

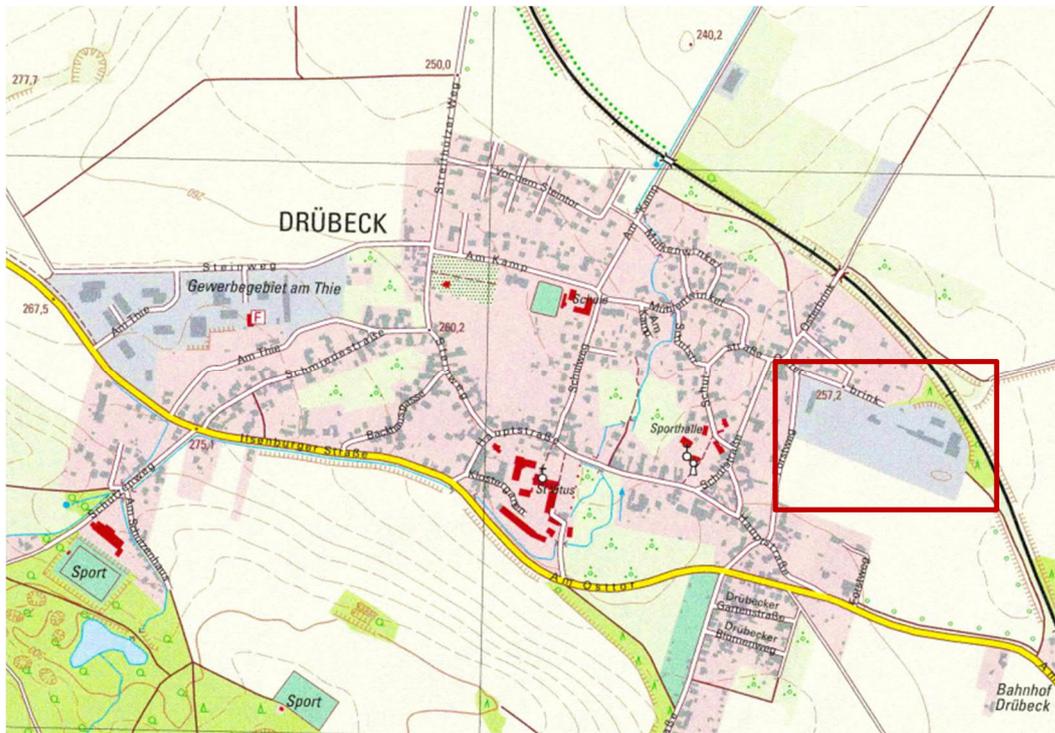
# Begründung zur 3. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz)

Stand: 18.08.2021

Aufsteller:: Stadt Ilsenburg (Harz)  
Harzburger Straße 24  
38871 Ilsenburg (Harz)

Planverfasser: GBP  
Gesellschaft für Bauüberwachung und  
Planung mbH  
Unterm Ratskopf 53  
38855 Wernigerode

Geltungsbereich:



## Begründung

### zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg (Harz) für das Wohngebiet "Holzplatz" im OT Drübeck

#### 1. Ausgangslage

##### 1.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe

###### *Lage*

Drübeck als Ortsteil der Stadt Ilsenburg liegt zwischen Wernigerode (Mittelzentrum im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt) und in der Stadt Ilsenburg (Harz) am nördlichen Harzrand.

###### *Räumlicher Geltungsbereich*

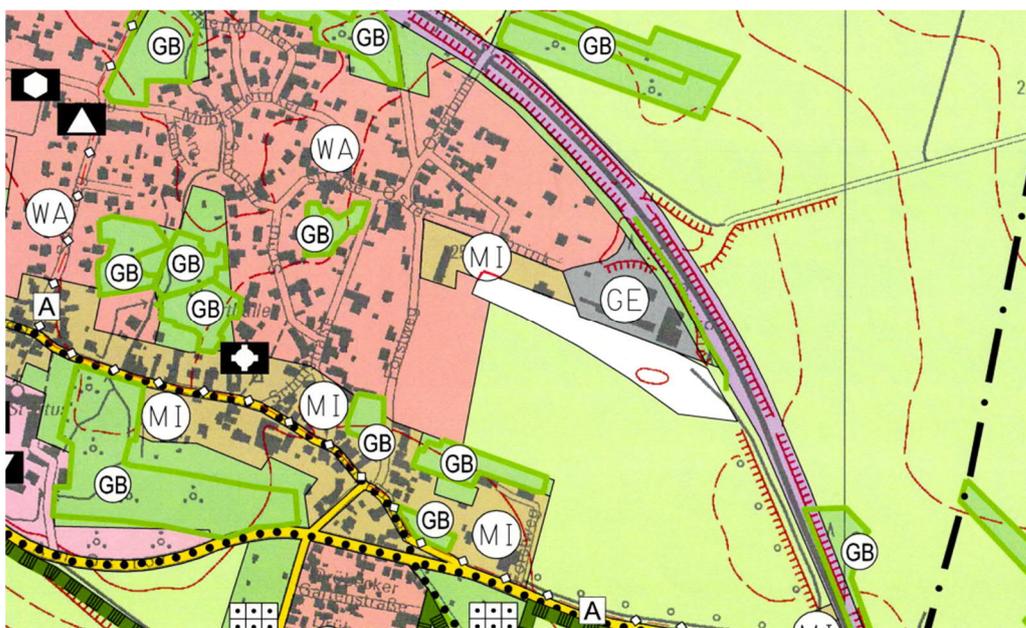
Das Gebiet befindet sich im OT Drübeck und zwar am östlichen Ortsrand. Es umfasst in der Gemarkung Drübeck, Flur 5, die Flurstücke

209, 210, 211/1, 211/3  
409/227, 648/227, 649/227,

###### *Größe*

Die flächenmäßige Ausdehnung des Änderungsbereiches beträgt

- 11.959 m<sup>2</sup> für die Entwidmungsfläche (Weißfläche)
- 6.835 m<sup>2</sup> für die Änderung des Mischgebietes MI in ein allgemeines Wohngebiet WA



Ist-Zustand: [Auszug aus dem FNP Stand 24.09.2019]

## 1.2 Bestandssituation

Die langjährigen Überlegungen, gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet „Am Thie“ zu konzentrieren und das zweite Gewerbegebiet am „Holzplatz“ aufzugeben, schlägt sich in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus 2019 nieder. Die GE-Fläche wurde auf die vorhandenen kleineren Holzbetriebe im östlichen Bereich des Osterbrinks reduziert und in ihrem Bestand gesichert, die Fläche entlang der bereits bestehenden Erschließungsstraße am Forstweg hingegen als Wohnbaufläche dargestellt (Potenzialfläche Dr. 2 laut Wohnbauflächenanalyse).

Im derzeit gültigen *Flächennutzungsplan (FNP) Ilseburg (Harz)*, wirksam seit 24.09.2019, sind im Änderungsbereich Mischgebiet und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nordöstlich schließt ein Gewerbegebiet an.

Im FNP ist die Entwidmungsfläche noch weiß (alte Bahnanlagen) dargestellt. Es wurde mit Schreiben vom 02.02.2021 beim LVwA LSA ein "Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG" gestellt. Der Freistellungsbescheid mit Datum vom 27.07.2021 des MLV liegt vor.

## 2. Ziele und Zweck der Änderung

Die Änderung des FNP ist Voraussetzung für die Aufstellung des B-Planes "Holzplatz", denn der Geltungsbereich des B-Planes umfasst das Mischgebiet und Teile der Entwidmungsfläche (Weißfläche). Die Änderung des FNP soll im Parallelverfahren erfolgen.

Mit dem B-Plan werden in den bisherigen Flächen "Mischgebiet" und "allgemeines Wohngebiet" des FNP nur noch ein "allgemeines Wohngebiet" (14.940 m<sup>2</sup>) festgesetzt und in den "Flächen für die Landwirtschaft" des FNP zukünftig "allgemeines Wohngebiet" (1.800 m<sup>2</sup>) bzw. private Grünflächen und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (4.420 m<sup>2</sup>).



### Geltungsbereich B-Plan "Holzplatz"

[ALK/08/2020] LVermGeo LSA ([www.lvermergeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermergeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-13889/2010

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Entwidmung

Die im FNP dargestellte Weißfläche umfasst ehemalige Bahnbetriebsflächen. Dort unterhielt der "Staatliche Forstbetrieb Wernigerode" ein Holzlager und entsprechende Behandlungs- und Umschlaganlagen. Vom heute nicht mehr bestehenden Bahnhof Drübeck wurde damals die nicht-öffentliche Anschlussbahn bedient. Heute gibt es auf den betreffenden Grundstücken keine bahnbetrieblichen Anlagen mehr.



#### 3.2 Änderung MI in WA und Landwirtschaft in Gärten/Pflanzflächen

Mit der Aufstellung des B-Planes "Holzplatz" in Drübeck soll nun auch an der Straße Osterbrink ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die gesamte Fläche des Mischgebietes (6835 m<sup>2</sup>) soll in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

#### 3.3 Änderung landwirtschaftliche Flächen in Gärten/Pflanzflächen

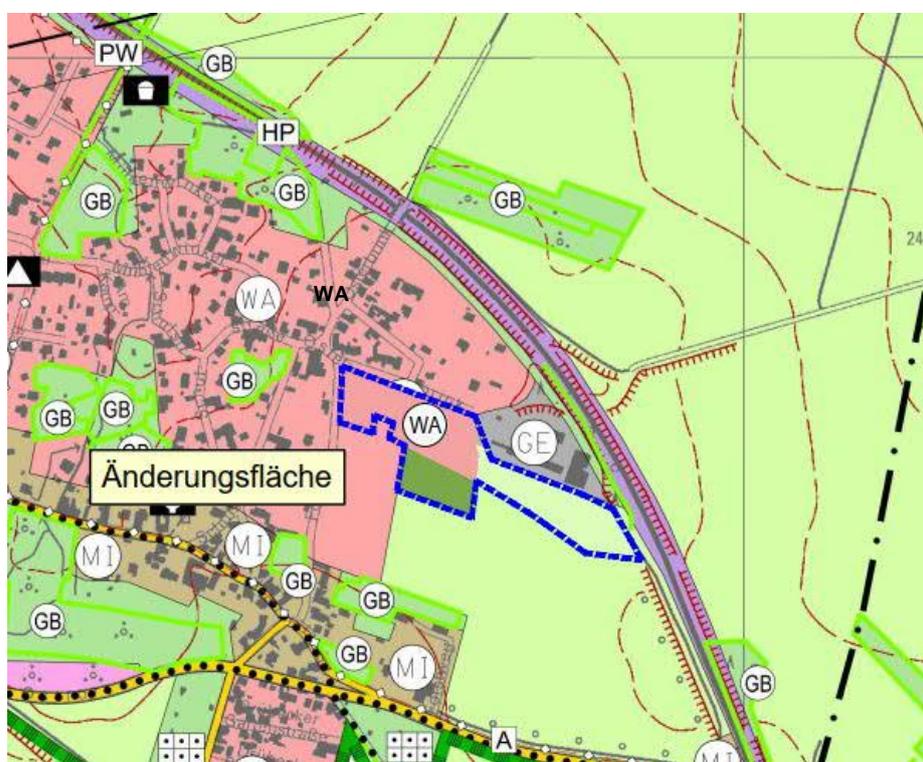
Um eine wirtschaftliche Bebaubarkeit herzustellen, sollen von den im FNP festgesetzten "Flächen für die Landwirtschaft" (hellgrün) ca.

- 1.800 m<sup>2</sup> als WA
- 3.630 m<sup>2</sup> als private Grünflächen (dunkelgrün)
- 790 m<sup>2</sup> als Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

festgesetzt werden.



**Änderungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan**



**Fläche nach der Änderung**

#### 4. Auswirkungen der Änderung

##### **Naturschutz / Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des B-Planes sollen die alten Gebäude, Einbauten und Bebauungsreste entsorgt und das Gebiet somit von diesen schädlichen Umwelteinflüssen / Ablagerungen befreit werden. Flächen, die sich im Mischgebiet und auf den als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzten Flächen befinden, werden entsiegelt und beräumt.

Mit der Änderung des Mischgebietes in allgemeines Wohngebiet sinkt die zulässige Grundflächenzahl nach BauNVO von 0,6 auf 0,4. Damit wird die Versiegelung von Flächen reduziert. Hinzukommende schädliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Es erfolgt aber eine Neuversiegelung durch Bebauung und Befestigung, die aber geringer ist (ca. 39 %) als im Bestand (67 %).

An der östlichen Grenze des WA soll ein Erdwall aufgeschüttet werden, der bepflanzt wird. Auch für die Grundstücke im Baugebiet gibt es umfangreiche Festsetzungen für Pflanzungen.

Eingriffe und Ausgleich werden im Umweltbericht zum B-Plan "Holzplatz" ermittelt und bewertet.

##### **Immissionsschutz**

Die Deutsche Bahn AG weist auf die durch den Bahnbetrieb der Strecke 6425 Heudeber-Danstedt - Oker hervorgerufenen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc., ...) hin, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Empfehlungen wurden im B-Plan festgesetzt.

Auszug aus der Schallimmissionsprognose für eine geplante Wohnbebauung in 38871 Drübeck, erstellt durch die öko-control GmbH am 19.05.2021:

Die vorhandene Gewerbebrache prägt derzeit das Gebiet und der aktuelle Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzungen „Osterbrink Nr. 3 bis 5 F“ liegt bei dem eines MI (Mischgebietes). Durch das Vorhaben, am Standort umfangreiche Wohnnutzungen zu realisieren, würde sich die Prägung des Gebietes hinsichtlich des Schutzanspruchs in Richtung eines WA (allgemeines Wohngebiet) erhöhen. Demnach galt es, mögliche Konflikte durch die heranrückende Wohnbebauung durch ein Schallgutachten immissionsschutzrechtlich zu klären.

Auf dem östlich gelegenen Gewerbegebiet finden vor allem holzverarbeitende Prozesse statt. Laut Betreiber werden Arbeiten nur im Tageszeitraum von Montag bis Samstag durchgeführt. Während einer Vorortbegehung am 09.03.2021 wurden sowohl die Innenpegel der Produktionsgebäude als auch die von den Unternehmern betriebenen Bandsägen schalltechnisch vermessen.

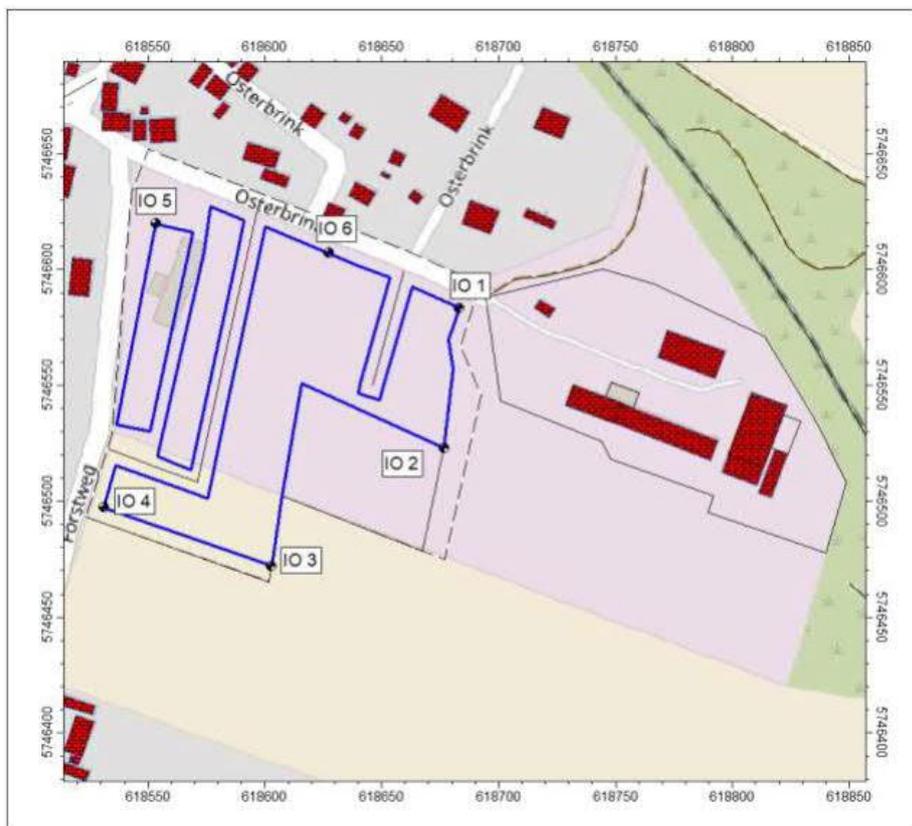


Abbildung 3: Immissionsorte (UTM-Koordinaten)

#### *Einzel-schallquellen*

Als Einzel-schallquellen wurden die Bandsägen und die Prozesse des Aufnehmens und Absetzens von Holz mittels Radlader (Gabelaufsatz) im Modell digitalisiert.

Gemäß der ansässigen Betreiber sind 12 h Einwirkzeit am Tag als Maximum für die holzverarbeitenden Prozesse anzunehmen. Demnach wurde eine Einwirkzeit von 8 h für den Prozess des Sägens von Holz angesetzt. Da die Bandsägen während eines Wechsels im Leerlauf betrieben werden können, wurden hier 4 h in Ansatz gebracht.

Für das Aufnehmen bzw. Absetzen von Holz mittels Radlader (Gabelaufsatz) wurde ein Schalleistungspegel von  $LW = 92,7 \text{ dB(A)}$  ( $LWAF_{max} = 102,7$ ) und eine effektive Einwirkzeit von 0,5 h pro Tag angesetzt.

#### *Linienschallquellen*

Als Linienschallquellen wurden die LKW-Bewegungen auf dem Betriebsgelände betrachtet. Dabei erfolgen die An- und Abfahrten über die Straße „Osterbrink“. Gemäß der Betreiber kommt es zu maximal 10 Anlieferungen bzw. Abholungen am Tag mittels PKW oder LKW. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wird von reinem LKW-Verkehr ausgegangen.

*Flächenschallquellen*

Bei den Flächenschallquellen handelt es sich um emittierende Flächen, die eine bestimmte Zeit am Tage und in der Nacht wirken. Dazu gehören die Wände und das Dach der Lagerhallen, sowie die damit verbundenen Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster, Lüftungsöffnungen). Diese wurden entsprechend im Modell digitalisiert. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wurde davon ausgegangen, dass alle Maschinen täglich über eine Betriebszeit von 16 bzw. 8 Stunden unter maximalen Bedingungen innerhalb der Halle betrieben werden. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Tore im Tageszeitraum dauerhaft geöffnet sind und im Nachtzeitraum Fenster, Tore und Türen geschlossen bleiben.

Bei einer Vorortbegehung am 09.03.2021 wurden die Innenpegel mit 82,5 dB(A) (Holzschnittarbeiten Eggert) und 93,7 dB(A) (Holzgestaltung Hartinger) gemessen.

Tabelle 6: Ergebnisse des Gewerbelärms

Immissionsort	Beurteilungspegel L <sub>p</sub> in dB(A)	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm in dB(A)
	Tag	Tag
IO 1 EG	51	55
IO 1 1.OG	53	55
IO 2 EG	42	55
IO 2 1.OG	51	55
IO 3 EG	43	55
IO 3 1.OG	43	55
IO 4 EG	41	55
IO 4 1.OG	41	55
IO 5 EG	44	55
IO 5 1.OG	44	55
IO 6 EG	49	55
IO 6 1.OG	47	55

Im Ergebnis der Messungen und Berechnungen wurde festgestellt, dass mit dem am östlichen Rand der B-Plan-Fläche vorgesehenen 5 m hohen Erdwall **keine Überschreitungen der Richtwerte** hinsichtlich des Gewerbelärms zu erwarten sind.

Im übrigen Bereich der Weißfläche wird es keine Änderungen und keine Eingriffe in den Bestand geben.