

# 1. Änderung zum Bebauungsplan I/92 Industrie- und Gewerbepark (IGP) Königsee

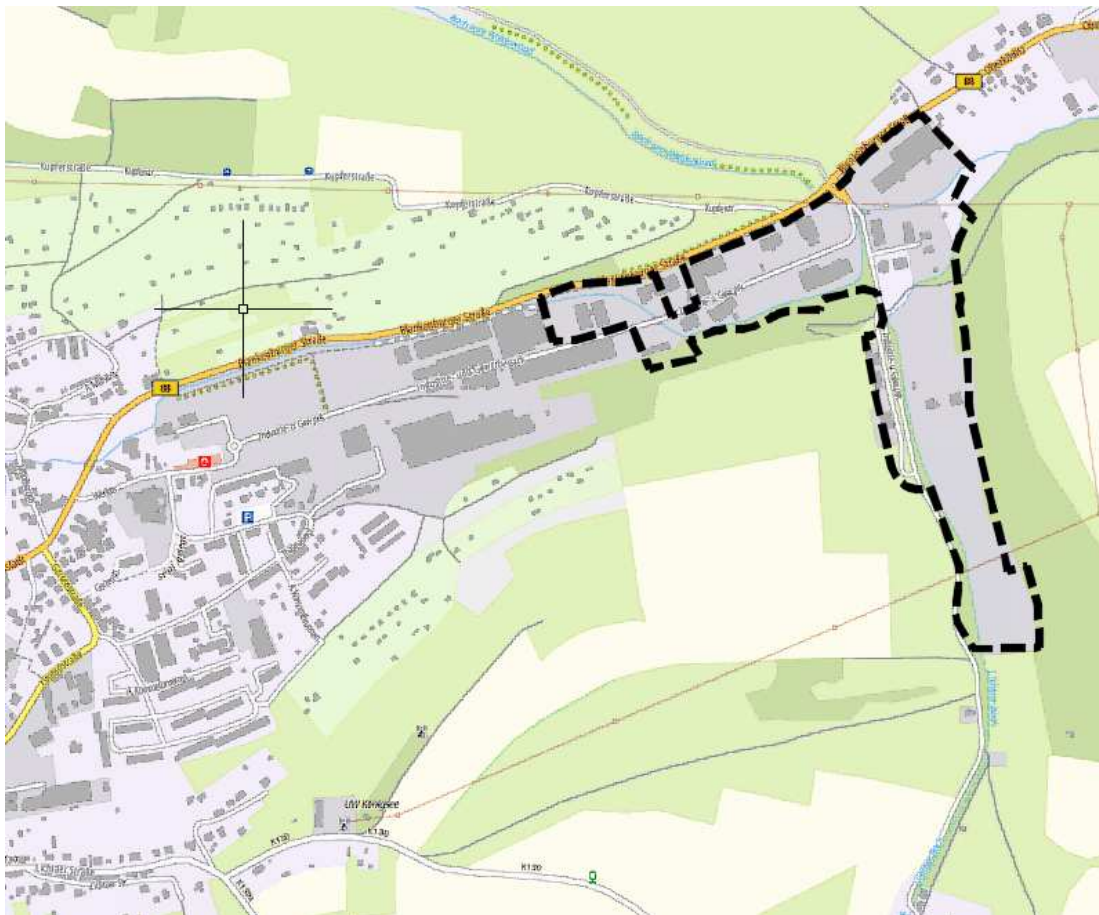
GRÜNORDNUNGSPLAN

21.05.2008

ANLAGE A

**Stadtverwaltung Königsee**

Markt 1  
07426 Königsee  
Telefon: 036738 497-0  
E-Mail: [stadt@koenigsee.de](mailto:stadt@koenigsee.de)



## **Inhaltsübersicht**

1. Situation	3
2. Geografische und geologische Lage	3
3. Vorhandener Bewuchs	3
4. eplanter Grünordnungsplan	4

## 1. Situation:

Das aus dem IGP Königsee im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes 1/92 der Stadt Königsee von einem Industriegebiet (IG) in ein Gewerbegebiet (GE gem. § 8 Bau NVO) umzuwandelnde Teilfläche befindet sich im Lichtaer Tal in der Flur 2 der Gemarkung Lichta und nimmt insgesamt eine Fläche von 35.543 m<sup>2</sup> ein. Siehe dazu auch die im Punkt 4 dargestellte Tabelle.

## 2. Geografische und geologische Lage

Die umzuwidmende Fläche des zukünftigen Gewerbe- und Motorparks befindet sich im Talbereich am Unterlauf des Lichtaer Baches kurz vor seiner Einmündung in die Königseer Rinne, welche in die Schwarza mündet und somit zum Einzugsgebiet der Saale gehört. Der von Süd nach Nord sich erstreckende Talbereich, in Fließrichtung betrachtet, wird in östlicher Richtung durch einen überwiegend mit Laubwald (Eiche, Esche, Birke, Erle, Weide, vereinzelt Kiefer, Fichte) bewachsenen Geländestreifen begrenzt. Auf seinen sich anschließenden Hochflächen in Richtung Köditz/Aschau schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Felder an. In westlicher Richtung wird das Gewerbegebiet durch den Lichtaer Bach mit einem Erlen- und Weidenbestand, sowie der höher gelegenen Ortsverbindungsstraße Königsee/Schlackenmühle nach Lichta begrenzt. Die südliche Grenze vom GMP in Richtung Lichta bilden Wiesen in landwirtschaftlich genutzten Auebereichen. Die Stirnseite im Norden wird durch das Industriegelände des ehemaligen Technischen Betonwerkes begrenzt. Das Lichtaer Tal entwässert die Schichtstufe zum geologischen Nordrand des Thüringer Waldes / Thüringer Schiefergebirges, insbesondere die nördliche Flanke des Schwarzburger Sattels. Der Lichtaer Bach nimmt in seinem Oberlauf die Wässer aus dem kambrischen- und ordovizischen Tonschiefern mit Quarziteinlagen auf und durchquert die im Perm entstandenen Riffkalkablagerungen aus dem unteren und oberen Zechsteinkalk, bevor er kurz oberhalb vom GMP die Schichten des unteren Buntsandsteines aus dem Trias bis zu seiner Einmündung in die Rinne quert. Die Talauflage selbst wurde durch die holozänen Sedimente des Lichtaer Baches gebildet und beherbergt die Abtragungen der o. g. Gesteinsfolgen mit z. T. eingelagerten sehr sandigen und tonigen Schluffen sowie Kiesbänken. Dies führte stellenweise auch zu einer Versumpfung des Bodens.

## 3. Vorhandener Bewuchs

Der vorhandene Baum- und Buschbestand resultiert grundsätzlich aus 3 verschiedenen Wachstumsbereichen und gliedert sich naturräumlich auf dem GMP wie folgt:

A.) älterer Bestand von über 20 bis über 100 Jahre

Dazu zählen einmal die östlichen Hangbereiche entlang des vorhandenen Drahtzaunes mit mehreren hundert Bäumen. Die ältesten davon sind mehrere Eichen z. T. über 100 Jahre im unteren Bereich des GMP's. Die vorhandenen Bäume sind vor allem Laubbäume wie Eichen, Eschen, Birken, Ahorn, Weide, Erle und z. T. Kiefern mit wenigen Fichten.

B.) Baumbestand entlang des Bachlaufes als westliche Begrenzung des GMP's

Der Bachverlauf des Lichtaer Baches wird z. T. mit alten Kopfweiden und sehr hochgewachsenen Weiden und Erlen begrenzt. Diese haben inzwischen einen breit angelegten und auf den GMP reichenden Jungwuchsbaumbestand parallel zum Bachverlauf angelegt.

C.) Bildung eines jungen Baumbestandes nach Nutzungsende des Geländes durch die ehemalige Werkzeugfabrik Königsee - Kohlenstaubanlage (Südlich)

Auf dem Gelände der Flächen GE I (geplanter GMP) wurden zu DDR-Zeiten für die Werkzeugfabrik eine Kohle-Staubanlage als Grundlage der Erzeugung von Heizenergie errichtet. Diese Anlage wurde Mitte der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts abgerissen. Für diese sehr großflächige Anlage wurde, auch zur Stabilisierung des Untergrundes, ein z. T. bis 4 m Tiefe reichender Bodenaustausch vorgenommen. Ebenso wurden im südlichen Grenzbereich des Geländes Aushubmassen von Bautätigkeiten abgelagert, welche alle z. T. mit dichtem Jungbaumbestand aus Erle, Weide, Esche, Eiche aus Anflug überwachsen sind.

#### 4. Geplanter Grünordnungsplan

4.1 Übernahme aus dem Bebauungsplan IGP Königsee lt. Genehmigungs- Nr. G/Ru/B-01/05.92 vom 07.05.1992 zu Punkt 3. Gestaltung der Außenanlagen

Nachstehend aufgeführte Bereiche werden übernommen (siehe beiliegender Lageplan Blatt 3/4)

- Die Anschlussbedingungen an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind einzuhalten.
- Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind unversiegelt zu gestalten.
- Große Freilagerflächen sind je nach Nutzungsart als teilversiegelte Flächen (Rasengittersteine o. ä.) vorzusehen.
- Baum- und Strauchpflanzen sind mit bodenständigen einheimischen Gehölzen zu realisieren; 2 Hochstämme je 100 m<sup>2</sup>.
- Der vorhandene ca. 5 Meter breite Pflanzstreifen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der östlichen angrenzenden Waldfläche und der westlichen Bebauungsgrenze (entlang des Lichtaer Bachs) ist zu erhalten und teilweise zu ergänzen (vorwiegend einheimische Laubbäume). Funktion: optische Gliederung und Rahmung sowie Einbindung in die Landschaft.




#### 4.2 Geplante Grünordnungsmaßnahmen

Die Grundlage nachstehender Ausführungen basiert auf der gemeinsamen Beratung am 13.07.2007 vor Ort auf dem GMP, wo mit den Teilnehmern Herr Ziermann LRA Saalfeld-Rudolstadt, Untere Naturschutzbehörde und Herrn Wedekind Stadtförster Königsee sowie dem Bauherrn Herrn Truckenbrodt die nachstehend aufgeführten Maßnahmen und Festlegungen erarbeitet wurden.

A.) Grundlage bildet die nachstehende Tabelle über die Flächenanteile GE I (siehe beiliegenden Grünordnungsplan)

Grünordnungsplan

Legende:

Gesamtfläche aller Grundstücke:				35.543,00 m <sup>2</sup>
	Grünfläche	ist 23,83 %	Fläche:	8.471,96 m <sup>2</sup>
	Gewerbefläche	ist 76,17%	Fläche:	27.071,04 m <sup>2</sup>
	Gewässer (in Grünfläche) - Biotop/Teich in Grünfläche enthalten			

Die flächenmäßige Inanspruchnahme für die Gewerbefläche liegt mit 27.071,04 m<sup>2</sup> bei 76,17% der Gesamtfläche aller Grundstücke (35.543,00 m<sup>2</sup>). Die Grünfläche/ unversiegelte Grundstücksfläche laut Grünordnungsplan liegt bei 8471,96 m<sup>2</sup>, was einen Flächenanteil der Gesamtfläche von 23,83% entspricht. Die lt. Satzung festgelegte unversiegelte Grundstücksfläche von mindestens 20 % wird somit eingehalten.

B.) Der in östlicher und südlicher Richtung parallel zur gesamten Grundstückslänge des GE I (GMP) vorhandene mindestens über 5 m Breite natürliche Baumbewuchs mit einzelnen Sträuchern bleibt weitgehendst erhalten.

C.) Die nördliche, Begrenzung zum sich anschließendem Nachbargrundstück ehem. TBG erhält ebenfalls einen 5 m breiten Baum- und Strauchstreifen aus einheimischen Gehölzen, wie sie hauptsächlich am Standort vorkommen. Da dieser Schutzstreifen als Lärmdämmung und Staubminderung angedacht ist, sollen vorwiegend schnellwachsende große Laubbäume verwendet werden. Diese Bewuchszusammenstellung aus Laubbäumen unter anderem wie Weide, Erle, Esche, Ahorn, Linde, Eiche, Birke, Buche, Ulme entspricht in etwa dem vorhandenen Baumbestand, wobei aber auch vereinzelt Nadelbäume wie Lärche, Kiefer zugelassen sind. Als Sträucher können Schlehe, Weißdorn, Brombeere, Heckenrose, Pfaffenhütchen und Haselnuss verwendet werden. Dieser Bewuchs gilt für alle weiteren aufgeführten neu zu pflanzenden Flächenanteile innerhalb des GMP's.

- D.) Das gleiche gilt für die Bepflanzung des Lärm- und Sichtschutzwalles in südlicher Richtung nach Lichte, welcher im beiliegenden Lageplan ausgewiesen ist.
- E.) Analog erfolgt auch die naturnahe Bepflanzung der Böschungen der neu zu errichtenden Fahrwälle für die einzelnen Parcoursstrecken innerhalb des GMP's.
- F.) Eine Ansaat von Gras auf die neu errichteten Böschungen der Fahrwälle ist nicht unbedingt erforderlich, dies kann auch durch Naturbegrünung erfolgen. Ebenso ist auch mit einem Baum- und Strauchbewuchs durch Anflug der umstehenden Gehölze zu rechnen.
- G.) Der auf dem GMP geplante Teich soll naturbelassen und abflusslos bleiben. Er fügt sich in den vorhandenen Baumbestand aus Erle, Weide und Esche ein und bedarf keiner weiteren Bepflanzung.
- H.) Bei der Bepflanzung zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sind die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes zu beachten.

## I.) Pflanzenauswahlliste:

## Klein- bzw. schmalkronige Laubbäume:

- |               |                         |
|---------------|-------------------------|
| - Feld- Ahorn | <i>Acer campestre</i>   |
| - Rot- Erle   | <i>Ainus glutinosa</i>  |
| - Hainbuche   | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Sand- Birke | <i>Betula pendula</i>   |
| - Eberesche   | <i>Sorbus aucuparia</i> |

## Großkronige Laubbäume- höher als 20 Meter:

- |                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| - Stiel- Eiche  | <i>Quercus robur</i>       |
| - Winter- Linde | <i>Tilia cordata</i>       |
| - Sand- Birke   | <i>Betula pendula</i>      |
| - Berg- Ahorn   | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| - Spitz- Ahorn  | <i>Acer platanoides</i>    |
| - Rot- Buche    | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| - Feld- Ulme    | <i>Ulmus glabra</i>        |

## Sträucher: höher 3 Meter

- |                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| - Haselnuss      | <i>Corylus avellana</i>   |
| - Weißdorn       | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Korb- Weide    | <i>Salix viminalis</i>    |
| - Schlehe        | <i>Prunus spinosa</i>     |

## Sträucher: bis 3 Meter

- |                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| -Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| -Graugrüne Rose     | <i>Rosa dumalis</i>       |
| -Hecken- Rose       | <i>Rosa corymbifera</i>   |
| -Hunds- Rose        | <i>Rosa canina</i>        |
| -Brombeere          | <i>Rubus fruticosus</i>   |