
schaftsschutzgebiet und über das Überschwemmungsgebiet
sind nicht als nachrichtlich übernommen gekennzeichnet.
Dazu verweise ich auf die weiterhin anwendbare Ziff.
20.37.4 der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BBauG. Die-
se Kennzeichnung ist in geeigneter Weise nachzutragen.
3. In der Begründung zum Bebauungsplan beruft sich auf Seite
7 der letzte Satz des Abschnittes "Naturschutz und
Landschaftspflege" unzutreffend auf den § 8a Abs.6 des



LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

Landkreis Helmstedt - Südertor 6 - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Helmstedt, den 22.11.1995

Gegen Empfangsbekanntnis

Az.: 63/692-21-54014.05-22

Gemeinde Lehre
Postfach 7

38163 Lehre

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "An der Mühle" in der
Ortschaft Flechtorf
hier: Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs.1 und 3 des
Baugesetzbuches (BauGB)

Bezug: Anzeige der Gemeinde Lehre vom 08.09.1995, hier ein-
gegangen am 15.09.1995, Frist gem. § 11 Abs.3 Satz 1
BauGB bis 15.12.1995

Anlg.: Urschrift des Bebauungsplanes und der Begründung

Hiermit erkläre ich auf die Anzeige der Gemeinde hin, daß
ich keine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustande-
kommen des o.g. Bebauungsplanes geltend mache.

Ich beanstande jedoch unter Bezugnahme auf die Ziff. 35.8.4
der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BauGB die folgenden re-
daktionellen Mängel:

1. Auf dem Bebauungsplan fehlt die Angabe der maßgeblichen
Fassung der Baunutzungsverordnung; sie ist nachzutragen.
Dazu verweise ich auf die Ziff. 42.4 der Nds. VV-BauGB,
Buchst. h).
2. Die lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan über-
nommenen Regelungen zum Denkmalschutz, über das Land-
schaftsschutzgebiet und über das Überschwemmungsgebiet
sind nicht als nachrichtlich übernommen gekennzeichnet.
Dazu verweise ich auf die weiterhin anwendbare Ziff.
20.37.4 der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BBauG. Die-
se Kennzeichnung ist in geeigneter Weise nachzutragen.
3. In der Begründung zum Bebauungsplan beruft sich auf Seite
7 der letzte Satz des Abschnittes "Naturschutz und
Landschaftspflege" unzutreffend auf den § 8a Abs.6 des

Bundesnaturschutzgesetzes. Diese Vorschrift befaßt sich ausschließlich mit der Beurteilung von Einzelvorhaben und hat für die Bauleitplanung keine Bedeutung. Die angestellte Überlegung ist inhaltlich zwar richtig, hat ihre rechtliche Grundlage jedoch im § 8a Abs.1 BNatSchG, wonach eine abwägende Planungsentscheidung (nur) dann erforderlich ist, wenn "auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind". Das ist angesichts der weitgehend vorhandenen Bebauung hier nur für einen kleinen Teilbereich des "eingeschränkten Industriegebietes" der Fall, und deshalb kann sich die Abwägung nach § 8a Abs.1 BNatSchG auf diesen Teilbereich beschränken. Der bezeichnete Satz in der Begründung ist zu korrigieren.

Das Rechtsetzungsverfahren kann unmittelbar durch die Bekanntmachung gem. § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Die für meine Akten bestimmten Unterlagen habe ich einbehalten.

Auf die Ziff. 38.1 der Niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum BauGB, betreffend die Übersendung von Planausfertigungen, weise ich hin. Außerdem bitte ich gemäß Ziff. 38.2 VV-BauGB um Übersendung einer zusätzlichen Planausfertigung zum Dienstgebrauch in meinem Bauordnungs- und Planungsamt. Diese Ausfertigung wird kurzfristig nach dem Inkrafttreten des Planes benötigt, da ich anderenfalls als Bauaufsichtsbehörde den Plan nicht vollziehen kann.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Helmstedt, Südertor 6, 38350 Helmstedt, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Frist wird auch durch Einlegung des Widerspruches bei der Bezirksregierung Braunschweig in Braunschweig gewahrt.

Im Auftrage


Baudezernent



BEBAUUNGSPLAN, AN DER MÜHLE Stand: in Kraft getretene Fassung
ORTSCHAFT FLECHTORF, GEMEINDE LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE

1991-94

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP, M. KLESEN, DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ
A. MANGANO, A. MÜLLER, G. WINNER

BEGRÜNDUNG

Stand: in Kraft getretene Fassung
zum Bebauungsplan AN DER MÜHLE, Ortschaft Flechtorf, Gemeinde Lehre,
Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg ¹⁾ aus acht ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.400 Einwohner und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Die Ortslage Lehre ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Grundzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Im Ordnungsraum sind vorrangig Entwicklungsvorhaben durchzuführen ²⁾.

Lehre 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 interregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die BAB A 39 (Wolfsburg - A 2). Über die Eisenbahnlinie Braunschweig - Lehre - Wolfsburg besteht Eisenbahnanschluß. Der öffentliche Personennahverkehr wird heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Die Ortslage Flechtorf (rd. 2.700 Einwohner) liegt an der B 248 (Braunschweig - Wolfsburg) und ist für den Straßenverkehr gut nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Nach Nordosten besteht Anschluß an die A 39. Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der Flechtorfer Mühle, die daran nach Norden anschließenden Dorfgebiete und Gemeinbedarfsflächen. Im Bereich der Jahnstraße wird aus Rechtssicherheitsgründen formell der Teilortsplan "Flechtorf IV" aufgehoben und durch diesen Plan ersetzt.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre in Verbindung mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Gleichzeitig wird durch diesen Bebauungsplan der Teilortsplan FLECHTORF IV in dem durch den vorliegenden Plan abgegrenzten Bereich aufgehoben und durch diesen Plan ersetzt.

¹⁾ vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.05.1972

²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um im Bereich der Flechtorfer Mühle drei neue Siloanlagen zu errichten. Die Mühle ist für die Landwirtschaft in diesem Bereich eine wichtige Absatz- und Verarbeitungseinrichtung. Sie unterliegt den Genehmigungsregelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Gleichzeitig wird hier Bauleitplanung erforderlich, um das gewachsene Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblich industriellen Nutzungen zu ordnen, sowie Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erschließung zu regeln. Mit dem Bebauungsplan wird bezweckt, die o. g. Erweiterung für die Flechtorfer Mühle planrechtlich abzusichern im Norden und Osten des Mühlengrundstücks Immissionsschutzbelange zu regeln sowie das Baugebiet um die Jahnstraße planrechtlich nach dem Baugesetzbuch zu erfassen, eindeutige Regelungen für die rückwärtigen Grundstücksteile zu treffen und im Bereich der Schunter Gesichtspunkte des Landschaftsschutzes, der Grünordnung und der Ortsbildpflege zu regeln.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Um die Jahnstraße besteht auf der Grundlage eines älteren Teilortsbauplans ein Wohngebiet, das seinerzeit nach den Fördervoraussetzungen als Kleinsiedlung entstanden ist. Darauf beruhen auch die großen Grundstücksteile, die zu den baulichen Anlagen gehören. Das Wohngebiet grenzt unmittelbar an das Gelände der Flechtorfer Mühle. Hier ist von einer gewachsenen Situation als Gemengelage auszugehen. Das Maß der Nutzung wird festgesetzt über die höchstzulässige Geschossigkeit und über Grund- und Geschoßflächenzahlen. Die Bauweise wird in Anlehnung an den Bestand als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird abgesehen, da hier bereits durch den Bezug zu den vorhandenen Erschließungsanlagen weitergehende Regelungen für nicht erforderlich gehalten werden. Zur eindeutigen Bestimmung werden für die Grundstücke südlich der Jahnstraße die rückwärtigen Grundstücksteile als Hausgärten festgesetzt. Diese Grundstücksteile sind auch als solche genutzt. Für eine weitergehende Bebauung ist hier kaum eine geordnete Erschließung durchzuführen. Darüber hinaus soll mit dieser Festsetzung vermieden werden, daß es zu einer Konfliktverschärfung mit der Mühle kommt. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung Rücksicht darauf genommen, daß der Bereich des Schuntertales als Landschaftsschutzgebiet im südlichen Teil des Planbereiches festgesetzt ist.

b) Dorfgebiet (MD)

Im nordwestlichen Teil des Planbereiches wird nach der vorhandenen Nutzung Dorfgebiet festgesetzt. Hier befindet sich ein Teil des gewachsenen Dorfkerns von Flechtorf. Die Festsetzungen des Maßes der Nutzung orientieren sich am Bestand und werden mit der Höchstzulässigkeit von zwei Geschossen festgesetzt. Darüber hinaus sind weitergehende Regelungen über Grund- und Geschoßflächenzahl getroffen. Die Festsetzung der Bauweise wird mit dem vorhandenen Bestand begründet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll hier eine gewisse Flexibilität auf den Grundstücken erreicht werden. Im Bereich der Einmündung Raiffeisenallee / Alte Braunschweiger Straße befinden sich zwei Baudenkmale, die nachrichtlich als solche gekennzeichnet sind. Zudem ist der Vorbereich als eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichnet, damit das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigt werden kann. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Anrechenbarkeit dieser Fläche bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bleibt unberührt.

c) Fläche für Gemeinbedarf

Nördlich der Flechtorfer Mühle befindet sich der Kindergarten von Flechtorf mit einem Spielplatz. Darauf sind die Festsetzungen abgestellt. Hier ist Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Definitionen festgelegt. Es wird nicht für erforderlich gehalten hier weitergehende Regelungen zu treffen, da diese Flächen in kommunalem Eigentum stehen.

d) Industriegebiet, eingeschränkt (Gle)

Der Bereich der Flechtorfer Mühle ist insgesamt als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Der Mühlenbereich ist ursprünglich aus einer Wassermühle entstanden. Im Zuge der weiteren Entwicklung hat sich hier ein Großmühlenbetrieb entwickelt. Für diesen wird es zwingend erforderlich, insbesondere um weitere Lagerkapazitäten für die Aufnahme von Getreide nach der Vereinigung aus Sachsen-Anhalt aufzunehmen. In der Zuordnung zu dem vorhandenen Wohngebiet um die Jahnstraße, ist hier von einer Gemengelage auszugehen. D. h., das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme hat hier zu gelten. Darauf sind auch die besonderen Festsetzungen für höchstzulässige Schalldruckpegel abgeleitet. Darüber hinaus sind auf dem Mühlengrundstück auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens³⁾

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

Festsetzungen für aktive Schallschutzmaßnahmen am nördlichen und östlichen Bereich des Grundstückes getroffen worden. Diese werden damit begründet, daß zur Vermeidung größerer Rückstau innerhalb des Ortsstraßennetzes auf dem Mühlengrundstück größere Park- und Stellplatzflächen angelegt wurden, zum Schutz gegen die angrenzende Bebauung sind hier Anwallungen erforderlich. Diese können, wie in der textlichen Festsetzung geregelt, auch durch bauliche Nebenanlagen ersetzt werden, wenn diese dem Immissionsschutz dienen. Das Maß der Nutzung ist über Baumassenzahl und Grundflächenzahl festgelegt. Darüber hinaus sind Regelungen im Hinblick auf höchstzulässige Geschoßhöhen getroffen worden, um für den Bestand der Mühlenanlage und die neu zu errichtenden Siloanlagen im Hinblick auf Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild Mindestregelungen zu treffen.

- Immissionsschutz

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für Silobauten der Flechtorfer Mühle war der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung zu beurteilen. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten⁴⁾ 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 Bebauungsplan 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 Mühlenbe-

⁴⁾ Schalltechnisches Gutachten Nr. 86144/VI zum Bebauungsplan "An der Mühle" der Gemeinde Lehre, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 20.08.1991

trieb 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 hohe 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 miteinbezogen 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 Lärmschutzeinrichtung liegen dann die Immissionspegel infolge Fahrverkehr noch soweit unter den sonstigen Betriebsgeräuschen, 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 entlangfahren.

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.

- Naturschutz und Landespflege

Am Südrand des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Schuntertal. Hier wechseln jüngere Gehölzbestände mit Auewaldcharakter und Grünlandflächen mit teilweiser Weidenutzung miteinander. Das Gelände ist stellenweise mehr oder weniger sumpfig. Der Ortsrand ist zumindest im Bereich der Wohnbebauung an der Jahnstraße intakt und es gibt einen guten landschaftlichen Übergang zwischen Siedlungsrand und Schunteraue. Gleichzeitig liegt hier, entlang der Schunter, ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Der Plangeltungsbereich erfaßt überwiegend eine seit vielen Jahren existierende Bebauung. Lediglich die Erweiterung des Mühlenbetriebes, der schon sehr lange an diesem Standort existiert, stellt einen Eingriff gemäß § 7 NNatG in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar. Der Eingriff erfolgt jedoch weder innerhalb des LSG, noch wird das Überschwemmungsgebiet der Schunter direkt beeinträchtigt. Um den dennoch gegebenen Eingriff zumindest teilweise auszugleichen, werden im Südosten des Plangeltungsbereiches private Grünflächen festgesetzt, auf denen zum Teil auch als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher vorgeschrieben ist. Eine Eingrünung des Industriegebietes (Flechtorfer Mühle) wird einerseits durch eine Bepflanzung des zu errichtenden Immissionsschutzwalls erreicht. Zum anderen werden die geplanten Getreidesilos gegenüber der Schunter durch großkronige, hochwachsende Laubgehölze eingegrünt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Eingrünung als ausgeglichen angesehen werden, da hierfür nur die möglichen Baumaßnahmen im eingeschränkten Industriegebiet als Eingriff zu werten sind. Bezüglich der Baumaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet, im Dorfgebiet sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf ist auf § 8a (1) BNatSchG *) zu verweisen, wonach Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht als Eingriffe anzusehen sind.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden, soweit hier Vorkehrungen zu treffen sind, einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Baugebiete werden durch Erschließungsstraßen in das regionale Straßennetz eingebunden. Dabei wird das Mühlengrundstück direkt an die Kreisstraße angebunden. Es sind keine neuen Erschließungsanlagen geplant. Diese sind auch nicht erforderlich, da die vorhandenen Trassierungselemente für die vorhandenen Erschließungszwecke als ausreichend anzusehen sind.

b) Park- und Stellplatzflächen

Flächen für den ruhenden Verkehr werden als Parkplätze im Verhältnis Wohneinheiten zu Parkplätze wie 2 : 1 nachgewiesen. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für den Bereich des Mühlengrundstücks sind auf dem Grundstück bereits Anlagen für den ruhenden Verkehr hergerichtet worden, um Rückstau auf den öffentlichen Straßen soweit als möglich zu vermeiden.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für das Wohngebiet ist davon auszugehen, daß Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) auf den privaten Grundstücken spielen werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren ist im Bereich des Kindergartens ein Spielplatz vorhanden. Darüber hinaus bieten die Situationen der Ortsrandlage vielfältige Möglichkeiten für den Bewegungsdrang der Kinder.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für elektrische Energie und Wasser vorhanden bzw. werden diese Anlagen ergänzt. Abwasseranlagen sind ebenso vorhanden, müssen z. T. aber erweitert und ergänzt werden. Die Abwässer werden in die Kläranlage Flechtorf geleitet. Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen. Sonderabfälle sind durch den Betreiber des Mühlengrundstücks, sofern diese anfallen, ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Sonderdeponien zu entsorgen.

1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Denkmalpflege

Die Bezirksregierung Braunschweig (Denkmalpflege) weist mit Schreiben vom 13.08.1991 darauf hin, daß sich im Plangeltungsbereich zwei gemäß § 3 (2) NDSchG geschützte Baudenkmale befinden. Es handelt sich um das Gebäude Alte Braunschweiger Straße 29 (Hallenhaus, Flur 1, 3/17) und um das Gebäude Alte Braunschweiger Straße 31 (Mühle, Flur 1, 1/9 und 1/1).

- Wasserwirtschaft

Das Staatl. Amt für Wasser und Abfall Braunschweig weist mit Schreiben vom 17.07.1991 darauf hin, daß es erforderlich ist, einen 20 m breiten Streifen entlang der Schunter von jeglicher Bebauung und Geländeaufhöhung für den Hochwasserabfluß freizuhalten.

Die Landwirtschaftskammer Hannover bittet mit Schreiben vom 25.07.1991 Bepflanzungen und Maßnahmen im Bereich der Schunterniederung nur so auszuführen, daß der Hochwasserabfluß nicht behindert und der Retentionsraum nicht eingeengt wird.

- Geologie

Das Nds. Landesamt für Bodenforschung weist in seinem Schreiben vom 18.07.1991 darauf hin, daß die Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 ersetzt.

- Verkehr

Die Wolfsburger Verkehrs AG teilt mit Schreiben vom 19.07.1991 mit, daß das Plangebiet über die Haltestelle "Flechtorf, Braunschweiger Straße" der WVG Linie 23 gut an den ÖPNV angebunden ist.

- Ver- und Entsorgung

Die Deutsche Bundespost weist vorsorglich mit Schreiben vom 01.08.1991 darauf hin, daß es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder Metallfassaden und -dächern zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfanges durch Pflexionen kommen kann, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

Die Landesgasversorgung Sarstedt weist mit Schreiben vom 17.07.1991 darauf hin, daß sie im Plangebiet Gasversorgungsanlagen betreibt und bittet, sich vor Baubeginn mit ihrem Ressort Technik in Verbindung zu setzen.

- Naturschutz- und Landespflege

Das staatliche Forstamt Braunschweig weist mit Schreiben vom 29.07.1991 darauf hin, daß für die im Süden des Plangeltungsbereiches gelegenen Grünflächen unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen ggf. nur standortgerechte Laubsträucher und -bäume zu pflanzen sind.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung

Bezirksregierung (Denkmalpflege) Braunschweig Stellungnahme vom 13.08.91

Gegen die o.g. Planung sind derzeit folgende denkmalpflegerischen Bedenken erkennbar:

Die Gebäude Alte Braunschweiger Straße 29 (Hallenhaus, Flurstück 1, 3/117) und Alte Braunschweiger Straße 31 (Mühle, Flurstück 1, 1/3) sind gem. § 3 (2) NDSchG Baudenkmale. Als Anregung sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB die Baudenkmale nachrichtlich zu bezeichnen.

Ferner ist vor der Toreinfahrt zum Hallenhaus Alte Braunschweiger Straße 29 eine Fläche vorzusehen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 Abs. 1 (10) BauGB, damit das Kulturdenkmal gem. § 8 NDSchG in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Beschluß:

Wegen anderer von Trägern öffentlicher Belange vorgetragener Anregungen und Bedenken wird der Plan erneut § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Beim weiteren Verfahren werden die Angaben aus der Sicht des Denkmalschutzes beachtet. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall, Stellungnahme vom 17.07.91

Gemäß unserer Stellungnahme vom 02.05.1991 halten wir es für erforderlich einen 20 m breiten Streifen entlang der Schunter von jeglicher Bebauung und Geländeaufhöhung für den Hochwasserabfluß freizuhalten. In dem uns vorgelegten Bebauungsplan ist das Überschwemmungsgebiet im Bereich der 3 neuen Silos auf 10 m eingeengt worden. Diese Eingen-

gung des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Schunter kann aus Sicht des Hochwasserschutzes nicht hingenommen werden.

Beschluß:

Beim weiteren Planverfahren werden die Anregungen und Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall berücksichtigt. Der Plan wird erneut gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Nds. Landesamt f. Bodenforschung, Stellungnahme vom 18.07.91

keine Bedenken

Hinweis: Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

Beschluß:

Baugrunduntersuchungen sind erforderlichenfalls vor der Realisierung von Bauvorhaben durchzuführen.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 25.07.91

Mit dem o.a. Bebauungsplan ist beabsichtigt, den weiteren Bereich um die Mühle Flechtorf bauleitplanerisch zu erfassen und zu ordnen. Erweiterungsabsichten der Mühle werden hierbei angehalten. Vorgesehen ist insbesondere die Ausweisung von "GI", "MD" und "WA" Gebieten. Die Planung berührt die von der Landwirtschaftskammer zu vertretenden Belange. Wir nehmen zu ihr wie folgt Stellung:

Die Mühle Flechtorf ist für den landwirtschaftlichen Bereich eine wichtige Absatz- und Verarbeitungseinrichtung. Die Erhaltung und Sicherung dieses Betriebes ist daher auch ein Anliegen der Landwirtschaft. Die vorgesehene bauleitplanerische Sicherung dieses Produktionsstandortes wird von uns befürwortet.

Um einen abgestuften Übergang vom dörflichen Ortsbereich zum Wohnbereich am Ortsrand zu erhalten, regen wir an, das vorgesehene "WA" in ein "MI" umzuwandeln.

Bepflanzungen und Maßnahmen im Bereich der Schunterniederung sollten nur so ausgeführt werden, daß der Hochwasserabfluß nicht behindert und der Retentionsraum nicht eingeengt wird.

Wir bitten, unsere Anregungen zu beachten. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

Beschluß:

Die Bedeutung der Mühle für den landwirtschaftlichen Bereich wird in der Begründung zum Bebauungsplan noch ergänzend dargestellt. An der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes östlich bzw. nordöstlich der Mühle wird festgehalten. Hier ist von der gegenseitig-

gen Rücksichtnahme auszugehen. Planbegleitend wurde zu diesem Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zur Berücksichtigung gegenseitiger Belange wurden die rückwärtigen Grundstücksteile als Hausgärten ausgewiesen. Im Hinblick auf den Hochwasserabfluß werden die Stellungnahmen der zuständigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Hinblick auf diese Stellungnahme ergänzt.

Dt. Bundespost Telekom, Stellungnahme vom 01.08.91

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen, muß mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattungen und/oder Reflexionen gerechnet werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, daß es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder Metallfassaden und -dächern zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfangs durch Reflexionen kommen kann, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

Wir empfehlen, bereits im Bebauungsplan die Bauherren zu verpflichten, nötigenfalls Maßnahmen zu treffen, die die Rundfunkversorgung sicherstellen (Beschränkung der Bauhöhen, Verpflichtung des Bauherrn zur Wiederversorgung) und diese Verpflichtung zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

Um festzustellen, ob und inwieweit der Ton- und Fernseh-Rundfunkempfang während und nach der Bauzeit beeinträchtigt wird, empfehlen wir, das Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 3300 Braunschweig, Dienststelle Fus, Telefon (0531/ 272-3152, vor Erteilung einer Baugenehmigung mit der Erstellung eines Gutachtens nach den einschlägigen Vorschriften zu beauftragen. Ein solches Gutachten ist gebührenpflichtig.

Beschluß:

Auf diese Stellungnahme erfolgt ein ergänzender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Hinweise sind ggf. bei der Realisierung zu beachten und durch den Mühlenbetreiber ist zu veranlassen, daß ein ordnungsgemäßer Ton- und Fernsehrundfunkempfang gewährleistet wird.

Wolfsburger Verkehrs-GmbH, Stellungnahme vom 19.07.91

Durch die genannte Planung werden Belange des Öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) der Wolfsburger Verkehrs-GmbH (WVG) nicht berührt.

Das Bebauungsgebiet ist über die Haltestelle "Flechtorf, Braunschweiger

Straße" der WVG-Linie 23 Wolfsburg - Lehre - Braunschweig an den ÖPNV angebunden. Der Erschließungsradius beträgt ca. 600 m und liegt damit deutlich unter dem nach VDV-Empfehlung für Ortsteile vorgegebenen Radius 1000 m.

Beschluß:

nicht erforderlich, da keine Bedenken.

Staatl. Forstamt Braunschweig, Stellungnahme vom 29.07.91

Zu dem o.a. Verfahren nehmen wir - als Träger öffentlicher Belange - wie folgt Stellung:

Es muß planungsrechtlich gesichert werden, den Naturhaushalt des Schuntertales zu erhalten und in seinen Naturbeständen zu verbessern. Für die im Süden des Plangeltungsbereiches gelegenen Grünflächen sind unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen ggf. nur standortgerechte Laubsträucher und -bäume zu dulden.

Beschluß:

Belange des Naturschutzes werden nach Angaben der zuständigen Träger öffentlicher Belange beachtet. Es ist mit dem Plan beabsichtigt, wasserrechtliche Bestimmungen zu beachten und nur standortgerechte Laubsträucher und -bäume zu pflanzen.

Landesgasversorgung, Sarstedt, Stellungnahme vom 17.07.91

keine Bedenken

Folgender Hinweis: Bitte setzen Sie sich vor Beginn der Bauarbeiten mit unserem Ressort Technik in Verbindung, da wir im o.g. Planungsgebiet Gasversorgungsanlagen betreiben.

Beschluß:

Es erfolgt ein ergänzender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

Katasteramt Helmstedt, Stellungnahme vom 31.07.91

Zu dem am 17.07.1991 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes "An der Mühle" nehme ich wie folgt Stellung:

Mit Datum vom 23.01.90 (AZ-VP 1109/90) wurde eine Planungsunterlage gefertigt und zur Vervielfältigung freigegeben, die das Planungsgebiet "Alte Braunschweiger Straße" im Westen bis zum Flurstück 167/22 im Osten - dunkel unterlegt für MD + Gle - betraf.

Durch die Erweiterung des Planungsgebietes reichte die Planungsunterlage nicht mehr aus. Die Kartengrundlage wurde von ihrem Büro durch "Ank-

lebens eines Streifens" erweitert. Dieser Streifen stimmt nicht mit dem Liegenschaftskataster überein und wird nicht vom Genehmigungsvermerk des Ursprungsplanes abgedeckt. Im vorgelegten Plan fehlt desweiteren die Verfahrensleiste mit den Genehmigungsvermerken.

Ein Übereinstimmungsvermerk für das Erweiterungsgebiet (WA) kann daher für den vorgelegten Plan nicht erteilt werden. Beantragen Sie bitte kurzfristig eine neue Planungsunterlage.

Beschluß:

Neue Planungsunterlagen wurden zwischenzeitlich beim Katasteramt bestellt.

DRITTE:

Unterhaltungsverband Schunter, Stellungnahme vom 06.09.91

Hinweise zu Naturschutz- und Landespflege und Hinweis auf größeren Abstand zur Schunter.

Beschluß:

Der Plan wird erneut gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Hinweise und Anregungen für den Plan und die Begründung werden beim weiteren Planverfahren beachtet.

**PD Dr. Gerhard Trommer, In der Masch 7, 3306 Lehre 3
Stellungnahme vom 06.07.91**

Die aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wertvollen Überschwemmungsbereiche der Mühlenschunter sollten im vorgesehenen Baugebiet nicht so knapp bemessen werden. Ein Mindestareal von 20 m Abstand zum Flußufer sollte erhalten bleiben.

Als Ersatz im Sinne der Umweltverträglichkeit des Eingriffes bieten sich hier kaum Bepflanzungsmaßnahmen an, da reicher Baumbewuchs in Ufernähe vorhanden ist. Ich möchte daher anregen, die Wasser der Mühlenschunter nicht nur im begradigten Flußlauf zu halten. Sondern mit Hilfe eines Überlaufes könnte auch der trockengefallenen Mäander in den Wiesen, südlich des Bebauungsplanes bespannt werden. Diese zusätzliche Fließ- und Uferstrecke wäre ein hervorragender ökologischer Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff und würde die vorhandene Landnutzung in den Schunterwiesen nicht beeinträchtigen.

Beschluß:

Der Plan wird erneut gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wird der Mindestabstand von 20 m zum Flußufer im Plan beachtet. Ansonsten werden die Gesichtspunkte von Grünordnung und Landesplanung in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend dargestellt.

Beschluß:

Der Bebauungsplan "An der Mühle" ist mit Begründung erneut gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 03.04.92

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits im Rahmen eine Erörterungstermins am 31.07.1991 mein grundsätzliches Einverständnis erklärt und außerdem eine Reihe von Planungsbeiträgen geleistet. Deren Behandlung vermisste ich in der Entwurfsbegründung, wo lediglich die schriftlich geäußerten Beiträge wiedergegeben sind. Bei meinem grundsätzlichen Einverständnis bleibt es auch heute, für die einzelnen Planungsbeiträge gilt folgendes:

1. Eine Auseinandersetzung mit der Problematik des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Raiffeisenallee 4 vermag ich nicht zu erkennen; die Festsetzungen sind jedenfalls unverändert geblieben. Inzwischen liegt mir außerdem eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines neuen Bankzweigstellengebäudes auf dem Flurstück 3/5 zur Entscheidung vor. Darüber müßte ich unter den momentan geltenden planungsrechtlichen Voraussetzungen voraussichtlich positiv befinden, und es wäre dann konsequent, auch die zukünftigen Festsetzungen daraufhin zu ändern, um die damit verfestigten privaten Belange ausreichend zu berücksichtigen. Sollte die Gemeinde an ihrer im Bebauungsplanentwurf dokumentierten Absicht festhalten wollen, das Flurstück 3/5 als dem Kindergarten zugehörigen Spielplatz zu nutzen, so müßte sie zur Sicherung ihrer Planung von den Instrumenten aus den §§ 14 ff BauGB Gebrauch machen.
2. Bezüglich der Kenntlichmachung des Überschwemmungsgebietes der Schunter ist die Gemeinde meiner Empfehlung gefolgt, die bisherige Grenzlinie aufzugeben und es bei einer textlichen Eintragung zu belassen, nachdem der Verlauf der Grenzlinie nicht eindeutig belegbar ist. Die textliche Eintragung erweckt nun aber den falschen Eindruck, das Überschwemmungsgebiet erstrecke sich ausschließlich auf Flächen außerhalb des Planbereiches; insofern bedarf es einer Korrektur.

3. Die Empfehlung, Auszüge aus der schalltechnischen Untersuchung der Begründung beizugeben, um den vorgefundenen Sachverhalt und die darauf aufbauende Abwägung zu dokumentieren, ist bisher unbeachtet geblieben. Ich wiederhole sie deshalb. Eine Ergänzung der Begründung erscheint auch im Hinblick auf meinen Planungsbeitrag zu den voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen empfehlenswert, um nachzuweisen, daß der zukünftige Bebauungsplan unter diesen Gesichtspunkten auch tatsächlich durchführbar ist. Im übrigen stelle ich fest, daß die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 einen standardisierten Pflanzenkatalog enthalten, der auf die Besonderheiten des konkreten Standortes keine Rücksicht nimmt; dazu empfehle ich eine Kontaktaufnahme mit dem Umweltamt in meinem Hause.
4. Im Bereich der Einmündung der Raiffeisenallee in die Alte Braunschweiger Straße ist auf einen Planungsbeitrag der Oberen Denkmalbehörde hin eine "von Bebauung freizuhaltende Fläche" unter Verwendung des Planzeichens nach Ziff. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt worden. Für den Planvollzug werde ich diese Eintragung als zeichnerisch umgesetzte Ausschlußfestsetzung auf der Basis des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO'90 ausdeuten, die im übrigen die Anrechenbarkeit der Flächen bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unberührt läßt.
5. Der in den Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 verwendete Begriff "Fußboden" erscheint mir in mehrfacher Hinsicht problematisch. Einerseits handelt es sich um die Betriebsgebäude eines Mühlenbetriebes, bei denen ein echter "Fußboden" fehlen kann. Andererseits wäre ein "Fußboden" eine Bezugsgröße für Höhenmessungen, die durch den Bauherrn beeinflussbar und also nicht eindeutig wäre. Gemeint ist offenbar die Höhe über dem derzeitigen Terrain, wobei zu überlegen wäre, wie die Terrainhöhe praktikabel festgeschrieben werden kann.

Eine Kostenbelastung wird der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht entstehen.

Über das Ergebnis der laufenden öffentlichen Auslegung bitte ich mir wiederum möglichst umgehend zu berichten, damit ich den Planentwurf im Interesse der Antragsteller im Planbereich im Rahmendes § 33 BauGB anwenden kann.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird im erforderlichen Sinne ergänzt.

Die vom Landkreis angeregten Korrekturen im Hinblick auf Rechtseindeutigkeit werden beachtet.

Begründung:

Die Gemeinde Lehre stellt in diesem Teil der Ortslage von Flechtorf gem. § 2 (1) BauGB den Bebauungsplan "An der Mühle" auf, um in diesem Bereich das Nebeneinander von gewerblich/industriellen Anlagen, Wohngebäuden, Dorfgebietsnutzungen, geschäftlichen Einrichtungen und Gemeinbedarfsflächen sowie Grünflächen zu regeln. Den getroffenen Festsetzungen liegen schalltechnische Untersuchungen eines anerkannten Sachverständigen zugrunde. Im übrigen trifft die Gemeinde hier Regelungen im Hinblick auf eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Zu 1:

Bei dem Grundstück Raiffeisenallee 4 handelt es sich um ein Grundstück, das im Dorfgebiet gelegen ist. Für dieses sind eindeutige Regelungen über das Maß der Nutzung getroffen. Der Gesamtbereich ist bisher insbesondere in seinem westlichen und südlichen Teil relativ locker bebaut. Hier befinden sich Baudenkmale. Der insgesamt locker bebaute Charakter soll erhalten bleiben. Darauf stellen auch die getroffenen Festsetzungen über das Maß der Nutzung ab. Für das in Rede stehende Grundstück ist darüber hinaus vom Bestandsschutz auszugehen. Weitere Verdichtungen sind hier im Hinblick auf die Nähe zum Kindergarten nicht wünschenswert. Die Gemeinde hält auch an ihrem Plankonzept fest, den Spielplatz in den Bereich der Gemeinbedarfsfläche einzubeziehen und ihn eindeutig dem Kindergarten zuzuordnen. Insofern wird an den Festsetzungen festgehalten. Die Gemeinde wird der Anregung des Landkreises folgen und zur Sicherung ihrer Planung von den Instrumenten der §§ 14 ff BauGB Gebrauch machen. Die Festsetzung der Flächen für den Kindergarten- und Spielplatzbereich werden mit sozialen Belangen für die Ortschaft Flechtorf begründet, die hier allen anderen Belagen vorgegestellt werden.

Zu 2:

Die vom Landkreis angeregte Korrektur wird im Interesse der Plan-eindeutigkeit beachtet.

Zu 3:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Hinblick auf das vorliegende Schalltechnische Gutachten, das bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegungen war und auch Gegenstand der Begründung für diesen Bebauungsplan ist, im Interesse der Klarheit ergänzt. Ebenso wird der Hinweis beachtet, die Begründung im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen und die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die hier vorgefundene Situation des Uferbereichs der Schunter korrigiert.

Zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Anrechenbarkeit der Flächen bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt noch eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan. Diese Ergänzung dient der Klarheit des Planwerks.

Zu 5:

Der Hinweis wird insofern beachtet, als der im Plangebiet vorhandene Höhenpunkt von 82,22 m über NN (südöstlicher Bereich des Mühlengrundstücks) als Bezugshöhe angenommen wird. Hierbei handelt sich auch um einen Geländepunkt, der in etwa einen mittleren Wert des Geländes angibt. Bei den ohnehin in der Höhenbegrenzung festgelegten Toleranzbreiten erscheint dieser Punkt im Hinblick auf die hier vorgetragenen Hinweise geeignet, als Bezugsgröße angenommen zu werden.

Volksbank Lehre eG, Stellungnahme vom 03.04.92

Gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan in der Ortschaft Flechtorf erheben wir Bedenken, die wir wie folgt begründen:

Gemäß Pachtvertrag vom 14.11.1973 hat die Gemeinde Lehre Teilflächen der Flurstücke 3/5 und 3/7 der Flur 1 an der Raiffeisenallee zur Nutzung eines Kinderspielplatzes von uns gepachtet.

Diesen Pachtvertrag haben wir frist- und formgerecht zum 30.06.1992 gekündigt und unseren Eigenbedarf an dieser Fläche angemeldet. Mit Ihrem Schreiben vom 04.12.1991 haben Sie die Kündigung bestätigt und angenommen.

Erst durch die erneute öffentliche Auslegung des o. a. Bebauungsplanes wurden wir davon in Kenntnis gesetzt, daß das in unserem Eigentum befindliche Grundstück in dem Bebauungsplan teilweise als öffentliche Fläche ausgewiesen wird und somit einer künftigen Bebauung entzogen werden soll.

Mit dieser Änderung können wir uns nicht einverstanden erklären.

Ganz abgesehen davon, daß Sie Ihrer Pflicht zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nachgekommen sind, hätten wir es doch sehr begrüßt, wenn Sie uns von Ihren Änderungsplänen vorab schon einmal informiert hätten.

Wir möchten Sie daher bitten, den Bebauungsplan, auch wenn dieser schon eine gewisse Priorität erlangt hat, dahingehend zu ändern, daß unser Grundstück nicht der Zweckbestimmung als öffentliche Fläche zugeführt wird.

Die finanziellen Einbußen, die sich für uns bei der von Ihnen beabsichtigten Änderung ergeben würden, wollen wir hier nicht näher erläutern.

Beschluß:

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Abgrenzung der Flächen für Gemeinbedarf zum Grundstück der Volksbank geändert.
Es erfolgt eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB.

Begründung:

Die Gemeinde Lehre hat in der Zwischenzeit die vormals von der Volksbank gepachteten Flächen für den Spielplatz gekauft. Die Grenzen zwischen 'Dorfgebiet' und der 'Fläche für Gemeinbedarf' stehen somit fest und können in den Bebauungsplan übernommen werden.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 03.04.92

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits im Rahmen einer Erörterungstermins am 31.07.1991 mein grundsätzliches Einverständnis erklärt und außerdem eine Reihe von Planungsbeiträgen geleistet. Deren Behandlung vermissen ich in der Entwurfsbegründung, wo lediglich die schriftlich geäußerten Beiträge wiedergegeben sind. Bei meinem grundsätzlichen Einverständnis bleibt es auch heute, für die einzelnen Planungsbeiträge gilt folgendes:

1. Eine Auseinandersetzung mit der Problematik des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Raiffeisenallee 4 vermag ich nicht zu erkennen; die Festsetzungen sind jedenfalls unverändert geblieben. Inzwischen liegt mir außerdem eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines neuen Bankzweigstellengebäudes auf dem Flurstück 3/5 zur Entscheidung vor. Darüber müßte ich unter den momentan geltenden planungsrechtlichen Voraussetzungen voraussichtlich positiv befinden, und es wäre dann konsequent, auch die zukünftigen Festsetzungen daraufhin zu ändern, um die damit verfestigten privaten Belange ausreichend zu berücksichtigen. Sollte die Gemeinde an ihrer im Bebauungsplanentwurf dokumentierten Absicht festhalten wollen, das Flurstück 3/5 als dem Kindergarten zugehörigen Spielplatz zu nutzen, so müßte sie zur Sicherung ihrer Planung von den Instrumenten aus den §§ 14 ff BauGB Gebrauch machen.

2. Bezüglich der Kenntlichmachung des Überschwemmungsgebietes der Schunter ist die Gemeinde meiner Empfehlung gefolgt, die bisherige Grenzlinie aufzugeben und es bei einer textlichen Eintragung zu belassen, nachdem der Verlauf der Grenzlinie nicht eindeutig belegbar ist. Die textliche Eintragung erweckt nun aber den falschen Eindruck, das Überschwemmungsgebiet erstrecke sich ausschließlich auf Flächen außerhalb des Planbereiches; insofern bedarf es einer Korrektur.
3. Die Empfehlung, Auszüge aus der schalltechnischen Untersuchung der Begründung beizugeben, um den vorgefundenen Sachverhalt und die darauf aufbauende Abwägung zu dokumentieren, ist bisher unbeachtet geblieben. Ich wiederhole sie deshalb. Eine Ergänzung der Begründung erscheint auch im Hinblick auf meinen Planungsbeitrag zu den voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen empfehlenswert, um nachzuweisen, daß der zukünftige Bebauungsplan unter diesen Gesichtspunkten auch tatsächlich durchführbar ist. Im übrigen stelle ich fest, daß die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 einen standardisierten Pflanzenkatalog enthalten, der auf die Besonderheiten des konkreten Standortes keine Rücksicht nimmt; dazu empfehle ich eine Kontaktaufnahme mit dem Umweltamt in meinem Hause.
4. Im Bereich der Einmündung der Raiffeisenallee in die Alte Braunschweiger Straße ist auf einen Planungsbeitrag der Oberen Denkmalbehörde hin eine "von Bebauung freizuhaltende Fläche" unter Verwendung des Planzeichens nach Ziff. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt worden. Für den Planvollzug werde ich diese Eintragung als zeichnerisch umgesetzte Ausschlußfestsetzung auf der Basis des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO'90 ausdeuten, die im übrigen die Anrechenbarkeit der Flächen bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unberührt läßt.
5. Der in den Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 verwendete Begriff "Fußboden" erscheint mir in mehrfacher Hinsicht problematisch. Einerseits handelt es sich um die Betriebsgebäude eines Mühlenbetriebes, bei denen ein echter "Fußboden" fehlen kann. Andererseits wäre ein "Fußboden" eine Bezugsgröße für Höhenmessungen, die durch den Bauherrn beeinflussbar und also nicht eindeutig wäre. Gemeint ist offenbar die Höhe über dem derzeitigen Terrain, wobei zu überlegen wäre, wie die Terrainhöhe praktikabel festgeschrieben werden kann.

Eine Kostenbelastung wird der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht entstehen.

Über das Ergebnis der laufenden öffentlichen Auslegung bitte ich mir wiederum möglichst umgehend zu berichten, damit ich den Planentwurf im Interesse der Antragsteller im Planbereich im Rahmendes § 33 BauGB anwenden kann.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird im erforderlichen Sinne ergänzt.

Die vom Landkreis angeregten Korrekturen im Hinblick auf Rechtseindeutigkeit werden beachtet.

Begründung:

Die Gemeinde Lehre stellt in diesem Teil der Ortslage von Flechtorf gem. § 2 (1) BauGB den Bebauungsplan "An der Mühle" auf, um in diesem Bereich das Nebeneinander von gewerblich/industriellen Anlagen, Wohngebäuden, Dorfgebietsnutzungen, geschäftlichen Einrichtungen und Gemeinbedarfsflächen sowie Grünflächen zu regeln. Den getroffenen Festsetzungen liegen schalltechnische Untersuchungen eines anerkannten Sachverständigen zugrunde. Im übrigen trifft die Gemeinde hier Regelungen im Hinblick auf eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Zu 1:

Bei dem Grundstück Raiffeisenallee 4 handelt es sich um ein Grundstück, das im Dorfgebiet gelegen ist. Für dieses sind eindeutige Regelungen über das Maß der Nutzung getroffen. Der Gesamtbereich ist bisher insbesondere in seinem westlichen und südlichen Teil relativ locker bebaut. Hier befinden sich Baudenkmale. Der insgesamt locker bebaute Charakter soll erhalten bleiben. Darauf stellen auch die getroffenen Festsetzungen über das Maß der Nutzung ab. Für das in Rede stehende Grundstück ist darüber hinaus vom Bestandsschutz auszugehen. Weitere Verdichtungen sind hier im Hinblick auf die Nähe zum Kindergarten nicht wünschenswert. Die Gemeinde hält auch an ihrem Plankonzept fest, den Spielplatz in den Bereich der Gemeinbedarfsfläche einzubeziehen und ihn eindeutig dem Kindergarten zuzuordnen. Insofern wird an den Festsetzungen festgehalten. Die Gemeinde wird der Anregung des Landkreises folgen und zur Sicherung ihrer Planung von den Instrumenten der §§ 14 ff BauGB Gebrauch machen. Die Festsetzung der Flächen für den Kindergarten- und Spielplatzbereich werden mit sozialen Belangen für die Ortschaft Flechtorf begründet, die hier allen anderen Belagen vorangestellt werden.

Zu 2:

Die vom Landkreis angeregte Korrektur wird im Interesse der Plan-eindeutigkeit beachtet.

Zu 3:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Hinblick auf das vorliegende Schalltechnische Gutachten, das bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegungen war und auch Gegenstand der Begründung

für diesen Bebauungsplan ist, im Interesse der Klarheit ergänzt. Ebenso wird der Hinweis beachtet, die Begründung im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen und die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die hier vorgefundene Situation des Uferbereichs der Schunter korrigiert.

Zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Anrechenbarkeit der Flächen bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt noch eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan. Diese Ergänzung dient der Klarheit des Planwerks.

Zu 5:

Der Hinweis wird insofern beachtet, als der im Plangebiet vorhandene Höhenpunkt von 82,22 m über NN (südöstlicher Bereich des Mühlengrundstücks) als Bezugshöhe angenommen wird. Hierbei handelt sich auch um einen Geländepunkt, der in etwa einen mittleren Wert des Geländes angibt. Bei den ohnehin in der Höhenbegrenzung festgelegten Toleranzbreiten erscheint dieser Punkt im Hinblick auf die hier vorgetragenen Hinweise geeignet, als Bezugsgröße angenommen zu werden.

DRITTE:

Volksbank Lehre eG, Stellungnahme vom 03.04.92

Gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan in der Ortschaft Flechtorf erheben wir Bedenken, die wir wie folgt begründen:

Gemäß Pachtvertrag vom 14.11.1973 hat die Gemeinde Lehre Teilflächen der Flurstücke 3/5 und 3/7 der Flur 1 an der Raiffeisenallee zur Nutzung eines Kinderspielplatzes von uns gepachtet.

Diesen Pachtvertrag haben wir frist- und formgerecht zum 30.06.1992 gekündigt und unseren Eigenbedarf an dieser Fläche angemeldet. Mit Ihrem Schreiben vom 04.12.1991 haben Sie die Kündigung bestätigt und angenommen.

Erst durch die erneute öffentliche Auslegung des o. a. Bebauungsplanes wurden wir davon in Kenntnis gesetzt, daß das in unserem Eigentum befindliche Grundstück in dem Bebauungsplan teilweise als öffentliche Fläche ausgewiesen wird und somit einer künftigen Bebauung entzogen werden soll.

Mit dieser Änderung können wir uns nicht einverstanden erklären.

Ganz abgesehen davon, daß Sie Ihrer Pflicht zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nachgekommen sind, hätten wir es doch sehr begrüßt, wenn Sie uns von Ihren Änderungsplänen vorab schon einmal informiert hätten.

Wir möchten Sie daher bitten, den Bebauungsplan, auch wenn dieser schon eine gewisse Priorität erlangt hat, dahingehend zu ändern, daß unser Grundstück nicht der Zweckbestimmung als öffentliche Fläche zugeführt wird.

Die finanziellen Einbußen, die sich für uns bei der von Ihnen beabsichtigten Änderung ergeben würden, wollen wir hier nicht näher erläutern.

Beschluß:

Die konkreten Baupläne der Volksbank und die künftige Abgrenzung des Kinderspielplatzes sind mit der Volksbank Lehre abzuklären und im weiteren Bauleitplanverfahren zu beachten.

Es erfolgt hierzu eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB.

Zum Planverfahren gem. § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 06.10.94

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 03.04.1992 eine Stellungnahme abgegeben und darin zwar mein grundsätzliches Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht erklärt, aber auch eine Reihe von Planungsbeiträgen geleistet. Nicht zuletzt auf diese Planungsbeiträge hin ist der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung in mehreren Detailpunkten geändert worden; diese Änderungen erfordern das nunmehr stattfindende nachgeschaltete Beteiligungsverfahren.

Zu der vorliegenden Planfassung ergeben sich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange die folgenden Bemerkungen:

1. Der Planungsbeitrag Nr. 1 hat insofern seine Erledigung gefunden, als mit Vertrag vom 03.03.1994 der damals geplante Standort des Bankzweigstellengebäudes durch die Gemeinde erworben worden ist und also die Bauvoranfrage ihre Grundlage verloren hat. Bedenken habe ich

freilich nach wie vor wegen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem verbleibenden Grundstück Raiffeisenallee 4: Der Wert 0,4 für Grund- und Geschoßflächenzahl ist angesichts des vorgefundenen Baubestandes sehr knapp gewählt und kann die sinnvolle Weiternutzung der Gebäude behindern, soweit sie über den Bestandsschutz hinausgeht.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Bei dem Grundstück Raiffeisenallee 4 handelt es sich um ein Grundstück, das im Dorfgebiet gelegen ist. Für dieses sind eindeutige Regelungen über das Maß der Nutzung getroffen. Der Gesamtbereich ist bisher insbesondere in seinem westlichen und südlichen Teil relativ locker bebaut. Hier befinden sich Baudenkmale. Der insgesamt locker bebaute Charakter soll erhalten bleiben. Darauf stellen auch die getroffenen Festsetzungen über das Maß der Nutzung ab. Für das in Rede stehende Grundstück ist darüber hinaus vom Bestandsschutz auszugehen. Weitere Verdichtungen sind hier im Hinblick auf die Nähe zum Kindergarten nicht wünschenswert.

2. Der Planungsbeitrag Nr. 2 ist vollständig erledigt.
3. Der Planungsbeitrag Nr. 3 ist nur teilweise erledigt. Offen geblieben ist die Darstellung der wesentlichen Aussagen des eingeholten schalltechnischen Gutachtens. Eine diesbezügliche Ergänzung der Begründung ist erforderlich, weil ich für den praktischen bauaufsichtlichen Vollzug des Planes auf Informationen über die zum Thema "Schallschutz" angestellten Überlegungen angewiesen bin und dem zuständigen Bauaufsichtsbezirk in der Regel nur diese Informationsquelle zur Verfügung steht. Bezüglich der Überlegungen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die Entwurfsbegründung inzwischen an die zum 01.05.1993 eingetretene Rechtsänderung angepaßt worden. Dabei muß ich akzeptieren, daß die Gemeinde den § 8 a Abs. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes zum Kernpunkt ihrer Überlegungen macht, nachdem es sich bei dem Planbereich im wesentlichen um bereits bebautes Gelände handelt und bei der bauaufsichtlichen Genehmigung der drei Silos im Südosten des Mühlengrundstückes die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der damaligen Rechtslage entsprechend direkt angewendet worden ist. Unter diesen Umständen ergeben sich auch keine Nachforschungen bezüglich der Darstellung der Abwägungsgrundlagen; dies wäre angesichts der Sensibilität der Freiflächen entlang der Schunter anders zu sehen gewesen, wenn weitere zusätzliche Bebauung im Bebauungsplan vorgesehen wäre.

Beschluß:

Die Begründung des Bebauungsplans wird zu den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens ergänzt. Darüberhinaus wird das Gutachten in der Anzeigevorlage des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Die Gemeinde Lehre geht davon aus, daß hinsichtlich der Belange des Naturschutzes keine Bedenken des Landkreises gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen.

4. Der Planungsbeitrag Nr. 4 gilt weiterhin, ohne daß es deswegen einer Änderung an den Festsetzungen bedürfte.

Mit Schreiben vom 03.04.1992 hatte der Landkreis als Planungsbeitrag Nr. 4 Folgendes mitgeteilt:

Im Bereich der Einmündung der Raiffeisenallee in die Alte Braunschweiger Straße ist auf einen Planungsbeitrag der Oberen Denkmalbehörde hin eine "von Bebauung freizuhaltende Fläche" unter Verwendung des Planzeichens nach Ziff. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt worden. Für den Planvollzug werde ich diese Eintragung als zeichnerisch umgesetzte Ausschlußfestsetzung auf der Basis des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO'90 ausdeuten, die im übrigen die Anrechenbarkeit der Flächen bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unberührt läßt.

Beschluß:

Die Gemeinde Lehre nimmt zur Kenntnis, daß Änderungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich werden.

In der Begründung wird noch ausführlicher auf die Anrechenbarkeit der von Bebauung freizuhaltenden Flächen eingegangen.

5. Im Anschluß an meinen Planungsbeitrag Nr. 5 sind die (heutigen) textlichen Festsetzungen Nr. 2 - 4 so umformuliert worden, daß die Höhenbeschränkungen nunmehr an Höhen über NN und damit an neutrale, objektive Bezugsgrößen geknüpft worden sind. Die zulässige Höhenentwicklung ist bei dieser Umstellung praktisch unverändert geblieben, soweit ich dies aus dem verfügbaren Kartenmaterial entnehmen kann.

Beschluß:

Die Gemeinde Lehre geht davon aus, daß Bedenken des Landkreises gegen die textlichen Festsetzungen Ziff. 2 bis 4 in der vorliegenden Fassung nicht bestehen.

Weitere Planungsbeiträge habe ich nicht vorzutragen.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Lehre vorgenommen worden.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ⁵⁾
- Grenzregelung ⁵⁾
- Enteignung ⁵⁾

⁵⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.11 Grunderwerb für Verkehrsanlagen, für Wegeflächen, die der weitergehenden Erschließung des Baugebietes dienen.
- 3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung - diese sind, soweit sie bisher noch nicht vorhanden sind, durch die Gemeinde Lehre vorzunehmen.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

Auf eine Kostenberechnung im einzelnen wird verzichtet, da die Erschließungsanlagen vorhanden sind.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Immissionschutzanlagen zu komplettieren. Die Ausgleichsmaßnahmen im südlichen Teil des Planbereichs. Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Zt. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Sofern zukünftig erhebliche nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Lehre bereits vorgenommen worden. Insofern wird auf die Darstellung von Kosten im einzelnen verzichtet. Kosten, die beim weiteren Ausbau der Erschließungsanlagen entstehen, sowie weitere Erschließungskosten, werden nach den geltenden Regelungen der Gemeinde Lehre erhoben.

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 31.07.1991 bis 02.09.1991 öffentlich ausgelegen.

Sie hat erneut gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB vom 09.03.1992 bis 10.04.1992 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am24.11.1994..... durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen als Begründung zum Bebauungsplan "An der Mühle" beschlossen.

Lehre, den 06. Sep. 1995.....

.....gez. Winkler.....
(BürgermeisterIn

Siegel

.....gez. J.V. Denneberg.....
(Gemeindedirektor)

ANLAGE

zur Begründung des Bebauungsplans "An der Mühle", Gemeinde Lehre,
Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Dipl.Ing.M.Bonk–Dr.Ing.W.Maire–Dr.rer.nat.G.Hoppmann

Beratende Ingenieure VBI – Bauwesen – Geräusche – Erschütterungen – Luftreinhaltung

Öffentlich bestellt und vereidigt

Amtlich bekanntgegebene
Meßstelle nach §26 BImSchG

Rostocker Straße 22
3008 Garbsen 1

Tel.: 05137 / 72139
Telefax: / 75011

20.08.1991 b/Bo
– 86144/VI –

Schalltechnisches Gutachten

zum Bebauungsplan "An der Mühle"

der Gemeinde Lehre

Genehmigungsverfahren zum Neubau von Silos

bei der Flechtorfer Mühle

1. Auftraggeber

Flechtorfer Mühle

Alte Braunschweiger Str. 31

3306 Lehre/Flechtorf

2. Aufgabenstellung

Der Auftraggeber hat einen Genehmigungsantrag zur Errichtung von Getreidesilos gestellt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung zu beurteilen.

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. In diesem Gutachten sollen die auf die am stärksten betroffene Nachbarschaft einwirkenden Geräusche infolge des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände untersucht und beurteilt werden. Das Ergebnis der Berechnung soll dann einfließen in das Bebauungsplanverfahren. Hierbei sind zum Schutz der Nachbarschaft bereits Flächen für die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Nach dem Text des Bebauungsplanes soll die Lärmschutzeinrichtung eine Mindesthöhe von 3 m und eine maximale Höhe von 4,5 m erhalten. Die Auswirkungen einer derartigen Lärmschutzeinrichtung ist ebenfalls in diesem Gutachten zu untersuchen.

3. Örtliche Verhältnisse

Die örtliche Situation ist dem Lageplan der Anlage 1 zu entnehmen. Hier sind zur Kennzeichnung der betroffenen Bebauung – rund umrandet – 10 Immissionsorte eingetragen, für welche nachfolgend die Immissionspegelberechnung durchgeführt wird. Aufgrund der Gemengelagesituation sind – wie auch im Bebauungsplan gekennzeichnet – als Immissionsrichtwerte anzusetzen:

tagsüber 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Der Fahrverkehr erfolgt nur in der Tageszeit von 6.00 – 18.00 Uhr.

4. Durchführung der Berechnung

4.1 Rechenverfahren

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt grundsätzlich gem. VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien". Das Kriterium für die Betrachtung flächenhafter Geräuschemissionen wird im Sinne der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" beachtet. Die Berechnung erfolgt elektronisch mit dem "Schallplan" der Ingenieurgemeinschaft Braunstein & Partner, Leutenbach. Danach wird das Plangebiet in Teilflächen unterteilt, um die Abstandsbedingungen nach DIN 18005 einzuhalten. Die Teilflächen werden dann mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel belegt. Die Immissionsberechnung berücksichtigt dann folgende Einflüsse:

Entfernungseinfluß
Schallbeugung über Hindernisse
Luft-Bodenabsorption und Witterung
Reflexionen.

Alle für die Schallausbreitung bedeutsamen Gegebenheiten werden in den Rechner eingegeben und stellen ein Modell der zu betrachtenden Wirklichkeit dar. Dieses Modell wird von einem Suchstrahl, vom Immissionsort ausgehend, abgetastet. Jeder Suchvorgang stellt einen Schnitt dar, anhand dessen sich die Geometrie bestimmen läßt. Der Abstandswinkel der Suchstrahlen beträgt 1 Grad. Die Beschreibung der Objekte erfolgt in Koordinatenform und wird über ein Digitalisierbrett eingegeben. Die Datensätze sind bei uns gespeichert, so daß ohne Aufwand auch nachträglich Variationen leicht durchgerechnet werden können.

4.2 Ausgangsparameter für die Berechnung

Für die weitere Berechnung wird von insgesamt 100 Fahrten einschließlich Hin- und Rückfahrt ausgegangen. Auf dem Betriebsgelände wird im wesentlichen eine Umfahrtsituation eingerichtet, damit ergibt sich die vorgenannte Verkehrsmenge nur im Einfahrbereich, im Einbahnbetrieb wird die Verkehrsmenge halbiert.

Aufgrund umfangreicher eigener schalltechnischer Messungen kann für Lkw-Fahrten und sonstiger landwirtschaftlicher Fahrzeuge ein Schalleistungspegel von

$$L_{WA} = 107 \text{ dB(A)}$$

angesetzt werden

Dieser Emissions-Kennwert gilt als Mittelwert für verschiedene Fahrzeugtypen ($\geq 15 \text{ t}$) und für unterschiedliche Betriebszustände. Berücksichtigt man ohne den Einfluß von Rangierzeiten für die auf dem Betriebsgrundstück zurückzulegenden Fahrstrecken eine mittlere Fahrzeuggeschwindigkeit $v = \text{rd. } 5 \text{ km/h}$ (entspr. $1,4 \text{ m/s}$), so lassen sich die Einwirkzeiten T für die einzelnen Fahrstrecken s nach folgender Beziehung berechnen:

$$T = \frac{s}{1,4}$$

Bei der Annahme der sehr geringen Geschwindigkeit von 5 km/h ergeben sich die größten Einwirkzeiten und damit auch die größtmöglichen Beurteilungspegel.

Mit $L_{WA} = 107 \text{ dB(A)}$ ergeben sich hieraus in Abhängigkeit von der Anzahl N der Lkw folgende Schalleistungs-Beurteilungspegel:

$$L_{WA} = 107 + 10 \lg T/T_0 + 10 \lg N$$

T : Einwirkzeiten für einen Vorgang (s o.)

T_0 : Beurteilungszeitraum

T_0 : 16 Stunden tagsüber

N = Anzahl der Fahrzeuge im Beurteilungszeitraum T_0

Bei 100 Fahrten ergibt sich bei 12 Stunden Betriebszeit eine durchschnittliche stündliche Verkehrsmenge von 8,3 Fahrten je Stunde. Für die Zeit von 6.00 – 7.00 Uhr ist der "Ruhezeiten-Zuschlag" nach VDI 2058 von 6 dB zu berücksichtigen. Dies erfolgt rechnerisch dadurch, daß für diesen Zeitraum mit der vierfachen Fahrzeugzahl gerechnet wird ($10 \lg 4 = 6 \text{ dB}$).

Damit wird $N = 8,33 \times 4 + 8,33 \times 11 = \text{rd. } 125$ bei Berücksichtigung der Hin- und Rückfahrten und der längenbezogene Schalleistungspegel in Abhängigkeit vom Fahrweg:

$$L_{WA}' = 107 + 10 \lg \frac{s}{1,4 * 16 * 3600} + 10 \lg 125$$

$$= 79.$$

Für den Umfahrbereich im Einbahnbetrieb reduziert sich der Pegel um 3 dB.

4.3 Rechenergebnisse

Die Berechnung erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung von Abschirmeinrichtungen. In weiteren Rechengängen wird in dem gekennzeichneten Bereich für einen Lärmschutzwall zunächst durchgehend eine 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung berücksichtigt und dann alternativ in dem dunkler angelegten Bereich eine Lärmschutzeinrichtung in einer Höhe von 4,0 m bzw. 4,5 m, im Restbereich bleibt die Lärmschutzeinrichtung in einer Höhe von 3 m.

Die Rechenergebnisse sind in der Anlage 2 für die genannten Situationen tabellarisch zusammengestellt. Hieraus wird auch ersichtlich, welche Pegelminderung durch die Lärmschutzeinrichtung erreicht wird. Dabei zeigt sich, daß auch bei einer 4,5 m hohen Lärmschutzeinrichtung eine Pegelminderung nur in der Größe bis zu 3 dB erreichbar ist. Dies ist dadurch zu erklären, daß beim Fahrverkehr der akustische Mittelpunkt mit etwa 1,5 m über Gelände angesetzt wurde und durch die hohen vorhandenen und geplanten Siloanlagen Reflexionswirkungen entstehen, die über Beugungseinflüsse die erreichbare Pegelminderung bei freier Schallausbreitung reduzieren. In der Anlage 3 ist das Ergebnis der Immissionspegelberechnung als Beispiel für die 4,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung mit Angabe des Suchstrahls wiedergegeben. Hieraus ist auch der Reflexionsanteil ersichtlich.

5. Beurteilung

Bei einer Nachmessung im März 1990 im Rahmen einer Betriebsgenehmigung wurde festgestellt, daß an der nordöstlichen Grundstücksecke etwa 10 m von dem Immissionsort (5) entfernt am Tag ein Immissionspegel von rd. 59 dB(A) und in der Nacht von 48 dB(A) vorhanden war. Bei dem nächstgelegenen Wohnhaus des Immissionsortes (5) und erst recht bei den weiter entfernt liegenden, verringern sich noch die angegebenen Pegel. Damit ist zunächst für die Bauleitplanung bestätigt, daß hier eine Geräuschvorbelastung infolge der Gemengelage vorliegt und der Ansatz von Immissionsrichtwerten 60/45 dB(A) entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme angemessen erscheint. Bei den Messungen war der gesamte Betriebsgeräuschpegel enthalten, insbesondere der Ladebetrieb sowie die Entladung von Getreidefahrzeugen. Die Fahrzeuge fuhrten seinerzeit teilweise im Nahbereich des Meßpunktes vorbei.

Die Immissionspegel infolge des Fahrzeugverkehrs liegen im Eingangsbereich bei der Nachbarbebauung bei 59 dB(A), im Bereich der Wohnbebauung an der Jahnstraße bis 53 dB(A) und im Be-

reich des Kindergartens bis 56 dB(A). Es wird vorgeschlagen, die Lärmschutzeinrichtung zunächst nur bis zu einer Höhe von 4 m zu führen. Dabei können die vorhandenen Gebäude an der Grenze miteinbezogen 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 Lärmschutzeinrichtung liegen dann die Immissionspegel infolge Fahrverkehr noch soweit unter den sonstigen Betriebsgeräuschen, daß hierdurch eine Pegelerhöhung nicht eintritt. Bei Anordnung der Lärmschutzeinrichtungen ist ferner auch die Situation abgedeckt, daß die Fahrzeuge nicht – wie im Lageplan eingetragen – den Umfahrweg nehmen sondern in einem größeren Bogen noch näher an den Gebäuden der Jahnstraße entlangfahren.

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.

(Dipl.-Ing. M. Bonk)



Schweiger Straße

$\frac{6}{8}$

$\frac{6}{6}$

239

49

$\frac{6}{7}$

$\frac{6}{10}$

$\frac{6}{9}$

$\frac{6}{13}$

6

267

Untersuchungsbereich: Flechtorf
a:\Anl1.txt

Ort (*)	Stock- werk	Gebiet	Prognose 0 Lm [dB(A)]		Prognose 1 Lm [dB(A)]		\LL 0-1		Prognose 2 Lm [dB(A)]		\LL 0-2		Prognose 3 Lm [dB(A)]		\LL 0-3	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	TAG		Tag	Nacht	TAG		Tag	Nacht	TAG	
1	EG	W	58.3	0.0	57.6	0.0	0.8		57.2	0.0	1.1		57.0	0.0	1.3	
1	1.OG	W	59.1	0.0	58.2	0.0	0.9		58.0	0.0	1.2		57.8	0.0	1.3	
2	EG	W	51.7	0.0	50.4	0.0	1.3		49.2	0.0	2.6		48.6	0.0	3.1	
2	1.OG	W	52.2	0.0	50.7	0.0	1.5		49.9	0.0	2.3		49.4	0.0	2.8	
3	EG	W	48.6	0.0	47.4	0.0	1.2		46.7	0.0	1.9		46.1	0.0	2.5	
3	1.OG	W	48.8	0.0	47.9	0.0	0.9		47.1	0.0	1.7		46.6	0.0	2.2	
4	EG	W	48.0	0.0	46.9	0.0	1.0		46.2	0.0	1.8		45.6	0.0	2.3	
4	1.OG	W	48.2	0.0	47.2	0.0	1.0		46.6	0.0	1.6		46.2	0.0	2.0	
5	EG	W	52.2	0.0	51.0	0.0	1.2		50.2	0.0	2.0		49.6	0.0	2.7	
5	1.OG	W	52.9	0.0	51.6	0.0	1.3		51.2	0.0	1.8		51.0	0.0	1.9	
6	EG	W	50.2	0.0	49.3	0.0	1.0		48.6	0.0	1.6		48.1	0.0	2.1	
6	1.OG	W	50.8	0.0	49.5	0.0	1.3		49.3	0.0	1.5		49.2	0.0	1.6	
7	EG	W	47.8	0.0	47.1	0.0	0.7		46.1	0.0	1.8		45.6	0.0	2.2	
7	1.OG	W	48.8	0.0	48.0	0.0	0.8		47.8	0.0	0.9		47.6	0.0	1.1	
8	EG	W	47.4	0.0	46.8	0.0	0.6		46.3	0.0	1.1		46.0	0.0	1.4	
8	1.OG	W	47.8	0.0	46.8	0.0	0.9		46.6	0.0	1.1		46.4	0.0	1.3	
9	EG	W	46.3	0.0	45.8	0.0	0.5		45.4	0.0	0.9		45.1	0.0	1.2	
9	1.OG	W	46.6	0.0	45.9	0.0	0.8		45.7	0.0	1.0		45.5	0.0	1.2	
10	EG	W	45.6	0.0	45.1	0.0	0.5		44.8	0.0	0.8		44.5	0.0	1.1	
10	1.OG	W	45.9	0.0	45.2	0.0	0.7		45.0	0.0	0.9		44.9	0.0	1.0	
11	EG	W	54.5	0.0	52.4	0.0	2.1		51.0	0.0	3.5		50.2	0.0	4.3	
12	EG	W	55.6	0.0	53.3	0.0	2.3		51.8	0.0	3.8		51.0	0.0	4.6	

(*): Immissionsort - vgl. Lageplan

Zuordnung: (Gebiete)

PROGNOSE 0: Fahrverkehr ohne Lärmschutz

PROGNOSE 1: Fahrverkehr mit 3m - Wand

PROGNOSE 2: Fahrverkehr mit 4m - Wand

PROGNOSE 3: Fahrverkehr mit 4.5m - Wand

W = WA/WR/WS/WB

M = MI/MD/MK

G = GE/GI

S = Sondergebiet (z.B. Schule, Krankenhaus, etc.)

Bonk Maire Hoppmann Rostocker Str.12 3008 Garbsen 1 T 05137 / 72139

Schall - Pegel - Berechnung

Flechtorf

Datum 19 . 08 . 1991

Zeit 17 : 42

Untersuchungsnummer : 6144

Laufdateizyklus : 002

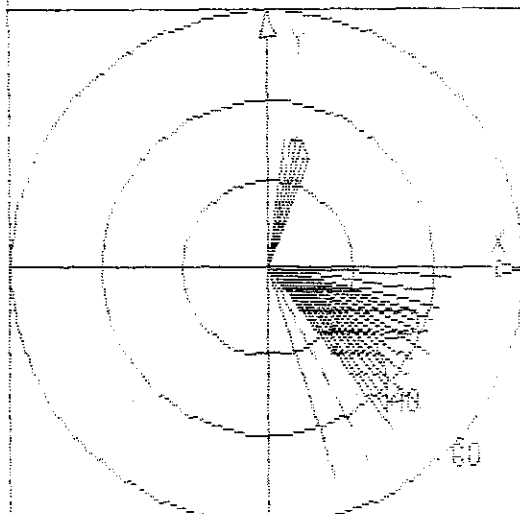
Folgende Datensätze und Einstellungen wurden gewählt :
6144;PO PP RD PT RETAB8 1;I202B4//

RE.Tab => CY 008

1

X: 95.48 Y: 130.49 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	57.0	47.1	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	57.9	48.3	0.0	0.0	0.0	0.0



1

x : 95.5 y : 130.5 h : 2.80

Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	57.01		10.12

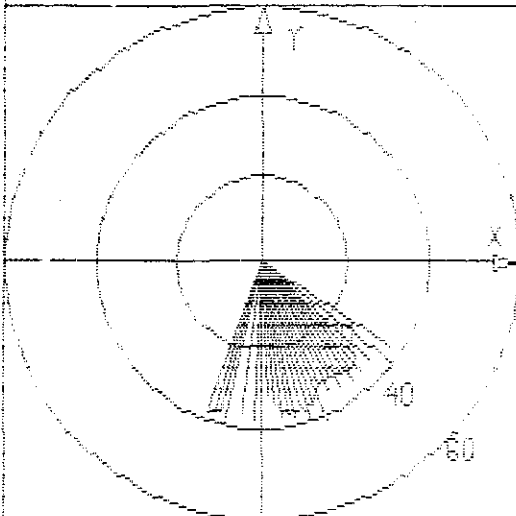
Pegel	57.0	0.0	47.1	10.1
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)

Bonk Maire Hoppmann Rostocker Str.12 3008 Garbsen 1 T 05137 / 72139

2

X: 111.89 Y: 190.60 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	48.6	44.5	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	49.4	45.3	0.0	0.0	0.0	0.0



2

x : 111.9 y : 190.6 h : 2.80

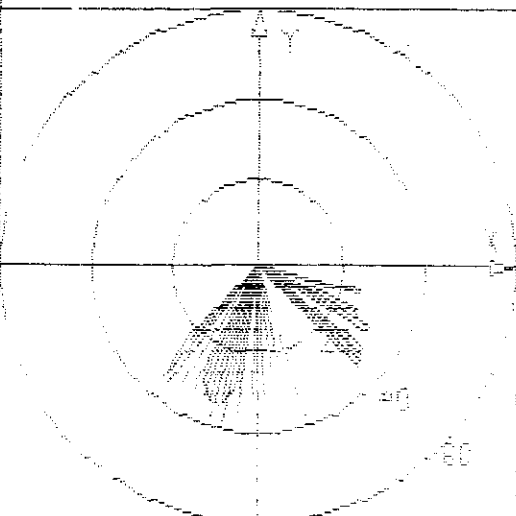
Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	48.58		38.86

Pegel	48.6	0.0	44.5	38.9
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)

3

X: 181.70 Y: 233.28 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	46.1	41.4	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	46.6	41.6	0.0	0.0	0.0	0.0



3

x : 181.7 y : 233.3 h : 2.80

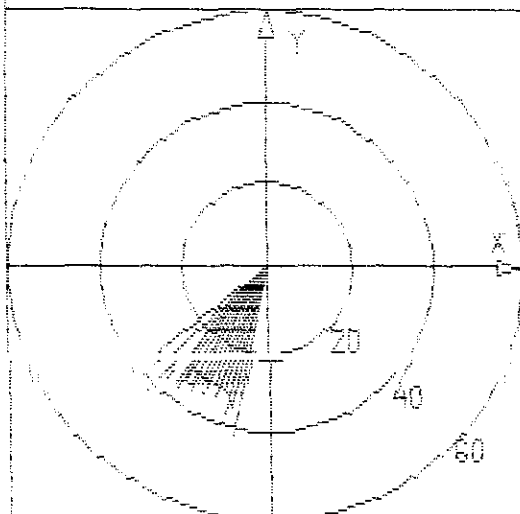
Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	46.12		33.53

Pegel	46.1	0.0	41.4	33.5
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)

4

X: 257.47 Y: 216.57 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	45.7	39.2	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	46.2	39.6	0.0	0.0	0.0	0.0



4

x : 257.5 y : 216.6 h : 2.80

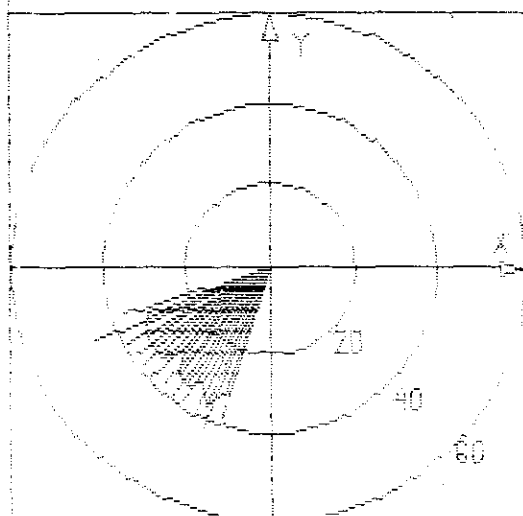
Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	45.64		22.88

Pegel	45.7	0.0	39.2	22.9
in dB(A)	<u>(T)</u>	<u>(N)</u>	<u>(R)</u>	<u>(%)</u>

5

X: 256.65 Y: 155.72 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	49.6	43.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	51.0	44.1	0.0	0.0	0.0	0.0



5

x : 256.7 y : 155.7 h : 2.80

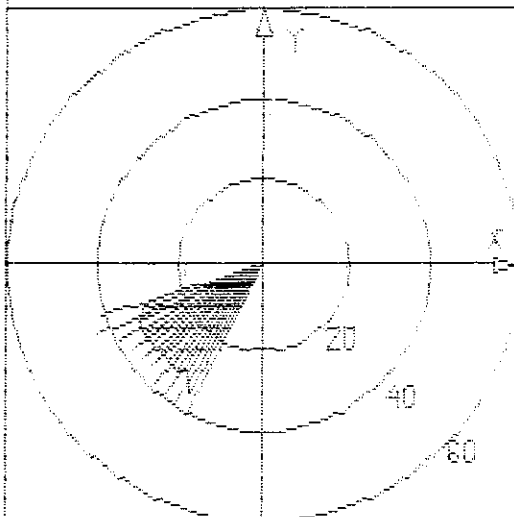
Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	49.57		22.08

Pegel	49.6	0.0	43.0	22.1
in dB(A)	<u>(T)</u>	<u>(N)</u>	<u>(R)</u>	<u>(%)</u>

6

X: 276.63 Y: 157.82 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	48.1	41.3	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	49.2	42.0	0.0	0.0	0.0	0.0



6

x : 276.6 y : 157.8 h : 2.80

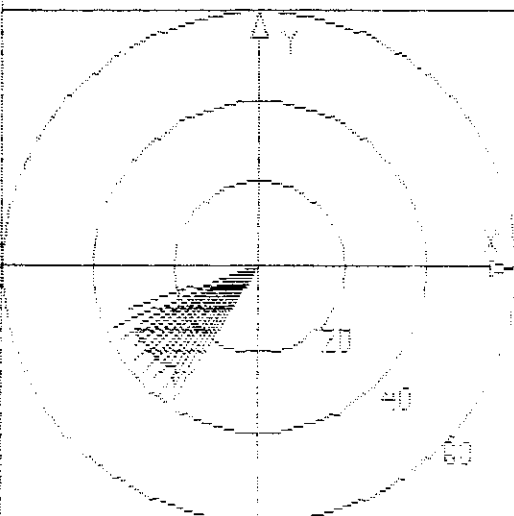
Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	48.13		20.76

Pegel	48.1	0.0	41.3	20.8
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)

7

X: 296.56 Y: 164.12 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	45.6	40.6	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	47.6	41.1	0.0	0.0	0.0	0.0



7

x : 296.6 y : 164.1 h : 2.80

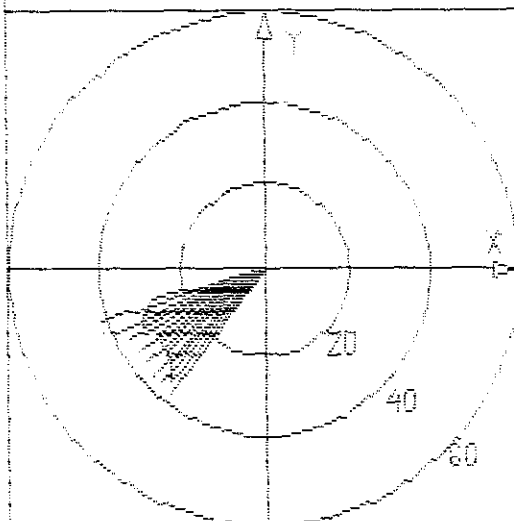
Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	45.63		31.63

Pegel	45.6	0.0	40.6	31.6
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)

8

X: 315.38 Y: 166.90 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	46.0	40.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	46.4	40.1	0.0	0.0	0.0	0.0



8

x : 315.4 y : 166.9 h : 2.80

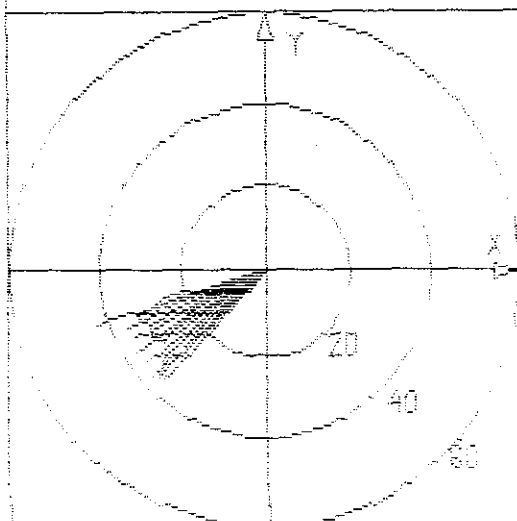
Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	45.95		25.14

Pegel	46.0	0.0	40.0	25.1
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)

9

X: 337.75 Y: 166.29 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	45.1	39.5	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	45.5	39.8	0.0	0.0	0.0	0.0



9

x : 337.7 y : 166.3 h : 2.80

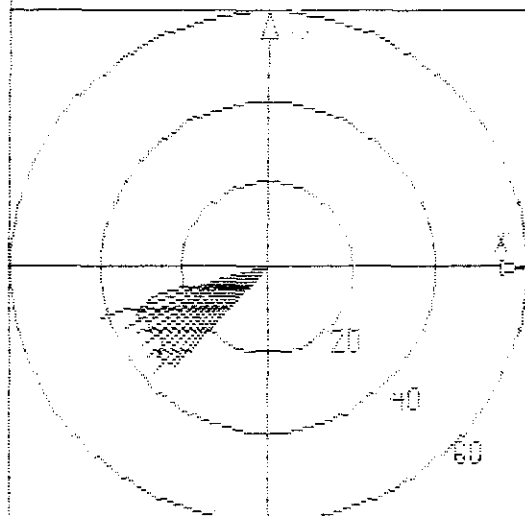
Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	45.07		27.72

Pegel	45.1	0.0	39.5	27.7
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)

10

X: 353.35 Y: 172.53 H: 2.80

Stockwerk	H	Pegel(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.)	2.80	44.5	39.5	0.0	0.0	0.0	0.0
2.)	5.60	44.9	39.8	0.0	0.0	0.0	0.0

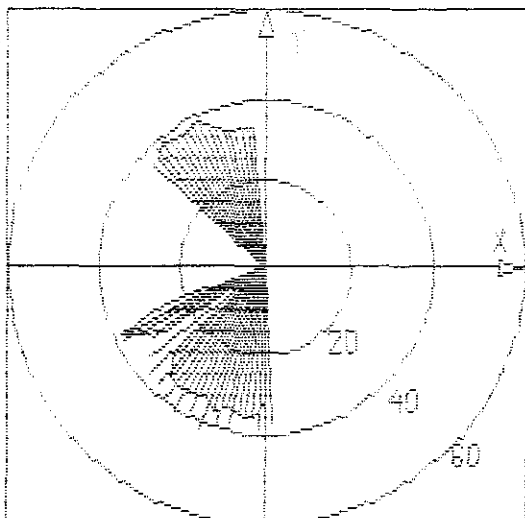


10

x : 353.3 y : 172.5 h : 2.80

Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	44.53		31.63

Pegel	44.5	0.0	39.5	31.6
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)

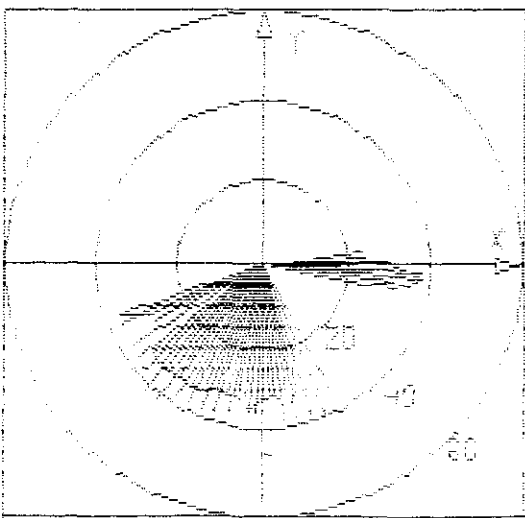


11

x : 179.1 y : 171.1 h : 2.50

Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	50.23		57.22

Pegel	50.2	0.0	47.8	57.2
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)



12

x : 193.8 y : 166.3 h : 2.50

Emittent	Leq(t)	Leq(n)	%Reflex
Fahrverkehr Gelände	51.01		29.84

Pegel	51.0	0.0	45.8	29.8
in dB(A)	(T)	(N)	(R)	(%)