

Begründung

zur 3. Änderung

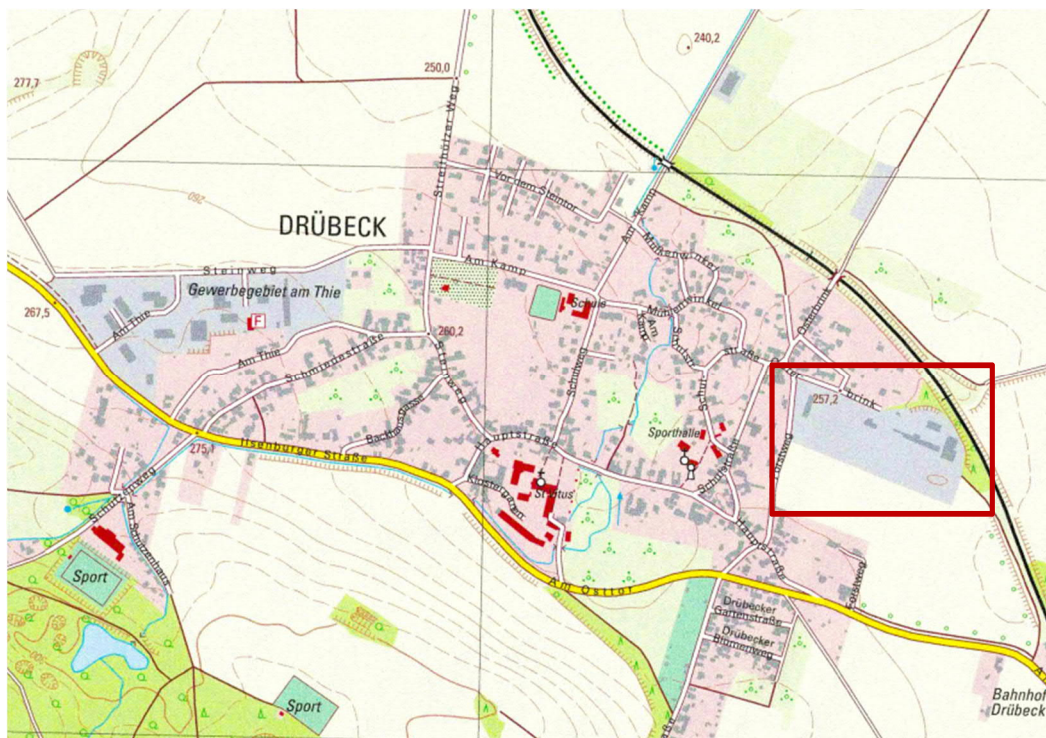
Flächennutzungsplan der Stadt Ilsenburg (Harz)

Stand: 13.09.2021

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 Ilseburg (Harz) für das Wohngebiet "Holzplatz" im OT Drübeck

1. Ausgangslage

1.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe

Lage

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

Räumlicher Geltungsbereich

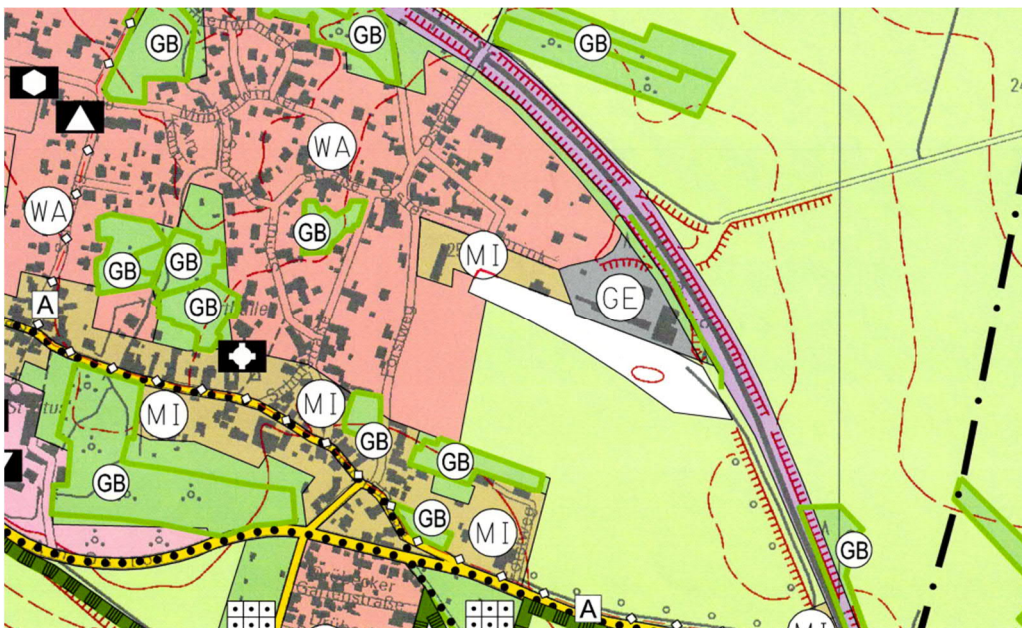
Das Gebiet befindet sich im OT Drübeck und zwar am östlichen Ortsrand. Es umfasst in der Gemarkung Drübeck, Flur 5, die Flurstücke

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

Größe

Die flächenmäßige Ausdehnung des Änderungsbereiches beträgt

- 11.959 m² für die Entwidmungsfläche (Weißfläche)
- 6.835 m² 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.

1.3 Eingliederung in die Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA, Bekanntmachung am 22.09.2018) im

- ländlichen Raum (1.4)
- Bereich überregionaler Entwicklungsachsen von Bundes- und Landesbedeutung (1.5)
- Wachstumsraum Nordharz (G 8 2.)
- Vorranggebiet Tourismus (G 135: Straße der Romanik und Gartenträume) und Erholung.

2. Ziele und Zweck der Änderung

2.1 Zusammenhang zum B-Plan "Holzplatz"

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 wird im bisherigen "Mischgebiet" und der Weißfläche des FNP ein "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. In den "Flächen für die Landwirtschaft" des FNP sollen zukünftig private Grünflächen und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.





[Quelle: www.stadtwerke-wernigerode.de]

Zudem bestehen für die Stadt Ilseburg eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten (LSG und andere Schutzgebiete). Deshalb wird für die Entwicklung der Einheitsgemeinde und den damit verbundenen Bedarf an Wohnbauflächen auf die Ortsteile Drübeck und Darlingerode zurückgegriffen.

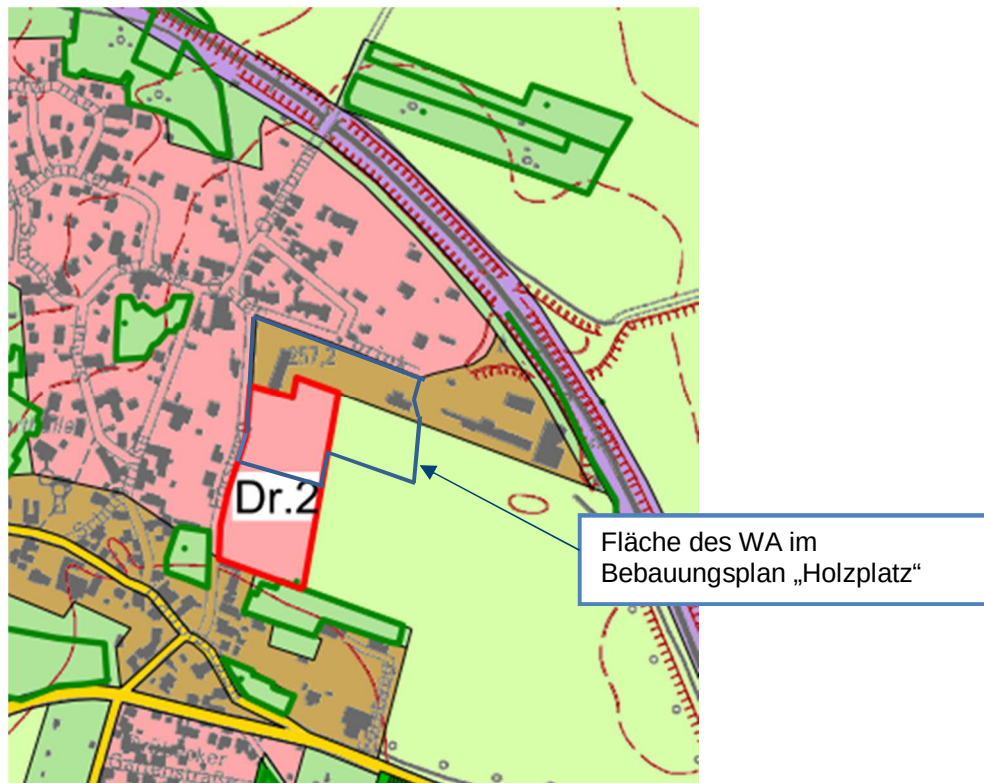
Einwohnerdaten							
Stichtag jeweils 31.12. des Jahres							
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilseburg (Harz)	Geburten	42	43	46	57	36	50
Ilseburg (Harz)	Sterbefälle	95	105	103	100	93	88
Ilseburg (Harz)	Einwohner gesamt	5615	5591	5624	5595	5626	5615
OT Darlingerode	Geburten	30	26	21	23	16	18
OT Darlingerode	Sterbefälle	33	22	26	24	26	25
OT Darlingerode	Endbestand	2494	2537	2526	2517	2512	2495
OT Drübeck	Geburten	10	13	14	6	12	13
OT Drübeck	Sterbefälle	8	17	11	12	8	15
OT Drübeck	Endbestand	1444	1435	1456	1490	1503	1522
gesamt	Geburten	82	82	81	86	64	81
gesamt	Sterbefälle	136	144	140	136	127	128
gesamt	Einwohner gesamt	9553	9563	9606	9602	9641	9632

[Quelle: Einwohnerdaten gemäß Einwohnermeldeamt Stadt Ilseburg (Harz)]

Die positive Bevölkerungsentwicklung beweist, dass die Entscheidung zur Entwicklung der Ortsteile richtig war.

Am Kamp in Drübeck wurde das letzte freie Grundstück im März 2020 verkauft. Am Halberstädter Weg in Darlingerode schon im Oktober 2018

Für den Ortsteil Drübeck weist die Bedarfsermittlung 2 Potenzialflächen für neue Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan „Holzplatz“ umfasst dabei die Potenzialfläche Dr.2.



*Auszug aus: „Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen
in der Einheitsgemeinde Stadt Ilseburg (Harz)“*

- Potenzialfläche Dr.2 gem. Bedarfsanalyse:
 14.000 m^2 (Gesamtfläche) – 20 % (Erschließung) $11.200 \text{ m}^2 : 650 \text{ m}^2/\text{Grundstück}$
= 17 Grundstücke
- Mischgebietsfläche im Geltungsbereich des B-Planes „Holzplatz“:
 5.600 m^2 – 50 % (Wohnfläche) = $2.800 \text{ m}^2 : 650 \text{ m}^2/\text{Grundstück}$
= 4 Grundstücke
- Summe der Bedarfsanalyse für die Fläche Dr.2 + nördlich angrenzender
Mischgebietsfläche:
=21 EFH-Grundstücke

Gemäß Bedarfsanalyse waren 21 Grundstücke vorgesehen.

Tatsächlich werden durch den Bebauungsplan „Holzplatz“ 17 Einfamilienhaus-Grundstücke und 10 Reihenhaushausgrundstücke für betreutes Wohnen vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist etwas anders geschnitten als die Potenzialfläche Dr.2, umfasst aber vergleichbare Dimensionen.

In der Bedarfsermittlung wurde analysiert, dass im OT Drübeck zwischen den Jahren 2000 und 2015 ca. 5 EFH pro Jahr vermarktet wurden. Diese hohe Nachfrage liegt vor allem an der Nähe zu den Städten Ilseburg, Wernigerode und Bad Harzburg und den damit verbundenen infrastrukturellen und kulturellen Angeboten sowie dem Arbeitsplatzangebot, der guten verkehrlichen Anbindung sowie dem reizvollen Naturraum. In Folge dessen wurden in den Jahren 2000 - 2015 nahezu sämtliche angebotene Grundstücke in Neubaugebieten in kurzer Zeit (< 2 Jahre) nachgefragt und sind bis auf wenige Restflächen vergriffen.

Der OT Drübeck weist eine hohe Beschäftigungsquote der Bevölkerung verbunden mit einer vergleichsweise guten Einkommensstruktur auf. Aktuell gibt es bereits 16 konkrete Reservierungen für das Baugebiet des Bebauungsplanes „Holzplatz“, was den hohen Bedarf an Bauplätzen widerspiegelt.

Mit den im Geltungsbereich vorgesehenen 17 Einfamilienhaus-Grundstücken kann dieser Bedarf gedeckt werden.

Neben der Errichtung von Einfamilienhäusern ist im Baugebiet eine Anlage für betreutes Wohnen geplant. Dabei sollen 10 Reihenhäuser mit jeweils ca. 60 m² Grundfläche, sowie eine Begegnungs- und Versorgungsstätte entstehen. Der Altersprozess der Bevölkerung sowie Erfahrungen aus anderen Ortsteilen geben die Sicherheit, dass eine Seniorenwohnanlage mit 10 Wohneinheiten von Kunden/vom Markt angenommen wird. Zudem liegen für die Seniorenwohnanlage ebenfalls bereits 11 Reservierungen vor. Die Nutzung einer Anlage für betreutes Wohnen, entspricht insgesamt keiner Wohnbebauung im herkömmlichen Sinn, sondern dient der Pflege von Senioren.

Insgesamt entspricht die Anlage und Erschließung von Baugrundstücken dem Eigenbedarf, der Ortsentwicklung sowie der Entwicklung der Einheitsgemeinde.

2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

2.3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung (LEP 2010)

Für den Bereich des Plangebietes enthält der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) folgende Ziele und Grundsätze:

Ländlicher Raum (Kapitel 1.4, LEP 2010):

Z13 – ländlicher Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Dieser ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Im Zusammenspiel mit Verdichtungsräumen trägt er zu ausgewogener Entwicklung des Landes bei.

G 8 Nr. 2 – Wachstumsraum Nordharz – weitere Stärkung der Wachstumsräume, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen.

Das Vorhaben entspricht diesem Ziel und Grundsatz

Bereich überregionaler Entwicklungsphasen von Bundes- und Landesbedeutung (Kapitel 1.5, LEP 2010) – das Vorhaben steht den Zielen nicht entgegen.

Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LEP2010): Entsprechend G12 und G13 wird die Siedlungsstruktur unter Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt. Aufgrund der Nutzung von vorhandenen Potenzialen wie Brachflächen wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden gering gehalten.

Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport (Kap. 2.2.3, LEP2010): Sicherung der Bedürfnisse der Menschen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels flächendeckend und bedarfsgerecht. Entsprechend Z44 (& G34 werden mit dem Vorhaben im ländlichen Raum neben Wohnnutzung auch Flächen zur Etablierung von betreutem Wohnen vorgesehen. Dies entspricht dem Ziel.

Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (Kap. 3 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur (Ziffer 3.3.1 & 3.3.2, LEP2010): Die östlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse sowie im Süden verlaufende Landesstraße L85 besitzen jeweils eine überregionale Bedeutung. Eine Beeinträchtigung der Bedeutung der Schienenverbindung oder Hauptverkehrsstraße durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP2010) - Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Auf die für die vorliegende Planung bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird im Folgenden eingegangen.

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (Ziffer 4.2.5, G134 & G135):

Gemäß G134 soll der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen und die Wirtschaft stärken. Dem Ziel G135 die Tourismusmarke „Straße der Romanik“ zu stärken steht das Vorhaben nicht entgegen.

Vorbehaltsgebiet für ökologisches Verbundsystem (Ziffer 4.1.1, Z120/ G90):

Gemäß Ziel Z120 dienen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Das Gebiet ‚Teile des Harzes‘ (G90) befindet sich benachbart zum Vorhaben (außerhalb). Aufgrund der vorgesehenen Flächenbeanspruchung auf überwiegender gewerblicher Brachfläche entsteht dem Vorbehaltsgebiet kein Nachteil.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Aufgrund der bereits geführten Ausführungen zum LEP2010 kann festgestellt werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.3.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (REPHarz 2009)

Für den Bereich des Plangebietes enthält der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (REP Harz 2009) folgende Ziele und Grundsätze:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

kein Konflikt, gemäß der Grundsätze G 2-1, G 2-2, G 8-2 und G 9-4. Es findet mit dem gewählten Standort eine überwiegende Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen (bzw. industriell-gewerblicher Altstandort) statt (G 2-1 bzw. G 8-2). Entsprechend wird eine Zersiedelung der Landschaft vorrangig vermieden (G 2.2). Die übergreifende Beanspruchung von landwirtschaftlicher Nutzfläche wird aufgrund der Wiedernutzung Brachfläche auf ein geringes Maß (ca. 0,35 ha) reduziert (G 9-4).

Gemäß zentralörtlicher Gliederung im sachlichen Teilplan des REPHarz (SaTP) wird Ilseburg als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden (Z 9). In Punkt 2.2 der Begründung zum B-Plan (Bedarfsdeckung) wird jedoch dargestellt, dass die Stadt Ilseburg auf ihre Ortsteile ausweichen muss, da in der Stadt kein Bauland mehr zur Verfügung gestellt werden kann, Familien und Arbeitskräfte aber an die Region gebunden werden sollen.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz):

kein Konflikt, das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten des REPHarz berührt;

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5):

Das Plangebiet liegt gem. Kapitel 4.5.6 REPHarz innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung. Durch das Plangebiet mit Nutzung einer (Wirtschafts-) Brachfläche entsteht dem Vorbehaltsgebiet „Harz und Harzvorländer“ kein Nachteil. Ein Konflikt ist auszuschließen.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5):

Das Plangebiet liegt gem. Kapitel 4.5.3 REPHarz nördlich (außerhalb) des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystemes. Durch das Plangebiet mit Nutzung einer (Wirtschafts-) Brachfläche mit hohem Versiegelungsanteil entsteht dem Vorbehaltsgebiet „Harz und Harzvorländer“ kein Nachteil. Ein Konflikt ist auszuschließen.

Landes- und regionalbedeutsamer Verkehr (Pkt. 4.8 REPHarz):

Konflikt, ca. 200 m südlich des Plangebietes verläuft die L 85 (landesbedeutsame Hauptverkehrsstraße), zudem verläuft ca. 90 m nordöstlich (Verlauf südöstlich bis nordwestlich) eine Schienenverbindung für den Fernverkehr beide Verkehrsanbindungen sind nur insoweit von Bedeutung für das Plangebiet, als dass durch sie eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt sowie für öffentliche Verkehrsmittel besteht.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Aufgrund der vorstehenden Untersuchung ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben der Stadt Ilseburg entspricht und somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung folgt.

2.3.3 Fazit

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben im Einklang steht. Die Planung folgt somit gem. § 1 (4) BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

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

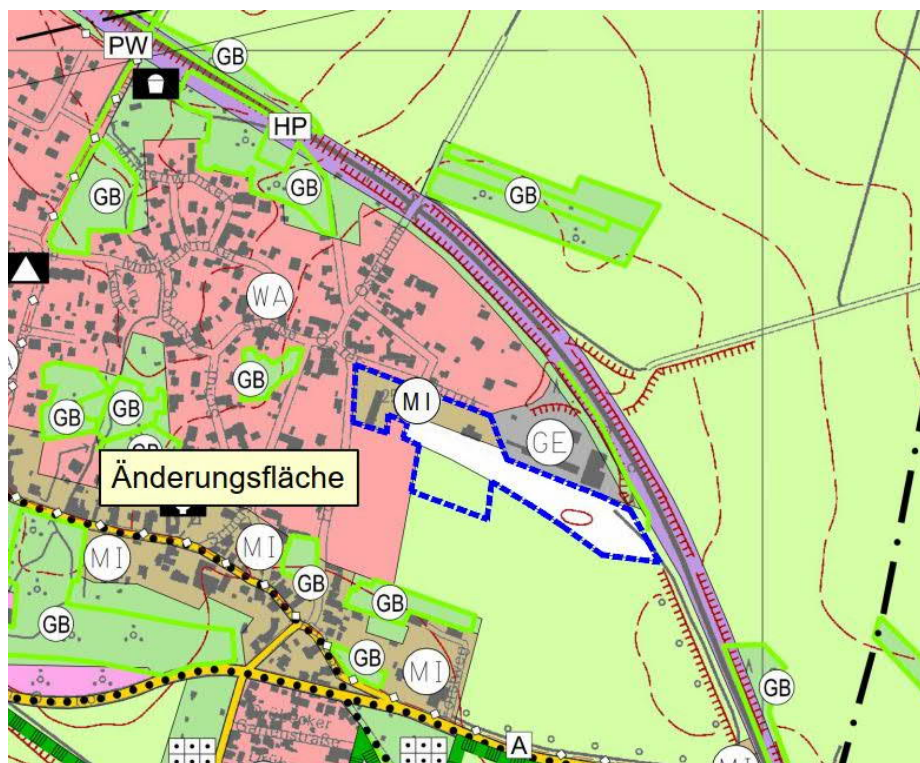
Mit der Aufstellung des B-Planes "Holzplatz" in Drübeck soll nun auch an der Straße Osterbrink ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die gesamte Fläche des Mischgebietes (6835 m²) soll in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

3.3 Änderung landwirtschaftliche Flächen in Gärten/Pflanzflächen

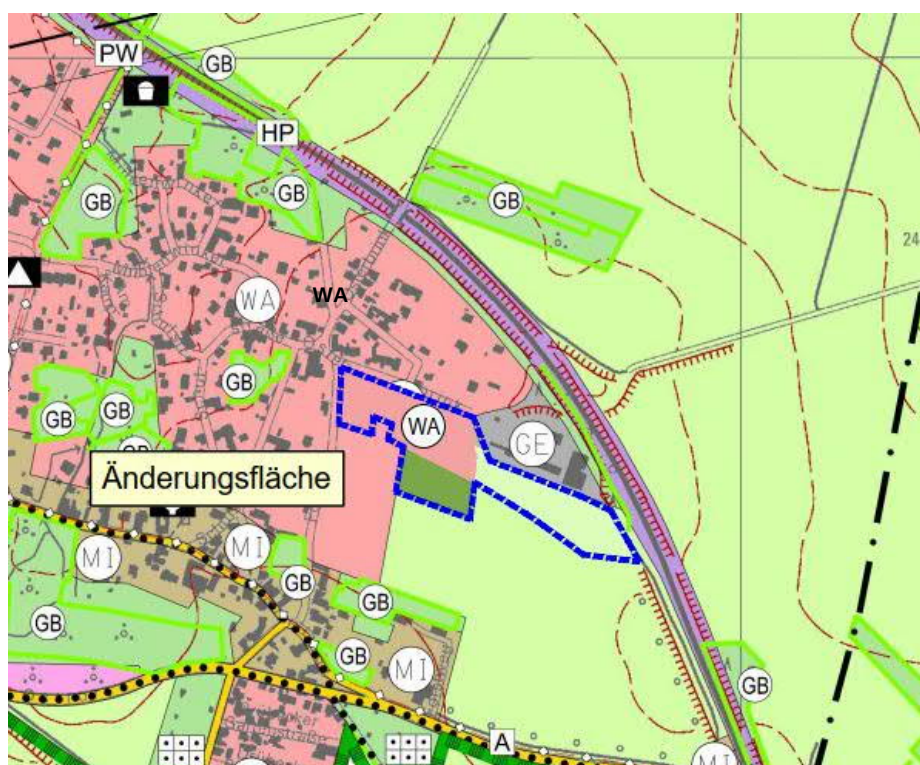
Um eine wirtschaftliche Bebaubarkeit herzustellen, sollen von den im FNP festgesetzten "Flächen für die Landwirtschaft" (hellgrün) ca.

- 1.800 m² als WA
- 2.980 m² als private Grünflächen (dunkelgrün)
- 1.440 m² als Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

festgesetzt werden.



Änderungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan



Fläche nach der Änderung

3.4 Flächenbilanz

Änderungsfläche			
Bestand	m ²	nach Änderung	m ²
Mischgebiet	6.835	allg. Wohngebiet	6.835
Weißfläche	11.959	allg. Wohngebiet	2.740
		Landwirtschaft	8.833
		Ausgleichsfläche M1	386
Landwirtschaft	4.034	private Grünflächen	2.980
		Ausgleichsfläche M1	404
		Ausgleichsfläche M2	650
Summe	22.828		22.828

4. Auswirkungen der Änderung (s. a. Umweltbericht zum B-Plan "Holzplatz")

Naturschutz / Bodenschutz

Im Bereich der Planung befinden sich keine Gebiete des ökologischen Netzes Natura 2000 (gemäß Verordnung über die Errichtung des ökologischen Netzes Natura 2000 vom 23. März 2007, GVBl. LSA 2007, S. 82). Darüber hinaus befinden sich dort auch keine Flächen oder Objekte die nach dem § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 22 NatSchG unter besonderen Schutz gestellt sind.

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. Aufgrund der Vorbelastung durch die ehemalige Nutzung mit einem sehr hohen Versiegelungsanteil, welcher planbedingt nahezu um die Hälfte reduziert wird, sind jedoch weitgehend positive Wirkungen zu erwarten. Die Entsiegelung hat einen günstigen Einfluss auf die lokalen Bodenfunktionen und damit auch auf den Wasserhaushalt. Auch für die Fauna resultieren positive Wirkungen, da sich neue Lebensraumstrukturen entwickeln können.

Es wurden alle Schutzgebiete und Schutzgüter betrachtet und folgende Wirkungen festgestellt, die vermieden bzw. ausgeglichen werden müssen:

- Entnahme von Gehölzen und Gebüschstrukturen nur außerhalb der Brutzeiten, also nur von Oktober bis Februar,
- Die Pflanzung von Strauch-Baumhecken auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (1.440 m²) als Maßnahme zur Kompensation des durch das Planvorhaben verursachten Biotopverlustes

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 Unternehmen betriebenen Bandsägen schalltechnisch vermessen.

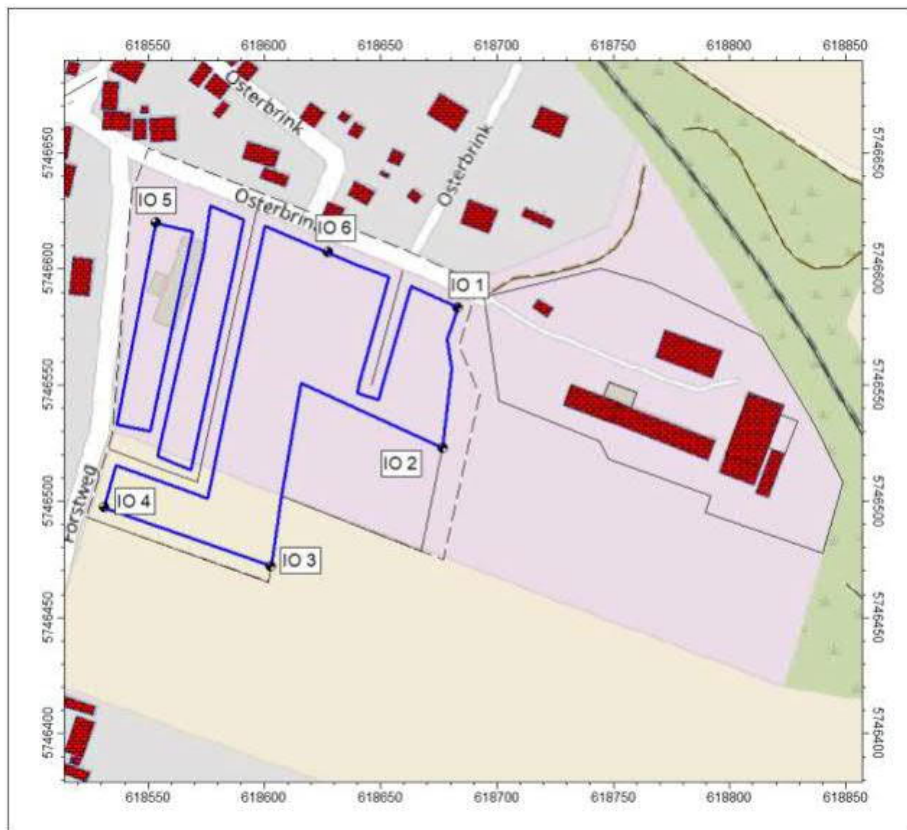


Abbildung 3: Immissionsorte (UTM-Koordinaten)

Einzelschallquellen

Als Einzelschallquellen 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 Schallleistungspegel von $LW = 92,7 \text{ dB(A)}$ ($LWAF_{\text{max}} = 102,7$) 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 _r 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 (8.833 m²) wird es keine Änderungen und keine Eingriffe in den Bestand geben.