Begründung

zum

Bebauungsplan „Holzplatz"

in Ilsenburg (Harz) OT Drübeck

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 09.02.2022

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

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

Geltungsbereich:

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

Begründung
zum Bebauungsplan „Holzplatz" in Ilsenburg (Harz) OT Drübeck

1 Ausgangslage 3
1.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe ... 3
1.2 örtliche Bestandssituation ... 4
1.3 Rechtliche Bestandssituation ... 4
1.4 Eingliederung in die Raumordnung ... 5

2 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes 7
2.1 allgemeine Planungsziele ... 7
2.2 Bedarfsdeckung ... 8
2.3 Bedarfsnachweis ... 9

3 Planinhalt 12
3.1 Bebauung und Art der baulichen Nutzung ... 12
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 14
3.3 Erschließung ... 14
3.3.1 Verkehrsanlagen ... 14
3.3.2 Ver- und Entsorgung ... 15

4 Auswirkungen der Planung (s. Umweltbericht als gesondertes Dokument) 19
4.1 Naturschutz ... 19
4.2 Bodenschutz / Denkmalschutz ... 23
4.3 Grundwasser- und Gewässerschutz ... 26
4.4 Katastrophenschutz ... 26
4.5 Immissionsschutz ... 27

5 Umsetzung 31

1 Ausgangslage

1.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe

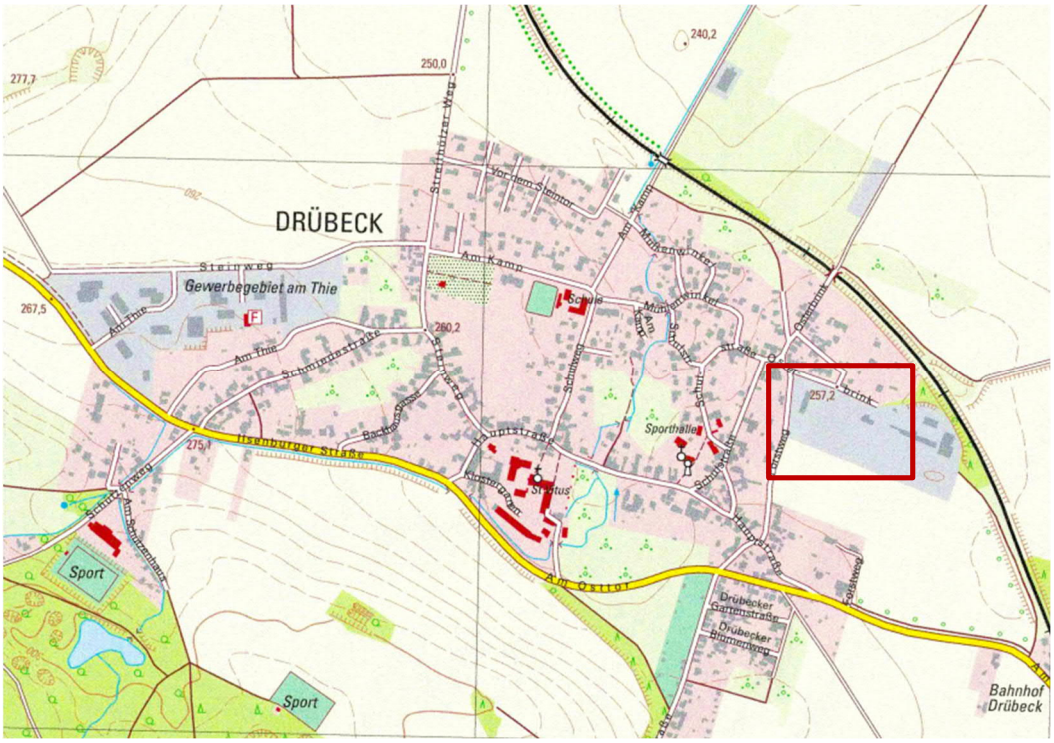
Lage
Drübeck als Ortsteil der Stadt Ilsenburg liegt zwischen Wernigerode (Mittelzentrum im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt) und in der Stadt Ilsenburg (Harz) am nördlichen Harzrand.

Räumlicher Geltungsbereich
Das Plangebiet befindet sich im OT Drübeck und zwar am östlichen Ortsrand. Es umfasst in der Gemarkung Drübeck, Flur 5, Teile der Flurstücke

710/248 (Straße Osterbrink) und
211/3, 211/1, 210, 209, 548.

Größe
Die flächenmäßige Ausdehnung des Geltungsbereiches beträgt etwa 22.560 m².

Übersichtsplan:



[TK/08/2020] (www.lvermergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

1.2 örtliche Bestandssituation

Am Standort des künftigen Baugebietes "Holzplatz" besteht zurzeit eine seit vielen Jahren ungenutzte Brachfläche mit leeren Gebäuden und alten baulichen Anlagen sowie versiegelten Flächen. Es handelt sich um einen ehemaligen Holz- und Sägeplatz von mehreren Holzverarbeitungsbetrieben.
Der „Staatliche Forstbetrieb Wernigerode“ unterhielt bis zur Wende auf diesen Flächen einen zentralen Holzausformungsplatz mit Holzlager und entsprechenden Behandlungs- und Umschlaganlagen. Der Holzplatz hatte Anschluss an das öffentliche Bahnnetz. Die Bahnanlagen wurden abgebaut und entwidmet.

Nach Westen und Norden wird das Gebiet durch die angebauten Straßen „Forstweg“ und "Osterbrink" begrenzt. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen und im Osten auch eine Gewerbefläche an.

Die Ausdehnung des Gebietes beträgt in Nord-Süd-Richtung 120 m bzw. 160 m und in Ost-West-Richtung 80 m bzw. 170 m.

Das Gelände ist nahezu eben. Es fällt von Südosten nach Nordwesten mit 0,6 … 0,8 %. Die Geländehöhe liegt am südlichen und östlichen Rand bei etwa 258 m ü. NHN.

Im Geltungsbereich des B-Planes ist kein Baumbestand vorhanden. Für den Aufwuchs wurde die Genehmigung zur Entnahme bereits im Vorfeld des B-Plan-Verfahrens beantragt und erteilt. Ebenso für die Maßnahmen zur Entsiegelung der Fläche (Aufnahme alter Betonplatten und Wege).

Lediglich an der Straße "Forstweg" stehen eine Reihe Birken, ein Ahorn und Koniferen.

Die betroffenen Grundstücke werden zurzeit nicht (Teile von 209, 210, 211/1 und 211/3 mit ca. 18.160 m²) bzw. landwirtschaftlich (3000 m² von 548) genutzt.
1400 m² des Flurstücks 710/248 (Straße "Osterbrink") befinden sich innerhalb der B-Plan-Grenze.
Die Straße "Osterbrink" befindet sich im kommunalen Bestand, alle übrigen Flurstücksteile sind in Privatbesitz.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Überschwemmungsgebiets oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wird nicht von Gewässern 1. oder 2. Ordnung tangiert

1.3 Rechtliche Bestandssituation

Das B-Plan-Gebiet wird bisher durch keinen Bebauungsplan erfasst.

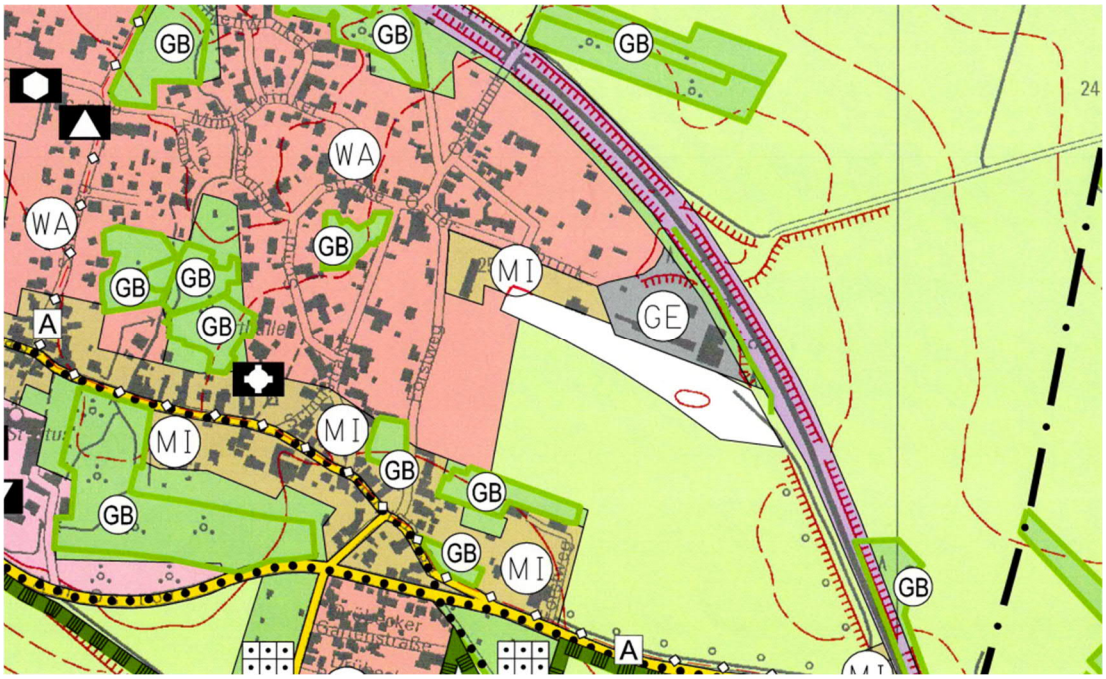
Die langjährigen Überlegungen, gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet „Am Thie“ zu konzentrieren und das zweite Gewerbegebiet am „Holzplatz“ aufzugeben, schlägt sich in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus 2019 nieder. Die GE-Fläche wurde auf die vorhandenen kleineren Holzbetriebe im östlichen Bereich des "Osterbrink" 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) Ilsenburg (Harz)*, wirksam seit 24.09.2019, sind also im Planungsbereich Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet dargestellt. Östlich schließt ein Gewerbegebiet an.

Im FNP ist die Entwidmungsfläche noch weiß (alte Bahnanlagen, ehemalige Anschlussbahn "Staatlicher Forstwirtschaftsbetrieb Wernigerode") 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.

Der B-Plan "Holzplatz" setzt in den Flächen "Mischgebiet" und "allgemeines Wohngebiet" des FNP ein allgemeines Wohngebiet fest und in den "Grünflächen" des FNP private Grünflächen.

Die entsprechende Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

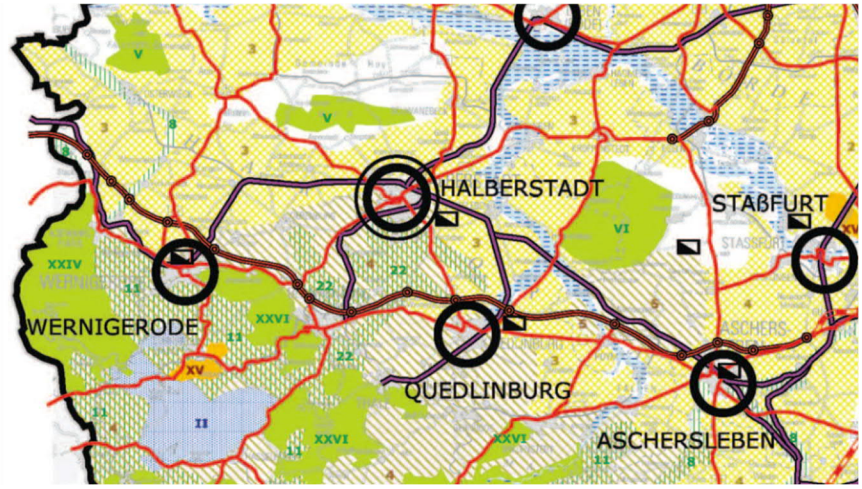


[Auszug aus dem FNP Stand 24.09.2019]

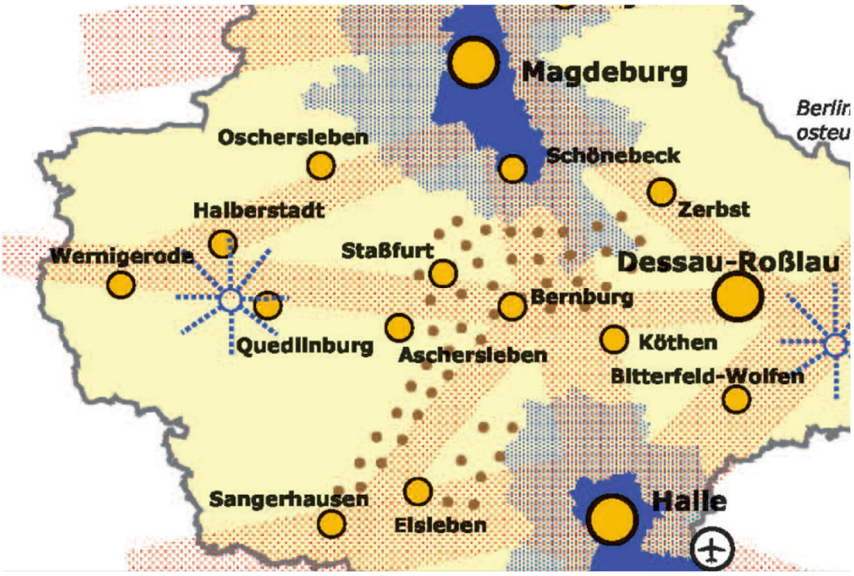
1.4 Eingliederung in die Raumordnung

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

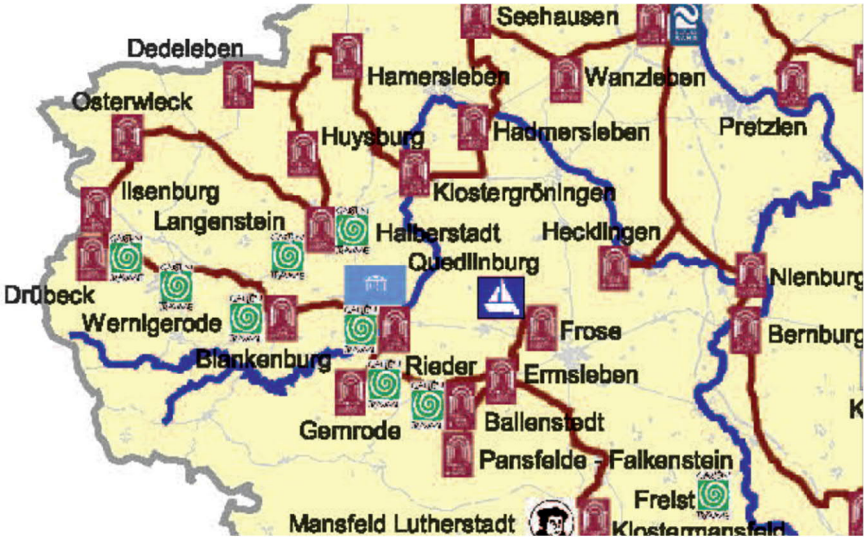
- ländlichen Raum (1.4)
- Bereich überregionaler Entwicklungsachsen von Bundes- und Landesbedeutung (1.5)
- Wachstumsraum Nordharz (G 8 2.)
- Vorranggebiet Tourismus (G 135: Straße der Romanik und Gartenträume) und Erholung.



Auszug aus dem LEP LSA



LEP LSA
Beikarte Raumstruktur



LEP LSA
Beikarte Tourismus

Damit werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur Punkt 2. G 12 und G 13 sowie Z 22 und Z 23 berücksichtigt.

Auch die Grundsätze und Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) müssen bei der Ausweisung von neuen Baugebieten Berücksichtigung finden. Hier wird festgesetzt, dass die Grundzentren gestärkt werden sollen.

Der Ortsteil Drübeck ist nicht Bestandteil des Zentralen Ortes Ilsenburg. Aber wie schon beschrieben, muss die Stadt Ilsenburg auf ihre Ortsteile ausweichen, da in der Stadt kein Bauland mehr zur Verfügung gestellt werden kann, Familien und Arbeitskräfte aber an die Region gebunden werden sollen.

Die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen (infraplan GmbH, Stand 2017) zeigt den Planbereich im Norden als (bestehendes) Mischgebiet. Der südliche Teil ist als Potenzialfläche „Dr. 2“ enthalten.

Gemäß dem Ziel Z 26 des LEP-LSA 2010 ist eine städtebauliche Entwicklung in nicht zentralen Orten auf die Eigenentwicklung auszurichten. Unter der Eigenentwicklung nicht zentraler Orte ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungs-einrichtungen ergibt. Weitere Parameter sind die sich verändernde Haushaltsstruktur, die gegenwärtige Bausubstanz bereits vorhandener Wohnflächen sowie auch eine Gesamtschau auf das in der Gemeinde noch vorhandene Baupotential in Hinblick auf noch nicht aufgefüllte rechtswirksame Bebauungspläne sowie Baulücken.

In jedem Fall wird mit dem B-Plan Holzplatz

- der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen der Vorrang vor
- Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben (G 2-1)
- eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden (G 2-2)
- dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen (G 10-1)

2 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 allgemeine Planungsziele

Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Zur Schaffung von Baurecht ist für das Vorhaben am geplanten Standort die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich. Das Aufstellungsverfahren soll nach § 10 BauGB erfolgen.
Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung der vorhandenen Baustrukturen (Wohnbebauung) und eine Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung brachgefallener Flächen erreicht werden. So wird die Neuinanspruchnahme von bisher nicht von Besiedlung geprägten Flächen für bauliche Nutzungen verhindert und damit insbesondere der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die Grundlage für die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Durch den Bebauungsplan wird im Gebiet eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

2.2 Bedarfsdeckung

Die Stadt Ilsenburg hat eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen für einen 15-Jahres-Zeitraum (2017-2031) erarbeiten lassen (infraplan GmbH, Stand 2017).
Dabei wurde die Bevölkerungsentwicklung (Zuzüge und Abwanderungen) der Regionalstatistik zugrunde gelegt:

Gemeinden		Zuzüge - Wanderungen über Gemeindegrenzen						
		Insgesamt						
		Altersgruppe (unter 18 bis 65 u.m.)						
		unter 18 Jahre	18 bis 25 Jahre	25 bis 30 Jahre	30 bis 50 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre und mehr	Insgesamt
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2015	Ilsenburg (Harz)	79	58	62	166	27	50	442
2016	Ilsenburg (Harz)	91	43	73	164	36	40	447
2017	Ilsenburg (Harz)	77	65	68	151	47	39	447
		Fortzüge - Wanderungen über Gemeindegrenzen						
		Insgesamt						
		Altersgruppe (unter 18 bis 65 u.m.)						
		unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr	Insgesamt
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2015	Ilsenburg (Harz)	51	75	67	98	31	22	344
2016	Ilsenburg (Harz)	66	73	60	107	33	24	363
2017	Ilsenburg (Harz)	49	80	47	94	33	41	344

[Quelle: www.regionalstatistik.de]

Da im Grundzentrum Ilsenburg nicht genug Bauplätze zur Verfügung stehen, wurde auf die Entwicklung Ortsteile abgestellt. Nur so konnten Familien am Ort gehalten und für die zu erwartenden Zuzüge Möglichkeiten geschaffen werden.

Dabei wurde analysiert, dass im OT Drübeck zwischen 2000 und 2015 ca. 5 EFH pro Jahr vermarktet wurden. "Am Kamp" in Drübeck wurde das letzte freie Grundstück im März 2020 verkauft.

Für diesen Bedarf an Bauplätzen, der sich aus der immer noch großen Nachfrage im Ort und den Ortsteilen ableitet, sollen mit dem Baugebiet "Holzplatz" Grundstücke für die Bebauung mit Wohnhäusern bereitgestellt werden (WA 3 und WA 4). Nicht nur die sehr gute Lage zu den Städten Ilsenburg, Wernigerode und Bad Harzburg, sondern auch die hohe Beschäftigungsquote der Bevölkerung verbunden mit einer vergleichsweise guten Einkommensstruktur, bieten die Gewähr, dass ein Angebot von ca. 17 Eigenheimgrundstücken in dieser Lage nachgefragt wird. Auch die Vielzahl von Einpendlern kann so eventuell zum Zuzug bewogen werden.

Aktuell gibt es nach der Veröffentlichung der Bebauungsabsicht bereits 16 Reservierungen. Die Interessenten kommen zu 2/3 aus Darlingerode und Drübeck bzw. Wernigerode.

Außerdem ist beabsichtigt, am Forstweg eine Anlage für betreutes Wohnen zu errichten (WA 1 und WA 2). In Vorgesprächen wurde der Bedarf dafür ermittelt und die Betreuung durch Pflegedienste abgestimmt. Es sollen 10 Reihenhäuser mit ca. 60 m² Grundfläche entstehen und angrenzend eine Begegnungsstätte.

Der Alterungsprozess der Bevölkerung und Erfahrungen aus anderen Ortsteilen geben die Sicherheit, dass auch eine Seniorenwohnanlage mit 10 WE sowie einer dazugehörigen Begegnungs- und Versorgungsstätte von Kunden / vom Markt angenommen werden. Auch hierfür liegen bereits 11 Reservierungswünsche vor.

Für den Standort wirkt sich auch positiv aus, dass Haltestellen des ÖPNV in ca. 300 m Entfernung (Hauptstraße und Öhrenfelder Straße) vorhanden sind. Die barrierefreie Zuwegung und Nutzung dieser beiden Haltestellen ist möglich.

Und letztendlich wird die geplante Revitalisierung der Fläche an der Stelle des alten Sägewerkes die Entwicklung des OT Drübeck und das Ortsbild sehr positiv verändern.

Die Anlage und die Erschließung von Baugrundstücken entsprechen somit dem Bedarf und der Ortsentwicklung.

2.3 Bedarfsnachweis

In den Jahren 2017 (– 2019) hat die infraplan GmbH im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ilsenburg eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) für einen Zeitraum von 15 Jahren (2017-2031) erarbeitet.

Die kleinstädtisch geprägte Stadt Ilsenburg ist als Grundzentrum ausgewiesen. In der Bedarfsermittlung wurden für die Stadt Ilsenburg insgesamt 10 Bedarfsflächen ermittelt. Allerdings sind die Bauplätze der größten Bedarfsfläche (65.000 m^2) der Stadt Ilsenburg „Ils. 1“ nahezu veräußert, sodass im Vergleich zum Bedarf nicht genügend Bauplätze zur Verfügung stehen.

[Quelle: www.stadtwerke-wernigerode.de]

Der B-Plan für die Erweiterungsfläche des Wohngebietes "Wienbreite II" wurde erst am 21.03.2020 rechtskräftig. Inzwischen sind schon alle Grundstücke verkauft bzw. reserviert.

Auch am Schützenberg in Ilsenburg wird zurzeit das letzte Grundstück verkauft.

Zudem bestehen für die Stadt Ilsenburg 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**
Ilsenburg (Harz)	Geburten	42	43	46	57	36	50
Ilsenburg (Harz)	Sterbefälle	95	105	103	100	93	88
Ilsenburg (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 Ilsenburg (Harz)]

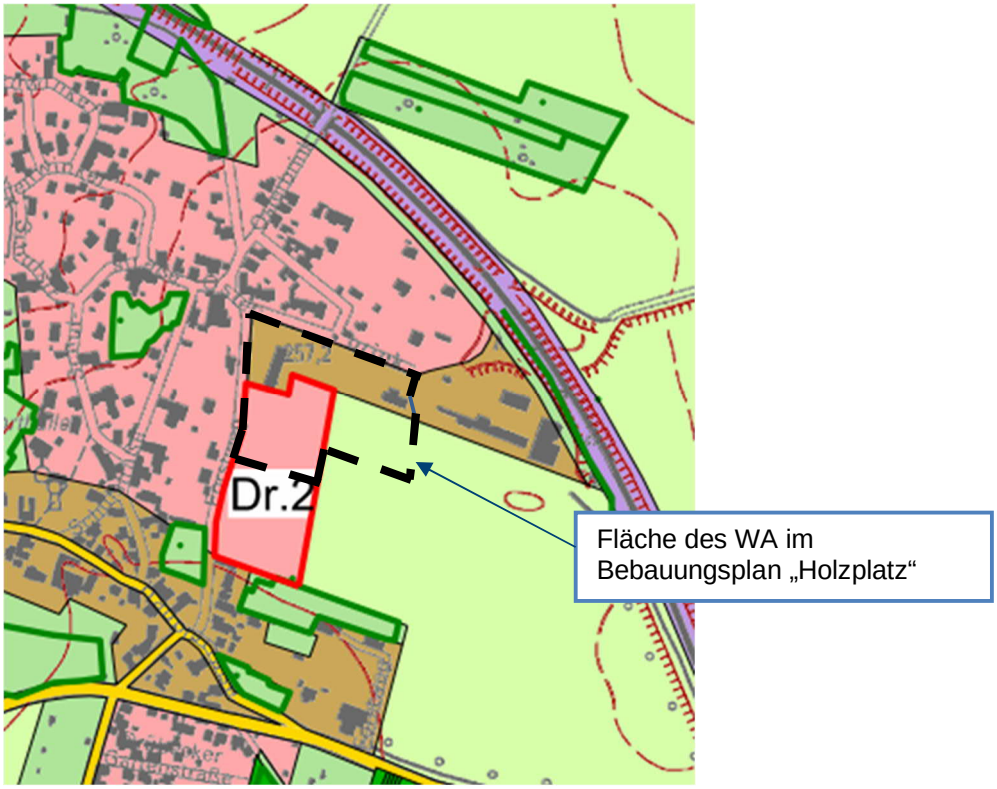
Die positive Bevölkerungsentwicklung beweist, dass die Entscheidung zur Entwicklung der Ortsteile richtig war.

Am Kamp in Drübeck wurde das letzte freie Grundstück im März 2020 verkauf. Am

Halberstäder 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.

- Potenzialfläche Dr.2 gem. Bedarfsanalyse:
  14.000 m² (Gesamtfläche) – 20 % (Erschließung) 11.200 m² : 650 m2/Grundstück
  = 17 Grundstücke
- Mischgebietsfläche im Geltungsbereich des B-Planes „Holzplatz:
  5.600 m² – 50 % (Wohnfläche) = 2.800 m² : 650 m2/Grundstück
  = 4 Grundstücke
- Summe der Bedarfsanalyse für die Fläche Dr.2 + nördlich angrenzender Mischgebietsfläche:
  =21 EFH-Grundstücke



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

Gemäß Bedarfsanalyse waren 21 Grundstücke vorgesehen.

Tatsächlich werden durch den Bebauungsplan „Holzplatz“ 17 Einfamilienhaus-Grundstücke und 10 Reihenhausgrundstücke 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 Ilsenburg, 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 m^2 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.

3 Planinhalt

3.1 Bebauung und Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet werden keine Baulinien festgesetzt. Das wird hier städtebaulich nicht für erforderlich gehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben. Das ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung von Anlagen auf dem Grundstück. Die Baugrenzen liegen in 3 m Abstand von den Planstraßen und mit 3 bzw. 5 m Abstand von den Bestandsstraßen.

Bebauungsvorschlag:

Die mögliche Bebaubarkeit in Art, Größe und Form wird in Teil A und Teil B festgesetzt, und zwar

a) allgemeines Wohngebiet WA 1 an der Straße "Forstweg"
   - o für geschlossenen Bebauung
   - o maximal 2-geschossig, Firsthöhe max. 7,5 m über OK FF EG
   - o Festsetzung von Stellplätzen

   ➔ damit Schaffung der Möglichkeiten für eine Anlage für betreutes Wohnen mit Reihenhäusern und Begegnungsstätte und mit Stellplätzen für den Pflegedienst, Bewohner und Besucher)

b) allgemeines Wohngebiet WA 2 an der Straße "Forstweg"
   - o für geschlossenen Bebauung
   - o maximal 1-geschossig, Firsthöhe max. 4,5 m über OK FF EG
   - o Festsetzung von Stellplätzen

   ➔ damit Schaffung der Voraussetzungen für Reihenhäuser im betreuten Wohnen mit Stellplätzen für Bewohner und Besucher)

c) allgemeines Wohngebiet WA 3 westlich der Planstraße A
   - o für 4 Einzel- oder Doppelhäuser
   - o maximal eingeschossig mit maximal 6,5 m Firsthöhe (Staffelung der Gebäudehöhen)

d) allgemeines Wohngebiet WA 4 im übrigen Gebiet
   - o für 13 Einzel- oder Doppelhäuser
   - o 1 bis 2-geschossig mit maximal 7,5 m Firsthöhe.

In den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** sind Wohngebäude zugelassen sowie die der Versorgung dienende Läden und nicht störendes Handwerk. Außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Weil Sie für die Größe des Plangebietes unangemessen sind, werden Schank- und Speisenwirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine **Grundflächenzahl** von **GRZ 0,4** festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung erreicht und die übermäßige Versiegelung verhindert.

Wegen der Anforderungen aus dem vorbeugenden Brandschutz (siehe 3.3.2.d) wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ 0,7** festgesetzt. Diese Festsetzung stellt bei Grundstücksgrößen von mindestens keine Einschränkung in der Bebaubarkeit dar.

Die **Höhe** der baulichen Anlagen wird begrenzt. Im WA 1 wird die Firsthöhe **FH** mit 7,5 m festgesetzt, um ein zweigeschossiges Gebäude (Begegnungsstätte zum betreuten Wohnen mit Dienstleistungen und Büro) errichten zu können. Damit werden Höhe und Geschossigkeit der gegenüberliegenden Bebauung aufgenommen.

Im WA 2 wird die Firsthöhe mit 4,5 m festgesetzt, um eine eingeschossige Reihenhausbebauung umzusetzen.

Im Übergang vom WA 2 zum WA 4 soll im WA 3 die Firsthöhe gestaffelt werden und wird auf 6,5 m festgesetzt.

Im WA 4 kann zweigeschossig gebaut werden oder mit größerer Dachneigung. Die Firsthöhe wird hier mit 7,5 m festgesetzt.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF EG), die nur 0,5 m über den angrenzenden Straßen bzw. dem Gelände liegen darf. Als mittlere Geländehöhe wird festgelegt: 258 m ü. NHN.

Um sich den Festsetzungen des FNP anzunähern, werden im Südosten große Grünflächen ausgewiesen. Diese werden den fünf angrenzenden Grundstücken zugeordnet und sollen als Hausgärten sowie Ausgleichflächen (M2) genutzt werden. Damit liegt der Befestigungsgrad im Gebiet bei ca. 0,39.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrsanlagen

a) Planstraßen und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von den öffentlichen Straßen "Forstweg" und "Osterbrink".

Eine öffentliche Straße (Planstraße A) soll durch das Gebiet führen. Sie ist mit 5,50 m Breite vorgesehen und soll als Mischverkehrsfläche gestaltet werden.

Eine private Stichstraße (Planstraße B) dient der Erschließung von 6 Baugrundstücken. Auch diese soll eine 5,50 m breite Mischverkehrsfläche sein. Die Stichstraße wird als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet, um das Parkverbot zu verdeutlichen.

Stellplätze bzw. Parkplätze sind in den Straßen nicht vorgesehen. Das wird durch entsprechende Beschilderung geregelt. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken im WA 3 und 4 innerhalb der Baugrenzen anzulegen.

Stellplätze werden im WA 1 und WA 2 festgesetzt. Sie werden den WA 1 und 2 zugeordnet, denn für die Reihenhausbebauung ist eine Anordnung innerhalb der Baugrenzen nicht möglich.

b) Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Im Verlauf der Planstraßen A und B wird dafür Sorge zu tragen, dass die Feuerwehr jederzeit bis auf 50 m an ein Objekt heranfahren kann. Dazu ist eine Fahrspurbreite von mind. 3,0 m ständig freizuhalten. In der Planstraße A wird etwa mittig und in der Planstraße B am Ende der privaten Stichstraße je eine Verbreiterung als Feuerwehrbewegungsflächen von 7 m x 12 m hergestellt. Planstraße B wird als Feuerwehrzufahrt ausgeschildert.
Am Ende der Stichstraße "Osterbrink" kann wegen fehlender Grundstücksbreite keine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge hergerichtet werden. Die Fahrzeuge können aber bis zur Einmündung der Planstraße B zurückhaken und dort wenden.

Die Einmündungsradien und Kurven werden für das Feuerwehrfahrzeug bzw. das 3-achsige Müllfahrzeug angelegt.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

a) Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen TW-Leitung erfolgen. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist die teilweise Erneuerung bereits vorhandener Trinkwasserleitungen erforderlich.
➔ Stellungnahme der Stadtwerke Wernigerode GmbH vom12.04.2021

Im Plangebiet soll in der Planstraße A eine Leitung mit Anschluss jeweils im Forstweg und im Osterbrink verlegt werden, sodass ein Ring entsteht. In der Stichstraße (Planstraße B) wird eine Stichleitung vorgesehen.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird durch Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode beseitigt. Das Plangebiet kann über einen nördlich gelegenen Schmutzwasserkanal DN 200 in der Straße "Osterbrink" ordnungsgemäß abgeleitet werden. Damit ist die Schmutzwasserableitung und -behandlung in der zentralen Kläranlage Silstedt gesichert.
Die Lage des Anschlusspunktes, von dem die Entwässerungsleitungen in den Planstraßen zu verlegen sind, wird vom WAHB festgelegt.
➔ Stellungnahme des WAHB vom 06.04.2021

c) Niederschlagswasser

Entwässerungskonzeption:

Das Niederschlagswasser von den Planstraßen Straßen soll über Abläufe in einen NW-Kanal DN 300 abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Nebenflächen der Baugrundstücke soll möglichst auf den Grundstücken verbleiben. Dazu wurde die Versickerungsfähigkeit der Baugrundes ermittelt.
➔ Baugrundgutachten vom 13.08.2021

Bei einem Grundwasserabstand von 3 bis 5 m wäre eine Versickerung möglich, aber die Durchlässigkeit des Bodens ist zu gering. Deshalb ist rechnerisch keine Versickerung möglich. Niederschlagswasser wird nur langsam versickern, und deshalb ist eine Zwischenspeicherung erforderlich.

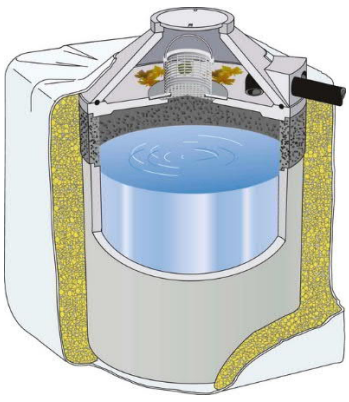
Für ein Beispielgrundstück mit

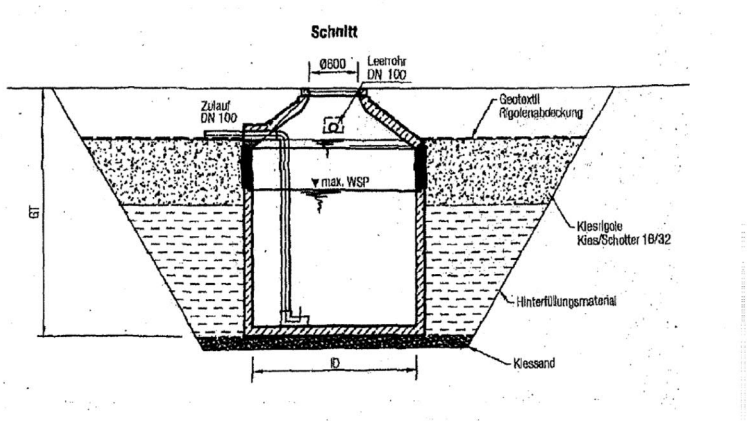
- Grundstücksfläche : 750 m²
- Dachfläche: 120 m² + 40 m² Garage = 160 m²
- Terrasse, Stellplätze, Wege: 120 m²
- Garten, Grün: 410 m²
- Versickerungsmulde 20 x 3 m: 60 m²

wurde auf der Grundlage des KOSTRA-Datenblattes und des DWA-A 117 eine Vorbemessung durchgeführt und ein erforderliches Speichervolumen von 5 m³ errechnet. Das kann zum Beispiel in einer Mulde mit 15 m Länge und 2 m Breite an der hinteren Grundstücksgrenze hergestellt werden.

An den Kanal zur Straßenentwässerung in den Planstraßen können die Überläufe von diesen Regenwasser-Speicher-/Versickerungsanlagen angeschlossen werden. Dazu muss der Abfluss auf ca. 2 l/s (DN 150 mit 0,1%) gedrosselt werden Die Vorgaben zur zulässigen Einleitmenge und regelmäßigen Kontrollen sind mit dem Kaufvertrag und in der Anschlussgenehmigung des WAHB festzuschreiben.

Wegen der geringen Drosselmengen wird der Bau einer sogenannten Kombizisterne (siehe Bilder) mit einem Speichervolumen von 5 m³ je Baugrundstück empfohlen. Diese Lösung sollte grundstücksbezogen mit dem Bodengutachter geprüft und umgesetzt werden.





Vorflut:

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen soll gedrosselt über den Niederschlagswasserkanal DN 300 im "Osterbrink" abgeleitet werden. Die eingeleitete Niederschlagswassermenge hat dabei 30 – 35 l/s nicht zu übersteigen.
Nach Vorliegen der hydraulischen und wasserrechtlichen Detailplanung kann festgelegt werden, auf welchen Anschlusspunkt konkret aufgebunden werden kann.

➔ Stellungnahme des WAHB vom 06.04.2021

d) Löschwasser

Die Mitbenutzung des technischen Hydranten Nr. 6 / Osterbrink 2 kann im Rahmen der „Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten“ zwischen den Stadtwerken Wernigerode und der Stadt Ilsenburg zur Löschwasserversorgung erfolgen. Der Hydrant ist in der Vereinbarung erfasst und wird regelmäßig gewartet. Der Hydrant hat eine Leistung von 69 m³/h.
Diese Leistung ist für den nach DVGW W405 Tabelle 1 geforderten Grundschutz für allgemeine Wohngebiete ohne Einschränkungen von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden nicht ausreichend. Auch der Hydrant im Forstweg erreicht nur eine Leistung von 42 m³/h, und beide Werte können nicht addiert werden.

Deshalb werden die Kriterien festgesetzt, die die nur einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden erfordern, und zwar

- feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen
- harte Bedachungen
- eine GFZ von 0,7.

Um die höchstens zulässigen Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, von 150 m nicht zu überschreiten, wird ein zusätzlicher Hydrant in der Versorgungsleitung mittig in der Planstraße A vorgesehen.
Die bisher nicht erfassten Hydranten werden in die „Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten“ zwischen den Stadtwerken Wernigerode und der Stadt Ilsenburg zur Löschwasserversorgung“ aufgenommen.
Mittelfristig soll die Trinkwasserzuleitung zum Ort erweitert werden, dann steigt auch die Leistung der Hydranten.

e) Gasversorgung

Versorgungsleitungen der Harz Energie liegen sowohl in der Straße "Osterbrink" als auch im "Forstweg". Die Versorgung kann damit gesichert werden.

➔ Stellungnahme der Harz Energie Netz GmbH vom 03.08.2020

f) Stromversorgung

Mittel- und Niederspannungskabel/Freileitungen der avacon liegen ebenfalls in der Straße "Osterbrink" als auch im "Forstweg". Die avacon ist daran interessiert, das Gebit netztechnisch zu erschließen.

➔ Stellungnahme der avacon vom 12.08.2020

Falls eine Trafostation für das Gebiet erforderlich wird, so ist dafür an der Ecke Forstweg/Osterbrink eine Fläche vorgesehen.

g) Telekommunikation

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind wahrscheinlich nicht ausreichend. Darum bittet die Telekom zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

➔ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 03.05.2021

h) Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung für die Planstraße A erfolgt grundstücksbezogen in der Straße. Für die Planstraße B erfolgt die Abfallentsorgung am Straßenrand der Straße „Osterbrink“.

➔ Stellungnahme der envi Entsorgungswirtschaft LK Harz vom 07.04.2021

4 Auswirkungen der Planung (s. auch Anlage: Umweltbericht)

4.1 Naturschutz

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.

Die alten Gebäude, Einbauten und Bebauungsreste sollen entsorgt und das Gebiet somit von diesen schädlichen Umwelteinflüssen / Ablagerungen befreit werden. Flächen werden entsiegelt und beräumt. Nach einer überschläglichen Ermittlung sind ca. 67 % der Fläche bebaut oder mit Betonplatten und Asphalt befestigt, was schon im Vorfeld der Maßnahme beseitigt werden soll.
Die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde zur Entsiegelung der Fläche (Rückbau Betonflächen und –platten) liegt vor.

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 %).

Flächenbilanz:

vorhandene Nutzung	**Fläche** in m²	**Anteil** in %	**geplante Nutzung**	**Fläche** in m²	**Anteil** in %
Gebäude	650	3	allgemeines Wohngebiet	15.230	
Flächenbefestigungen	13.560	60	*davon befestigt: (geschätzt Dach- und Nebenflächen)*	*7.000*	31
Grünflächen/Bewuchs	3.750	17	*davon Grünflächen (Hausgärten im WA)*	*8.230*	36
			Grünflächen (Hausgärten außerhalb WA)	2.980	13
			Flächen für Strom/Abw. (Grünfläche)	180	1
			Ausgleichsflächen	1.440	7
Ackerland	3.000	14	Planstraßen	1.330	6
Bestandsstraße	1.400	6	Bestandsstraße	1.400	6
Gesamt	22.560	100	Gesamt	22.560	100
Befestigungsgrad (ohne Bestandsstraße)		67 %	Befestigungsgrad (ohne Bestandsstraße)		39 %

Im Rahmen von Voruntersuchungen durch das Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael wurden die aktuelle Biotopausstattung (Ausgangszustand im Sinne der Eingriffsregelung) sowie der nach Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg schützenswerte Gehölzbestand erfasst.
Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vor allem die südlichen Teilbereiche von versiegelten Flächen mit eher spärlicher Krautschicht (v.a. Ruderalflur) und Gehölzsukzession bestimmt werden, während die nördlichen Bereiche bereits einen intensiven Bewuchs aufweisen.
Um die Zerstörung potenzieller Reptilienhabitate zu vermeiden, wurden Tabu-Bereiche ausgewiesen. In diesen Bereichen wurden Im Juni 2021 Beobachtungen zur Feststellung von Reptilien gemacht, aber keine Besiedelung festgestellt.
Auch alten Gebäude wurden vor dem Abriss auf Nistplätze oder Fledermausbestand überprüft. Auch hier wurden keine Spuren gefunden.

Karte Tabubereiche
nach umweltfachlicher Voruntersuchung (Ausgangszustand i. S. d. Eingriffsregelung)

Mit dem Umweltbericht (Anlage) werden die Belange des Umweltschutzes konkret ermittelt und bewertet sowie Artenschutz-Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Folgende grünordnerische und Artenschutzmaßnahmen werden festgesetzt:

1. Baubedingter Schadstoffeintrag ist insbesondere durch Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften für Boden und Wasser während der Baumaßnahme zu vermeiden. Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von gefährdenden Stoffen bzw. Sicherung dieser Flächen, kein Betanken von Baumaschinen/-fahrzeugen auf ungesicherten Flächen sowie ordnungsgemäße Entsorgung von Abbruchmaterialien (gem. § 9 BauGB (1) Nr. 20).

2. Eine boden-, flächenschonende und flächensparende Bauweise ist durch Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme und ausschließliche Nutzung der befestigten Flächen für Baustelleneinrichtung, Bauverkehr usw.(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) zu gewährleisten.

3. Die Sicherung des in geringen Mengen vorhandenen Oberbodens ist durch fachgerechten Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederverwendung bzw. Abtransport zu gewährleisten. Es hat die fachgerechte Entsorgung nichtverwertbarer Aushubmassen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) zu erfolgen.

4. Sicherung von Brut-, Nist- und Lebensstätten ist durch Durchführung der notwendigen Baufeldberäumungsarbeiten (Abtrag Oberboden, Grasnarbe, Vegetationsbestände, Gebüsche usw.) ausschließlich außerhalb der Brutperiode der Avifauna, also nur vom 01.10. bis zum 28.02, (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) vorzunehmen.

5. Festlegungen zum Flächenanteil von Garten- und Grünflächen wurden mit der Grundflächenzahl GRZ 0,4 getroffen.

6. Angepflanzt werden müssen auf dem Baugrundstück je angefangener 100 m² versiegelter Fläche ein Baum oder mindestens fünf verschiedenen Sträucher. eine Artenlisten und die geforderte Qualität wurden textlich festgesetzt.

7. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Kompensationsmaßnahme

   - M1: der Erdwall (ca. 10 m x 110 m) an der östlichen Plangebietsgrenze 5-reihig im Pflanzverband von 1,5 x 2,0 m,
   - M2: ein Streifen (ca. 8 m x 80 m) im Süden des Plangebietes 5-reihig im Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m

   in versetzten Pflanzreihen mit Gehölzen Artenliste II zu bepflanzen. Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen

8. Baumbestand ist auf den Baugrundstücken nicht vorhanden. Die für die Einmündungen der Planstraßen A und B in den "Osterbrink" zu entfernenden Bäume (2 Birken, 2 Nadelgehölze) sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg zu ersetzen.

4.2 Bodenschutz / Denkmalschutz

Altlasten
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sogenanntes Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Vor einer Umnutzung des als Holzverarbeitung-/ Holzlagerplatz (nunmehr Brachfläche) ausgewiesenen Standortes wurden entsprechende Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen entsprechend der geplanten Nutzung durch ein autorisiertes Unternehmen durchgeführt.
Hierzu sollte bei den anstehenden Baugrund-/Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) nach Anhang 2 Nr. 1.4 für Wohngebiete eingehalten werden.

Auszug aus dem Geotechnischer Bericht vom 20.07.2021, erstellt durch BBN Baustoff- und Bodenprüfung Nordharz GmbH:

Beton / ungebundener Straßenoberbau
An dem Probenmaterial der Betonbefestigung sowie der darunterliegenden ungebundenen Tragschichten erfolgten Untersuchungen hinsichtlich der stofflichen Verwertbarkeit nach RsVminA 2018.
Wie aus den Untersuchungsergebnissen hervorgeht, weist die untersuchte Probe leicht erhöhte Schwermetallgehalte im Feststoff auf und ist daher in die Zuordnungsklasse Z 1.2 nach RsVminA 2018 einzuordnen. Damit ist eine Verwertung im eingeschränkt offenen Einbau (Einbauklasse 1, wasserdurchlässige Bauweise in technischen Bauwerken) nach LAGA bzw. RsVminA 2018 möglich.

Probe Nr.	Tiefe unter SOK	Parameter	Zuordnung nach RsVminA LAGA Bauschutt
30044 / BS1	(0,00-0,60 m)	Blei, Kupfer	Z 1.2

Boden
Anhand von insgesamt fünf zusammengestellten Mischproben des anstehenden Bodens an KRB 1 bis KRB 5 erfolgten Untersuchungen hinsichtlich der stofflichen Verwertbarkeit nach RsVminA 2018 bzw. LAGA, TR Boden, Tabelle II.1.2-1.

Die untersuchte Probe Nr. 30044/1, Mischprobe aus KRB 1 im Bereich der Ackerfläche, weist leicht erhöhte organische Anteile auf (TOC) und erfüllt damit die Grenzwerte der Zuordnungsklasse Z 1.
Der Anteil an organischem Kohlenstoff (TOC) ist hier jedoch mit hoher Sicherheit auf das makroskopisch bereits sichtbare Vorhandensein von Pflanzen-/Wurzelresten zurückzuführen.

Probe Nr.	Aufschluss	Entnahmetiefe	Material	Parameter	RsVminA
30044 / 1	KRB 1	0,00 ... 2,40 m	Boden	TOC	Z 1 (Z 0)
30044 / 2	KRB 2	0,30 ... 2,50 m	Boden	-	Z 0
30044 / 3	KRB 3	0,60 ... 2,50 m	Boden	-	Z 0
30044 / 4	KRB 4	0,50 ... 3,20 m	Boden	-	Z 0
30044 / 5	KRB 5	0,30 ... 2,50 m	Boden	-	Z 0

Damit stellt die Überschreitung des Parameters TOC aus gutachterlicher Sicht kein alleiniges Ausschlusskriterium für eine höherwertige Verwertung dar. Wir empfehlen daher eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0 nach RsVminA 2018. Die Proben Nr. 30044/2 bis 30044/5 weisen keine Überschreitungen der Grenzwerte auf. Wir empfehlen daher eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0 nach RsVminA 2018.

Damit ist eine Verwertung der anstehenden geogenen Böden (ab ca. 0,6 m u. GOK) im uneingeschränkten Einbau (Einbauklasse 0) nach LAGA bzw. RsVminA 2018 möglich und kann damit z. B. als Bodenmaterial zum Einbau in den geplanten Lärmschutzwall Verwendung finden.

Anhand einer repräsentativen Bodenmischprobe im Teufenbereich von 0,3 bis 3,2 m u. SOK (KRB 1 bis KRB 5) erfolgten Untersuchungen nach DIN 4030 hinsichtlich der Betonaggressivität. Gemäß der Analytikergebnisse ist das erkundete Bodenmaterial durchgehend als nicht betonangreifend nach DIN 4030 einzustufen.

Archäologie

Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2,2 DenkmSchG LSA) bekannt. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals ,,bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben nicht berührt.

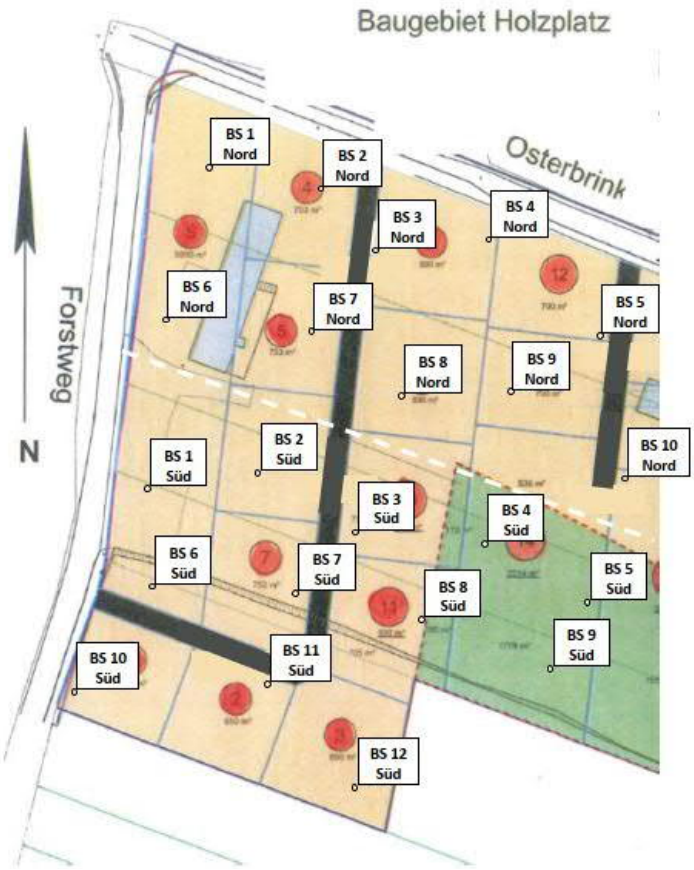
Hinweis

Der Beginn der Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde LK Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetzt LSA hingewiesen.

Einhaltung der Prüf- und Maßnahmenwerte für Wohngebiete und Kinderspielplätze gemäß Bundesbodenschutzverordnung

Auszug aus dem Prüfbericht vom 07.02.2022, erstellt durch BBN Baustoff- und Bodenprüfung Nordharz GmbH:

Es wurden für die Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Mensch 22 Einzelproben im vorgegebenen Teufenintervall von 0,0…0,5 m unter Geländeoberkante entnommen.



Nach Homogenisierung wurden zwei Analyseproben im akkreditierten Analytiklabor Wessling GmbH Hannover untersucht.

Die Analyseergebnisse ergaben für den Nutzungstyp „Wohngebiete“ keine Überschreitungen der Prüf- und Maßnahmenwerte.
Es wurden auch die Prüf- und Maßnahmenwerte für eine Nutzung als Kinderspielfläche eingehalten.
Und auch die Vorsorgewerte für Böden nach BBodSchV, Anhang 2, Nr. 4 werden eingehalten.

Tabellarische Auswertung der Analytik von Bodenproben - BBodSchV

Probebezeichnung		40003/1	40003/2	BBodSchV, Anhang 2, Wirkungspfad Boden - Mensch Nr. 1.2 (Maßnahmenwerte) & Nr. 1.4 (Prüfwerte) - Kinderspielflächen -	BBodSchV, Anhang 2, Wirkungspfad Boden - Mensch Nr. 1.2 (Maßnahmenwerte) & Nr. 1.4 (Prüfwerte) - Wohngebiete -
Material		Boden	Boden		
Entnahmeort		BS MP Nord	BS MP Süd		
Entnahmetiefe [m]		0,00-0,50	0,00-0,50		
Datum Probenahme		17.01.2022	17.01.2022		
Probenummer		22-008390-01	22-008390-02		
Parameter	Einheit	Messwerte	Messwerte		
Farbe		dunkelbraun	dunkelbraun		
Geruch		unauffällig	unauffällig		
Bodenart		Lehm/Schluff	Lehm/Schluff		
Trockenrückstand	%	84,3	80,8	-	-
Dioxine / Furane (PCDD / F)	ng/kg	30,1 / <25	<25 / <25	100	1000
Arsen	mg/kg	9,8	8,6	25	50
Blei	mg/kg	21	15	200	400
Cadmium	mg/kg	0,22	0,10	2*	2*
Cyanide	mg/kg	0,13	<0,1	50	50
Chrom gesamt	mg/kg	35	29	200	400
Nickel	mg/kg	28	24	70	140
Quecksilber	mg/kg	0,07	<0,05	10	20
Aldrin	mg/kg	<0,020	<0,020	2	4
Benzo[a]pyren	mg/kg	<0,05	<0,05	2	4
DDT	mg/kg	<0,020	<0,020	40	80
Formelle Einstufung nach BBodSchV - Maßnahmenwerte		**eingehalten**	**eingehalten**		
Hexachlorbenzol (HCB)	mg/kg	<0,020	<0,020	4	8
Hexachlorcyclorhexan (HCH)	mg/kg	<0,020	<0,020	5	10
Pentachlorphenol	mg/kg	<0,4	<0,4	50	100
Polychlorierte Biphenyle (PCB_6)	mg/kg	n.n.	n.n.	0,4	0,8
Formelle Einstufung nach BBodSchV - Prüfwerte		**eingehalten**	**eingehalten**		

Erläuterungen: n.n. nicht nachweisbar

* In Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, ist für Cadmium der Wert von 2,0 mg/kg TM als Prüfwert anzuwenden.

4.3 Grundwasser- und Gewässerschutz

Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach den vorliegenden Daten 3 m bis größer 5 m. Der geforderte Mindestabstand für die Reinigung von Niederschlagswasser bei Versickerung von 1 m kann demnach im Baugebiet eingehalten werden.
Grundwasser wurde bei den Bohrungen zur Baugrunderkundung am 28.07.2021 bis 2,5 bis 3,2 m Teufe nicht angetroffen.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

lm Vorhabengebiet befinden sich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung und es ist auch nicht Bestandteil eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets.

Die Prüfung bei der unteren Wasserbehörde ergab, dass die Studie für die nächstliegenden Gewässer "Nonnenbach" und "Rammelsbach", die im Auftrag der Stadt llsenburg erarbeitet wurde, auch keine Hochwassergefahr für die Fläche des zukünftigen Wohngebiets ausweist.

4.4 Katastrophenschutz

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der LK Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des LK Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können. Die örtliche Feuerwehr ist ebenfalls zu informieren.

4.5 Immissionsschutz

Östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche. Auf dieser Fläche finden Holzbe- und -verarbeitungen sowie umfangreiche Lagerungen im Freien statt, die in der Umgebung schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen verursachen können.

Entsprechend dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG sollen schutzbedürftige Gebiete und emissionsrelevante Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich reduziert werden. Im Rahmen von Planungen sollte daher regelmäßig ein Abstand von ca. 100 m zwischen einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem Gewerbegebiet (GE) bzw. ca. 50 m zwischen einem WA und einem (hinsichtlich zulässiger Lärmimmissionen) eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) eingehalten werden. Kann dieser Abstand im Einzelfall nicht gewährleistet werden, sind andere Handlungsmittel als Minderungs- bzw. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen heranzuziehen.

Deshalb soll an der östlichen Grenze ein Erdwall mit 110 m Länge und bis 5 m Höhe aufgeschüttet werden, der bepflanzt wird. Dadurch soll das Wohngebiet vor Emissionen aus dem angrenzenden Gewerbe und den Verkehrsflächen (Lärm) sowie von den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Staub) geschützt werden.

Die Immissionen wurden in Bezug auf angrenzende gewerbliche Nutzungen und Verkehrsflächen schalltechnisch untersucht.

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

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.

Einzelschallquellen
Als Einzelschallquellen wurden die Bandsägen und die Prozesse des Aufnehmen 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 dB(A) (LWAFmax = 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.

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.

Für die DB-Strecke "6425_20 Drübeck" wurden schalltechnische Berechnungen auf der Grundlage der von der DB AG bereitgestellten Streckenbelegungsdaten der durchgeführt.

Der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von der L 85 aus wurde gemäß RLS-90 berechnet mit den Verkehrsdaten (DTV) der LSBB Sachsen-Anhalt.

In der Kombination aus Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen, der südlich verlaufenden L 85 und der Bahnstrecke **wurden im Nachtzeitraum** Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ermittelt. Sie bleiben aber unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

Tabelle 9: Berechnungsergebnisse Verkehrslärm

Immissionsort	Beurteilungspegel L_r in dB(A)		Orientierungswert gemäß DIN 18005 in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1 EG	49	48	55	45
IO 1 1.OG	49	49	55	45
IO 2 EG	43	40	55	45
IO 2 1.OG	45	47	55	45
IO 3 EG	44	45	55	45
IO 3 1.OG	45	46	55	45
IO 4 EG	49	44	55	45
IO 4 1.OG	49	44	55	45
IO 5 EG	48	43	55	45
IO 5 1.OG	48	44	55	45
IO 6 EG	50	46	55	45
IO 6 1.OG	50	48	55	45

Vergleicht man die Orientierungswerte der DIN 18005 mit den berechneten Beurteilungspegeln, ist in der Nacht an einigen Immissionsorten mit Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) zu rechnen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nicht überschritten.

Tabelle 10: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Gebietsausweisung	Grenzwert in dB(A)	
	Tag	Nacht
reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49

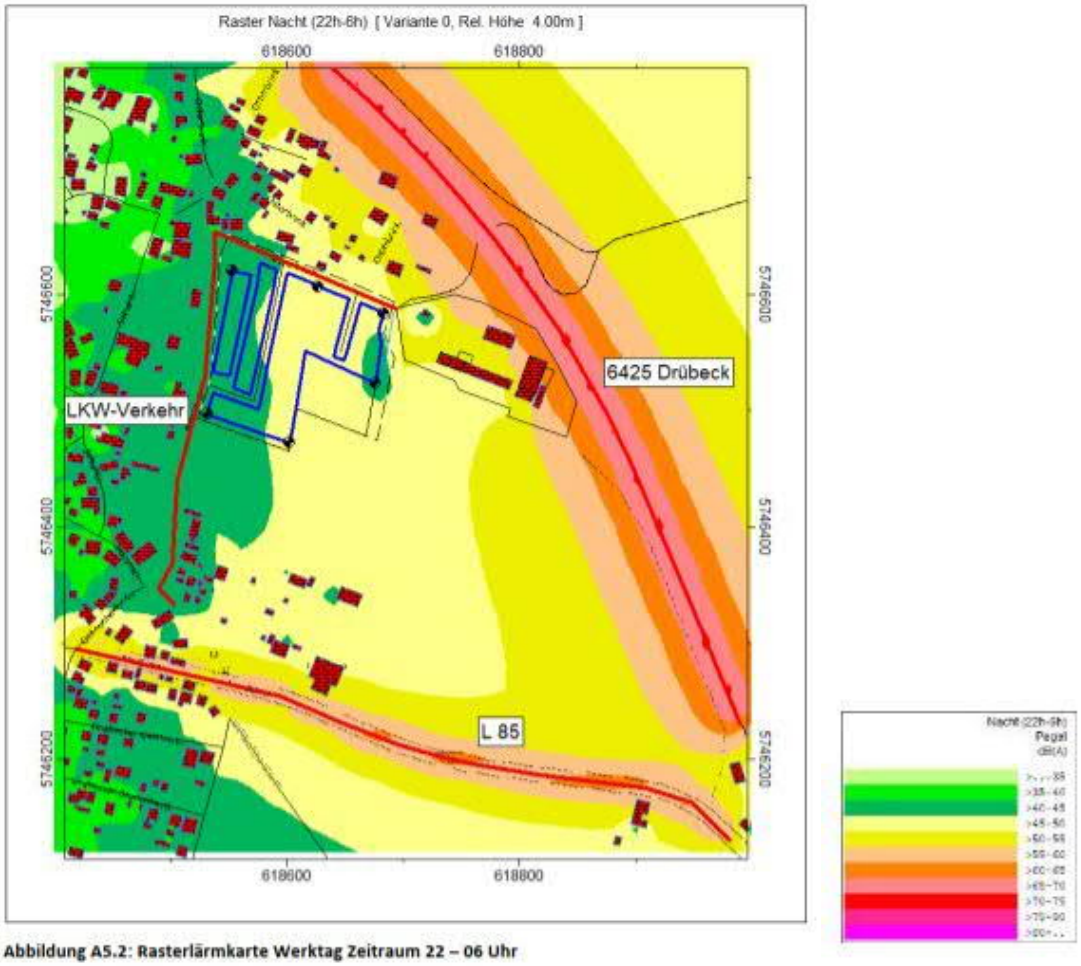
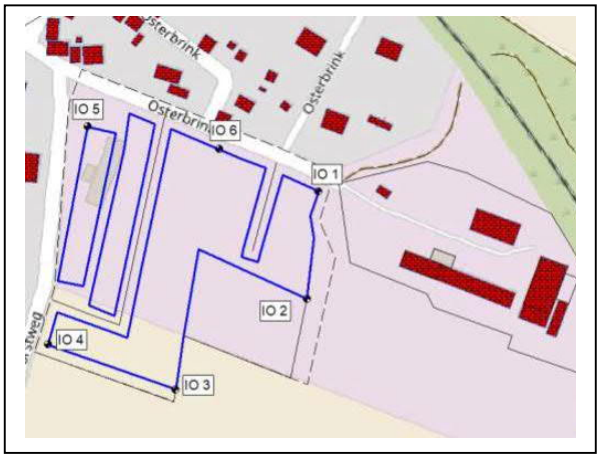


Abbildung A5.2: Rasterlärmkarte Werktag Zeitraum 22 – 06 Uhr

Für die betroffenen Immissionsorte IO 1, 3 und 6 werden folgende Empfehlungen zum Schallschutz gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bahnlinie nachts die maßgebende Schallquelle darstellt.



- lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen, Balkonen oder Terrassen
- Anordnung der Gebäude quer zur maßgebenden Lärmquelle
- Verwendung schalldämmender Außenbauteile (Fassaden, Fenster)
- eventuell Anordnung von Vorbauten, um die Innenpegel zu reduzieren.

5 Umsetzung

Nach der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum B-Plan "Holzplatz" vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 wurden die Planunterlagen und die Begründung überarbeitet. Die eingegangenen Stellungnahmen wurde dabei berücksichtigt. Ein Abwägungsvorschlag wurde erarbeitet.

Die erneute Auslegung der Unterlagen ist für Oktober/November 2021 vorgesehen, sodass mit dem Satzungsbeschluss Anfang 2022 gerechnet wird.

Unabhängig davon wurden bereits Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen auf der Fläche durchgeführt.

Durch einen Investor soll im Herbst 2021 mit der Erschließung des Gebietes begonnen werden. Entsprechende Verträge werden mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abgeschlossen.

Es ist geplant, mit dem Satzungsbeschluss über den B-Plan die baureifen Grundstücke im Frühjahr 2022 für die Interessenten zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:
Umweltbericht
Nutzungsspezifisches Bodengutachten nach BBodSchV